



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana
☎ 306-10-10, ☎ 306-12-14

Številka: 014-78/2009-1

Datum: 24. 4. 2009

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
M E S T N I S V E T

ZADEVA: **PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI**
MESTNEGA SVETA MESTNE OBČINE LJUBLJANA

PRIPRAVIL: **Strokovna služba Javnega stanovanjskega sklada**
Mestne občine Ljubljana

NASLOV: **Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa**
Mestne občine Ljubljana za leto 2008

POROČEVALKA: **Jožka Hegler, direktorica JSS MOL**

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: **Odbor za stanovanjsko politiko**

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju stanovanjskega
programa Mestne občine Ljubljana za leto 2008.

Ž U P A N
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

- Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2008



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
za leto 2008

Ljubljana, april 2009

UVOD	5
1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ.....	5
1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva v MOL za leto 2008 še niso znani in jih je bilo možno pridobiti le za stanje na dan 30.6.2008.....	5
1.2 Statistični podatki o številu stanovanj	6
1.3 Stanovanjski primanjkljaj	6
2 DOSEGANJE CILJEV	8
2.1 Temeljna cilja MOL na stanovanjskem področju.....	8
2.2 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj	9
2.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju.....	9
2.4 Zagotavljanje stanovanjske preskrbe za starostnike.....	10
2.5 Gradnja stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin.....	10
2.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov	10
2.7 Zagotavljanje stanovanj za invalide	10
2.8 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.....	11
2.9 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji.....	11
2.10 Ohranjanje in izboljševanje stanovanjskega fonda.....	11
2.11 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij z različnimi oblikami pomoči	12
2.12 Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj.....	12
2.13 Upravne naloge.....	12
2.14 Uresničitev zastavljenih ciljev	12
3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	13
3.1 Sodelovanje z MU MOL in JP, katerih ustanovitelj je MOL	13
3.2 Sodelovanje s SSRS	13
3.3 Novi IPN in izvedba komunalne infrastrukture.....	13
3.4 Uspešna kandidatura na razpisih SSRS in EKO sklada	14
3.5 Sodelovanje z zasebnimi investitorji.....	15
3.6 Ustvarjali smo pogoje za učinkovito delo.....	15
4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA PRIMERNIH LASTNIH STANOVANJ.....	15
5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	16
5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovo	19
5.1.1 Zelena jama	19
5.1.1.1 Zelena jama – Funkcionalna enota F3	19
5.1.1.2 Zelena jama – Funkcionalna enota F6.....	20
5.1.2 Polje II, MS 8/3	21
5.1.3 Ob Viški cesti VS 3/2-1	22
5.1.4 Dolgi most VS 6/1	23
5.1.5 Hrenova 6, 6a, Hrenova 8a in Križevniška 2.....	23
5.1.6 Ižanska 305	24
5.1.7 Naselje za preselitev stanovalcev barakarskega naselja Koželjeva in Tomačevska.....	24
5.1.8 Cesta Španski borci MS 8/5 Zgornji Kašelj.....	24
5.1.9 Rakova jelša I. II. III. VS 2/11	25
5.1.10 Galjevica VS 1/4, Jesihov štradon, Peruzzijska ulica	25

5.1.11	Bizovik MS 6/9.....	25
5.1.12	Slape MS 8/1	25
5.1.13	Komunalna cona Povšetova	25
5.2	Nakupi stanovanj	26
5.2.1	SO 1/2 ŠIŠKA (Osrednji del) – Celovski dvori	26
5.2.3	Korotansko naselje	27
5.2.4	Nakupi starih stanovanj	27
5.2.5	Papir Servis – nakup po modelu javno-zasebnega partnerstva.....	28
5.2.6	Rentni odkup	28
5.2.7	Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva s fizičnimi osebami	29
5.3	Zagotavljanje neprofitnih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL	29
5.4	Oskrbovana stanovanja.....	30
5.4.1	Center starejših Trnovo	30
5.4.2	Ob Domu starejših občanov Šiška.....	31
5.4.3	Oskrbovana stanovanja na lokaciji Murgle	31
5.5	Stanovanjske stavbe za posebne namene.....	32
5.5.1	Na Herši	32
5.5.2	Paliativni center Hrdeckega 18, 20	33
5.5.3	Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica Trnovo	34
5.5.4	Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica.....	34
5.5.5	Pod Turnom 4 – Švicarija.....	35
5.5.6	Širša lokacija Ambrožev trg 7	35
5.6	Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.....	35
5.6.1	Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj	35
5.6.2	Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu	35
5.6.3	Izraba podstrehe Zarnikova 4	36
5.6.4	Lokacija Pipanova pot	36
5.6.5	Savska cesta 1	37
5.6.6	Belokranjska 2	38
6	PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO.....	38
V	PRIHODNJEM OBDOBJU.....	38
6.1	Stanežiče.....	38
6.2	Druge Lokacije	38
7	PROJEKT EVROPSKE UNIJE ZA VARČEVANJE Z ENERGIJO REBECEE 2007 - -2009	38
8	POSOJILA	39
9	GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJKIMI HIŠAMI.....	40
9.1	Najemninska politika.....	40
9.2	Subvencioniranje najemnin	41
9.3	Subvencioniranje obratovalnih stroškov	42
9.4	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	43
9.5	Vzdrževanje stanovanjski stavb, stanovanj in bivalnih enot	43
9.6	Upravljanje	44

10	DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGORŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE.....	44
10.1	Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj.....	45
10.1.1	11. javni razpis, 3. 6. 2006.....	45
10.1.2	12. javni razpis, 1. 9. 2007.....	45
10.1.3	13. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem – 8.11. 2008	49
10.2	Dodeljevanje tržnih najemnih stanovanj v podnajem za podnajemnico v višini neprofitne najemnine po modelu javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in lastniki stanovanj na območju MOL	50
10.3	Dodeljevanje bivalnih enot.....	50
10.4	Dodeljevanje službenih stanovanj	51
10.5	Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj.....	52
10.6	Dodeljevanje nadomestnih stanovanj iz fonda obstoječih stanovanj last MOL in JSS MOL	52
10.7	Dodeljevanje stanovanjskih stavb za posebne namene oz. bivalnih enot za skupinske oblike bivanja	54
10.8	Zamenjave stanovanj	54
11	VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANSJEKM PODROČJU.....	55
11.1	Registri	55
11.2	Druge upravne naloge.....	56
12	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO.....	58
13	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE LJUBLJANA IN JAVNEGA STANOVANJSEKGA SKLADA MOL V LETU 2008.....	59

UVOD

V Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) se je v letu 2008 na podlagi Odloka o ustanovitvi Javnega Stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana izvajala celotna dejavnost stanovanjskega gospodarstva, vključno z vsemi upravnimi nalogami s stanovanjskega področja, v okviru Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL). V letu 2008 je pričel veljati nov Zakon o javnih skladih (ZJS-1) in je zato potrebno do avgusta 2009 uskladiti Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z določbami novega zakona. Gradivo je v pripravi.

Mestna občina Ljubljana je v letu 2008 povečala vrednost namenskega premoženja JSS MOL s 1047 stanovanji, z investicijami v teku na večstanovanjskih stavbah Cesta v Gorice 23-29 in Na Herši 15 ter dvema zemljiščema v Murglah.

V letu 2008 je bil sklenjen dodatek k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL, s katerim sta MOL in JSS MOL podrobneje uskladila stanje stvarnega premoženja v upravljanju po stanju 31.12.2007 in v okviru katerega je bil prevzet nadaljnji paket stanovanj, ki so bila pred tem v upravljanju oddelkov MOL oz. javnih zavodov, katerih ustanoviteljica je MOL. S tem dodatkom je MOL uredila in prenesla v upravljanje na JSS MOL še 17 investicij v teku.

1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ

1.1 *Statistični podatki o gibanju prebivalstva v MOL za leto 2008 še niso znani in jih je bilo možno pridobiti le za stanje na dan 30.6.2008

Tabela: Prikaz gibanja števila prebivalcev v MOL v zadnjih petih letih:

Sredina leta	Število prebivalcev
2004	267.563
2005	266.935
2006	267.369
2007	267.920
2008*	270.282

Tudi v prvi polovici leta 2008 se je nadaljeval pozitiven trend naraščanja števila prebivalcev v MOL, ki se je začel leta 2005.

Tabela: Prikaz gibanja starostne strukture prebivalcev v MOL:

	Starostna struktura v MOL		
	31.12.1999	31.12.2006	31.12.2008
do 14 let	14,5 %	12,8 %	12,9 %
15-24 let	13,9 %	11,6 %	11,1 %
25-34 let	14,6 %	15,1 %	15,2 %
35-64 let	42,3 %	43,1 %	43,1 %
65 in več	14,6 %	17,4 %	17,7 %

Iz tabele starostne strukture je razvidno, da se je v zadnjem obdobju nekoliko povečal delež otrok v starosti do 14 let, znižal se je delež prebivalcev starostne strukture od 15-24 let, pri vseh ostalih prikazanih skupinah starostne strukture se je delež povečal.

1.2 Statistični podatki o številu stanovanj

Tabela: Podatki o številu dokončanih stanovanj (za območje MOL se vodijo od leta 1995 dalje)

Leto	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Št. dokončanih stanovanj	282	420	529	404	341	926	803	1219	1235	901	1312	465	1602	Ni podatka
Pravne osebe	125	329	334	349	291	713	509	963	1050	643	1040	170	1431	
JSS MOL	11	138	72	141	155	183	107	26	88	28	169	77	114	27

Iz tabele je razviden trend naraščanja števila pravnih oseb, kljub padcema v letu 2004 in 2006.

1.3 Stanovanjski primanjkljaj

JSS MOL ugotavlja vsako leto stanovanjski primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj prek javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in z evidenco prosilcev bivalnih enot za socialno ogrožene, v letu 2008 pa prvič tudi z razpisom za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

Tabela: Prikaz podatkov iz dosedanjih javnih razpisov za najemna stanovanja v MOL

Leto razpisa	objave	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
Neprofitni razpis					
1996		30	656	44	6,7
1997		60	815	65	8
1998		280	830	269	32,4
1999		63	788	67	8,5
2001		50	491	49	10
			skupaj	494	
Socialni razpis					
1995		160	2319	157	6,8
1998		100	1207	99	8,2
2001		100	1184	96	8,2
			skupaj	352	
Kadrovski razpis					
1997		30	402	33	8,2
1999		30	251	33	13,1
			skupaj	66	
Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe					
2004		230	1666	234	14
2005		150	1532	159	10,4
2006		300	1615	330	20,4
2007		300	2130	294	13,8
2008		412	2906		predvidoma 14,2 (če bi bile vse vloge popolne in bi vsi prosilci izpolnjevali pogoje)
Razpis za oskrbovana stanovanja					
2008		60	160		predvidoma 37,5

Iz zgornje tabele je razvidno, da ostaja kljub povečanemu številu razpisanih neprofitnih stanovanj v letu 2008 odstotek rešenih prosilcev približno enak in se giblje okrog 14 %. Povečano število razpisanih neprofitnih najemnih stanovanj ima za posledico večje število prosilcev, ki se je iz leta 2006 na 2007 povečalo za 32 % in iz leta 2007 na 2008 za 36 %. Ti podatki kažejo na to, da se vsi, ki potrebujejo neprofitno najemno stanovanje na razpise niso prijavljali, ker verjetno niso verjeli v uspeh na razpisu. Z večanjem razpisanega števila stanovanj pa se upanje za uspeh na razpisu pri prosilcih povečuje. Verjetno pa je to tudi odraz manjšanja kupne moči v odnosu na naraščajoče cene do zadnjega kvartala 2008.

Podrobnejša analiza rezultatov zadnjega zaključenega 12. javnega razpisa kaže, da je večje povpraševanje ljudi z nižjimi prihodki (prosilci na listi A), kjer prevladujejo

družine, ki so dosegle 10,23 % uspeh in samske osebe, ki so dosegle 14,71 % uspeh. Največji uspeh na razpisih pa dosegajo invalidi s 83,33 % uspelih in osebe z okvaro čuta, s 50 % uspelih.

Na listi B, kjer so prosilci glede na dohodek gospodinjstva zavezani plačati lastno udeležbo je prosilcev manj in je uspeh na razpisu posledično večji. Uspelo je 38,10 % družin in 32,61 % samskih oseb, invalidi in osebe z okvaro čuta pa so bile rešene 100 %.

Ocenjujemo, da bo podobno stanje tudi na 13. javnem razpisu, ki je v obdelavi.

V letu 2008 je bil prvič izveden razpis za oskrbovana stanovanja, kjer se je tudi pokazalo, da je povpraševanje veliko večje od možnosti, saj bo z zagotovljenim številom razpisanih stanovanj možno pokriti 37,5 % prosilcev.

V letu 2008 je bilo upravičencem oddanih 35 bivalnih enot. Konec leta je ostalo po seznamu nerešenih še 73 prosilcev, ki so upravičeni do bivalne enote, od tega je 63 % upravičencev samskih oseb.

2 DOSEGANJE CILJEV

Ocenjujemo, da smo kljub neugodnim gospodarskim gibanjem uspešno uresničevali zastavljene cilje. Načrtovane naloge smo uresničili v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev. Do zastoja pri nekaterih projektih je prišlo zaradi dejavnikov, na katere nismo mogli vplivati.

2.1 Temeljna cilja MOL na stanovanjskem področju

- zagotavljanje pestre stanovanjske ponudbe in
- zmanjševanje primanjkljaja najemnih neprofitnih stanovanj

sta se uresničevala prek številnih zasebnih in javnih projektov stanovanjske gradnje, ki jih je v okviru urbanistične politike omogočala in pospeševala MOL. Večje število raznolikih stanovanjskih investicij (od stolpnic do organizirane gradnje individualnih stanovanjskih hiš), pri katerih je kot pomemben investitor in kupec primernih najemnih stanovanj sodeloval tudi JSS MOL, je povzročilo umirjanje cene m² stanovanjske površine v letu 2008 in bo vplivalo na zmanjšanje primanjkljaja najemnih neprofitnih stanovanj.

2.2 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj

Aktivnosti za izgradnjo 1145 neprofitnih najemnih stanovanj je JSS MOL izvajal na že pričetih in nekaterih novih projektih stanovanjske gradnje. Zaključila se je gradnja stanovanjskega objekta, kjer smo kupili 4 stanovanja. Nadaljevala se je gradnja 157 stanovanj katerih investitor je JSS MOL. V gradnji je 419 stanovanj, za katera smo pogodbe o nakupu sklenili v letih 2007 in 2008. Pridobljeno je bilo gradbeno dovoljenje za izgradnjo 183 stanovanj.

Pridobivalo se je zemljišče za izgradnjo 20 stanovanj in za okrog 60 stanovanj, kjer vzporedno poteka tudi izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Pričela se je pridobivati projektna in tehnična dokumentacija za izgradnjo 30 stanovanj ter tudi za izgradnjo nadomestnega objekta, v katerem bo 6 stanovanj.

Izvajale so se aktivnosti za preselitev dejavnosti, ki močno onesnažuje okolje iz centra mesta na nadomestno lokacijo in za pridobitev okrog 200 stanovanj na sproščeni lokaciji.

Izvedene so bile aktivnosti za nakup 46 stanovanj zaradi razrešitve stanovanjske problematike stanovalcev barakarskega naselja na lokaciji, kjer bo po poružitvi barak zasebni investitor zgradil stanovanjsko sosesko.

Potekale so aktivnosti za nakup 20 starih stanovanj.

Pri izvedbi projektov smo spoštovali načelo trajnostnega razvoja. Prednost so imeli projekti, ki so doprinesli k strnjevanju mesta in odpravi degradiranih območij. Zasledovali smo cilj porušitve dotrajanih objektov in njihove nadomestitve z novimi. Pri nakupih smo v okviru možnosti upoštevali nakupe večjega števila stanovanj skupaj. Uspeli smo povečati delež sofinanciranja in kreditiranja SSRS v naših projektih. Nadaljevali smo z razvojem testnega modela nizko energetske novogradnje z vgraditvijo tehnologij za izvedbo alternativnih virov energije. Za energetske sanacije 2 objektov smo pridobili ugodno posojilo Eko sklada. Pogodba je bila podpisana v začetku leta 2009.

Zastavljeni cilj zamenjave zemljišč in praznih stanovanj za večje število stanovanj na manj atraktivnih lokacijah se zaradi odločitve, da se v zamenjavo vključi tudi poslovne prostore, ki so na teh lokacijah in jih je potrebno še izprazniti, prestavlja v leto 2009.

Cilj povečanja ponudbe neprofitnih stanovanj z novim modelom javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in lastniki stanovanj na območju MOL z najemom stanovanj, ki se prosto oddajajo na trgu in njihovem oddajanjem v podnajem, po podnajemnici v višini neprofitne najemnine, pri čemer razlika med tržno in neprofitno najemnino predstavlja subvencijo MOL, se je opustil, ker je sprejeta Sprememba stanovanjskega zakona SZ-1 v juniju 2006 uzakonila podoben način reševanja stanovanjskih vprašanj s subvencioniranjem najemnikov v tržnih stanovanjih, ki so se prijavili na zadnji razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v občini stalnega bivanja in ker JSS MOL nima prostih kadrovskih potencialov za izvedbo te naloge..

2.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

Izvajale so se aktivnosti predvsem na reševanju komunalnih sistemov, ki bodo omogočili načrtovano stanovanjsko in spremljajočo gradnjo na območju Stanežič.

Spremljali smo tudi druge možnosti, ki bi nam omogočile bodočo gradnjo ali nakup neprofitnih najemnih stanovanj.

2.4 Zagotavljanje stanovanjske preskrbe za starostnike

Odvijale so se dejavnosti za izgradnjo 132 oskrbovanih stanovanj.

V gradnji je Center starejših Trnovo z domom za 160 oskrbovancev, 60 oskrbovanimi stanovanji in spremljajočim programom.

Z zasebnim partnerjem je bila sklenjena menjalna in prodajna pogodba na podlagi katere bo JSS MOL v zameno za prenos lastninske pravice na svojih zemljiščih na zasebnega partnerja pridobil lastninsko pravico na 12 oskrbovanih stanovanjih in pripadajočih parkirnih mestih.

Pri načrtovani izgradnji okrog 60 oskrbovanih stanovanj v partnerstvu z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja je prišlo zaradi kadrovske omejenosti na JSS MOL in premajhnega aktivnega sodelovanja drugega partnerja do delnega zastoja na projektu.

2.5 Gradnja stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin

Potekala so dela za izgradnjo 4 stanovanjskih stavb za posebne namene, v katerih bo prostora za 42 oskrbovancev.

Zgradili smo stanovanjsko stavbo za institucionalno bivanje 18 starejših mladostnikov z motnjo v telesnem in duševnem razvoju. Pričeli smo graditi Paliativni center za 9 oskrbovancev. Nadaljevale so se aktivnosti za pričetek gradnje Zatočišča za ženske in otroke in ženske svetovalnice. Pridobivala se je projektna dokumentacija za izgradnjo stanovanjske stavbe za 12 oskrbovancev, obolelih za cerebralno paralizo.

2.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov

Zagotovljeni so bili nadomestni ateljeji za preselitev umetnikov iz stavbe Pod Turnom 4 – Švicarija, ki se bo prenovila v ateljeje in bivalne ateljeje. Potekale so aktivnosti zagotavljanja nadomestnih stanovanj lastnikom stanovanj in začelo se je zagotavljanje nadomestnih najemnih stanovanj. Pridobivala se je projektna in tehnična dokumentacija za prenovo objekta.

2.7 Zagotavljanje stanovanj za invalide

Zgrajena je bil stanovanjska stavba, ki je arhitektonsko prilagojena za 18 uporabnikov, oseb z težjo motnjo v duševnem in telesnem razvoju. V okviru gradnje neprofitnih najemnih stanovanj je 11 stanovanj prilagojenih za osebe vezane na invalidski voziček.

2.8 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Odvijale so se aktivnosti za zagotovitev 51 bivalnih enot. Potekal je postopek pridobitve gradbenega dovoljenja za izgradnjo novega objekta z 22 bivalnimi enotami. S prenovo je bilo pridobljenih 11 bivalnih enot, z adaptacijo obstoječih neprimernih stanovanj pa 7 bivalni enot. Izpolnjeni so bili pogoji za nakup 1 bivalne enote. Nadaljevalo se je urejanje premoženjskopравnih razmerij za izrabo podstrehe, v okviru katere bo pridobljenih 7 bivalnih enot. Pričele so se aktivnosti za adaptacijo podstrehe stavbe v lasti MOL v kateri bodo 3 bivalne enote

2.9 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

MOL zagotavlja občanom v novem prostorskem planu občine, ki je v izdelavi, glede na ugotovljene potrebe, dovolj poselitvenih možnosti na novih zazidalnih kompleksih. Temu sledijo in bodo morale tudi v bodoče slediti pravočasne prometne in komunalne ureditve.

Pri SSRS smo dogovorili povečanje njihove udeležbe na območju MOL, tako pri projektih, katerih nosilec je JSS MOL, kot projektov SSRS, pri čemer je bil zasledovan cilj zniževanja cen na stanovanjskem trgu.

Razvijali smo specifične produkte, ki pripomorejo k boljši stanovanjski oskrbi. Tako smo omogočali občanom, ki z lastnimi privarčevanimi sredstvi na zmorejo kupiti primerne stanovanja za svoje gospodinjstvo, vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva.

Starostnikom smo dali možnost odprodaje stanovanja in jim tako omogočili dosmrtno rento ob hkratni odplačnosti služnosti stanovanja.

Razpisali smo ugodna stanovanjska posojila za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah.

2.10 Ohranjanje in izboljševanje stanovanjskega fonda

V sodelovanju s 50 upravniki smo skrbeli za sprotno vzdrževanje skupnih delov večstanovanjskih hiš. Obnovili in posodobili smo 155 stanovanj, od tega 109 praznih in 46 zasedenih stanovanj. Najobsežnejša dela so se nanašala na obnovo stavbnega pohištva in internih instalacij, predvsem ogrevanja in zaključnih obdelav.

V primeru dveh dotrajanih objektov so se na enem izvajale aktivnosti za prenovo, na drugem pa za porušitev in nadomestno gradnjo.

Za dotrajane objekte v starem mestnem jedru, kjer zaradi mešanega lastništva in kulturno-varstvenih smernic ne bi dosegli pozitivnih ekonomskih učinkov, so se izvajale aktivnosti za zamenjavo za stanovanjske nepremičnine na manj atraktivnih lokacijah oz. odprodajo.

2.11 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij z različnimi oblikami pomoči

Odobrili smo 524 subvencij za neprofitno najemnino. Sklenili smo poravnave s 7 upravniki za dolgove obratovalnih stroškov 45 najemnikov oz. uporabnikov stanovanj, ki jih ni bilo možno izterjati.

Odobrili in izplačali smo 2 izredni pomoči pri uporabi stanovanja.

Z energetske varčno gradnjo in prenovo znižujemo najemnikom obratovalne stroške ogrevanja.

2.12 Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj

Stanovanja in bivalne enote smo oddajali ter izvajali zamenjave skladno z zakonom, sprejetimi pravilniki in stanovanjsko politiko MOL.

Rešenih je bilo 169 stanovanjskih vprašanj. Po 11. javnem razpisu iz leta 2006 je bilo dodeljenih 67 stanovanj, po 12. javnem razpisu iz leta 2007 pa 25 stanovanj.

Dodeljenih je bilo 35 bivalnih enot.

Z zamenjavo stanovanja je bilo rešenih 11 stanovanjskih vprašanj.

Nadomestna stanovanja so bila dodeljena 10 upravičencem. Z zagotovitvijo stanovanjskih prostorov stanovanjskim skupinam v institucionalni obliki bivanja je bilo rešeno stanovanjsko vprašanje 21 oseb.

2.13 Upravne naloge

Upravne naloge smo izvajali na občanom prijazen, racionalen in učinkovit način. Že vpeljeni sistem pomoči občanom z informacijsko pisarno smo dopolnjevali in ažurirali skladno s spremembami na zakonodajnem področju in novo zakonodajo. Sproti smo skrbeli, da se vse spremembe odrazijo v obrazcih in pojasnilih, ki so na voljo strankam na večih mestih ter na svetovnem spletu, vse z namenom lažjega oddajanja popolnih vlog, kar prispeva k učinkovitejšim in hitrejšim rešitvam. V letu 2008 smo vodili okrog 6100 upravnih postopkov, od dodeljevanja in zamenjav neprofitnih stanovanj, subvencioniranja najemnin, izrednih pomoči, vodenja registrov, dovoljenj za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja do upravnih izvršb neizvršenih inšpekcijskih odločb in preverjanja višine najemnine. V informacijski pisarni smo sprejeli 5665 strank in sprotno odgovarjali na vsa vprašanja meščanov in meščank poslana po navadni ali e-pošti.

2.14 Uresničitev zastavljenih ciljev

Kljub temu, da pri plačilu našega dela nismo izenačeni z delavci na uradniških delavnih mestih in smo v slabšem položaju, smo ohranjali dobro delovno vzdušje in zainteresiranost zaposlenih za uresničevanje zastavljenih ciljev. Intenzivno smo se

vključevali in sodelovali pri pripravi in spremembi zakonskih in drugih predpisov, ki vplivajo oz. urejajo stanovanjsko področje. Predvsem smo sodelovali (žal neuspešno) pri pripravi novega Zakona o javnih skladih, pri spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona, ki so se pričele že leta 2007 in pri pripravi novega Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča. Prav tako smo sodelovali pri pripravi spremembe in dopolnitve Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin in Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Na JSS MOL smo testirali računalniški program za izračunavanje subvencij tržnih najemnin, ki se je začel uporabljati s 1.1.2009. Na lokalni ravni pa smo sodelovali pri pripravi novega Odloka o vzdrževalnih delih na objektih z zelo slabo zunanjo podobo.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 Sodelovanje z MU MOL in JP, katerih ustanovitelj je MOL

Pri uresničevanju nalog se tekoče povezujemo in sodelujemo s pristojnimi oddelki Mestne uprave MOL, saj smo marsikje odvisni tudi od njihovega tekočega sodelovanja. Z nekaterimi oddelki je sodelovanje odlično, pri nekaterih pa opazamo nekoliko slabšo odzivnost in bo treba vložiti napore za izboljšanje ažurnosti. Imamo tudi dobre izkušnje s sodelovanjem s podjetji znotraj holdinga.

3.2 Sodelovanje s SSRS

Uspešni smo bili pri prizadevanjih za usmeritev večjega deleža sredstev SSRS v reševanje stanovanjske problematike v Ljubljani in si izborili tudi nekoliko sprejemljivejše pogoje sodelovanja pri posameznih projektih.

3.3 Novi IPN in izvedba komunalne infrastrukture

Številni projekti neprofitne stanovanjske gradnje, ki jih načrtujemo, so še vedno odvisni od sprejema novega prostorskega plana MOL in upoštevanja pripomb JSS MOL, ki so bile podane v postopku njegove izdelave. Težave se pojavljajo tudi zaradi kadrovskih težav Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL glede pravočasne priprave stavbnih zemljišč in komunalne opremljenosti. Sodelovanje s SRPI je zelo konstruktivno.

3.4 Uspešna kandidatura na razpisih SSRS in EKO sklada

Vzpostavili smo pogoje za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov stanovanjske gradnje. Kandidirali smo na javni razpis SSRS za sofinanciranje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj in uspeli. V soinvestitorstvu s SSRS se je nadaljevala izgradnja stanovanj v Zeleni jami, kjer je SSRS prodanih polovica stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti, črpali pa smo tudi posojilna sredstva, ki nam jih je SSRS odobril za to investicijo. SSRS se je kot soinvestitor vključil tudi v nakup neprofitnih stanovanj na lokaciji Celovski dvori. Ustvarili smo pogoje za pridobitev ugodnega posojila EKO sklada za energetske sanacije dveh večstanovanjskih objektov. Prizadevamo si, da bi država ustvarila pogoje za črpanje investicijskih sredstev iz EU kohezijskih skladov za energetske sanacije javnih zgradb, kamor sodijo tudi stanovanjski objekti v javni lasti.

3.5 Sodelovanje z zasebnimi investitorji

Četudi z predzakonskim aktom še ni definirano javno zasebno partnerstvo na področju stanovanjskih investicij, smo se pri projektih, ki smo jih izvajali v javno zasebnem partnerstvu usklajevali z zasebnim partnerjem in dogovorno predvideli in zaprli finančno konstrukcijo.

3.6 Ustvarjali smo pogoje za učinkovito delo

Tekoče smo skrbeli za učinkovito organiziranost izvajanja nalog ter za izobraževanje in usposabljanje zaposlenih. Posodabljali in nadgrajevali smo informacijsko podporo, pri čemer smo se v izogib podvajanju nalog oz. neracionalnostim tekoče povezali z informacijskim sistemom MOL.

4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA PRIMERNIH LASTNIH STANOVANJ

Pridobivanje lastnih stanovanj je občina omogočala z ustrezno prostorsko in zemljiško politiko. V letu 2008 je bil velik poudarek dan zagotovitvi zadostnih kapacitet zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo v novem prostorskem načrtu MOL.

Segment stanovanjske preskrbe pri pridobitvi lastnega stanovanja je v večji meri podpirala država preko SSRS s sistemom varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in nudenju dolgoročnih stanovanjskih posojil. Žal v Ljubljani s strani SSRS ni bilo v letu 2008 ponudbe občanom za nakup stanovanj po nižji ceni kot na trgu. Mlade družine so imele pri SSRS tudi možnost subvencioniranja pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja in subvencioniranja najemnin pri najemu tržnega stanovanja.

JSS MOL pa je omogočal pridobitev ugodnega posojila za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah in vključitev v javno zasebno partnerstvo po modelu deljenega lastništva.

5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE

Tabela: Aktivnosti so se izvajale na naslednjih projektih:

Lokacije	Lastništvo stanovanj/zemljišča	Število najemnih stanovanj	Število bivalnih enot za posebne namene	Število bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto dokončanja gradnje
Novogradnje, nadomestna gradnja, prenove					
Zelena jama F ₃ (soinvestitor SSRS) (novogradnja)	63 JSS MOL 63 SSRS	126			konec marca 2009
Zelena jama F ₆ (novogradnja)	20 JSS MOL	20			leta 2010
Polje II MS 8/3 (novogradnja)	92 JSS MOL 91 SSRS	183			konec leta 2010
Ob Viški cesti VS 3/2-1 (Javno-zasebno partnerstvo, novogradnja)	31 JSS MOL	31			marec 2009
Dolgi most VS 6/1 (novogradnja)	30 JSS MOL	30			leta 2010
Ižanska 305 (nadomestna gradnja)	6 MOL	6			Leta 2011
Cesta Španski borcev MS 8/5 (novogradnja)	60 JSS MOL	60			Leta 2011
Hrenova 6, 6a (nadomestna gradnja)	zemljišče z gradbenim dovoljenjem za poslovno stanovanjsko stavbo	odvisno od ponudbe			*
Hrenova 8 (nadomestna gradnja)					

Križevniška 2 (prenova)	16 dotrajanih praznih stanovanj	odvisno od ponudbe			*
Rakova jelša I., II., III. VS 2/11	48546 m ² JSS MOL in MOL	število stanovanj odvisno od prostorskih planskih dokumentov			okvirno dve do tri leta po sprejemu prostorskega izvedbenega akta
Galjevica, Jesihov štradon, Peruzzijeva	3800 m ² MOL				
Bizovik MS 6/9	6852 m ² MOL				
Slape MS 8/1	7030 m ² MOL				
Komunalna cona Povšetova	10034 m ² JSS MOL				
Nakupi stanovanj					
SO ½ Šiška (osrednji del) I., II. in III. pogodba (nakup- novogradnja)	150 MOL I.pogodba 75 JSS MOL II.pogodba 75 SSRS II.pogodba 119 III. pogodba	419			december 2009
Trg Komandanta Staneta (nakup- novogradnja)	4 MOL	4			2008
Korotansko naselje (nakup- novogradnja)	46 JSS MOL **	46			Dve leti po pridobitvi gradbenega dovoljenja
Nakupi starih stanovanj (zaokroževanje lastnine, nakup nadomestni stanovanj)	20 MOL	20			2008 in 2009
Papir servis (nakup- novogradnja)	okvirno 200	okvirno 200			18 mesecev po preselitvi dejavnosti
Oskrbovana stanovanja					
Center starejših Trnovo – dom in oskrbovana stanovanja (javno-zasebno partnerstvo, novogradnja)	60 JSS MOL	60	za 160 oskrbovancev		september 2009
Ob domu starejših občanov Šiška (novogradnja)	NSPIZ in JSS MOL	60			še ni dogovorjeno
Murgle (novogradnja)	12 JSS MOL	12			začetek leta 2011

Stanovanjske stavbe za posebne namene					
Na Herši (novogradnja)	JSS MOL		18 oskrbovancev		marec 2008
Paliativni center Hradeckega 18 (nadomestna gradnja)	MOL		9 oskrbovancev		december 2009
Zatočišče za ženske in otroke Trnovo (nadomestna gradnja)	MOL		3		2011 ob pogoju ureditve lastništva zemljišča
Hiša Sonček, Vinčarjeva ulica (novogradnja)	JSS MOL		12 oskrbovancev		leta 2010
Pod Turnom 4-Švicarija (prenova)	MOL		9		leta 2011
Bivalne enote za socialno ogrožene					
Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	JSS MOL, MOL			7	leta 2008
Nakupi na trgu	JSS MOL			1	leta 2009
Zarnikova 4 (izraba podstrehe)	MOL			7	leta 2010
Lokacija Pipanova pot (novogradnja)	MOL			22	leta 2010
Savska 1 (prenova)	MOL			11	leta 2008
Belokranjska 2	MOL			3	leta 2009

* Zamenjava za drugo nepremičnino na manj atraktivni lokaciji ali prodaja; v letu 2009

** Od 34 upravičencev do nakupa stanovanja v obstoječem barakarskem naselju, s katerimi se je družba Westbrook Estate sodno poravnala, se je 28 upravičencev odločilo za odkup nadomestnega stanovanja. Od tega bo JSS MOL 27 upravičencem odstopil pravico do nakupa stanovanja v novi stanovanjski soseski Korotansko naselje, dvema upravičencema pa na lokaciji SO ½ Šiška – Celovski dvori.

5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovo

5.1.1 Zelena jama

JSS MOL razvija v območju MS 1/2 – 1 in MR 1/1 Zelena jama dva projekta stanovanjske gradnje in to v funkcionalni enoti F3 in funkcionalni enoti F6. Skladno s pogodbo o poravnavi med MOL in SCT pa bo pridobil še 6 stanovanj v funkcionalni enoti F7.

5.1.1.1 Zelena jama – Funkcionalna enota F3



Na lokaciji Zelena jama, funkcionalna enota F3, JSS MOL v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS in s pomočjo posojila tega sklada dokončuje investicijo izgradnje stanovanjsko poslovnih objektov A3, B1 in V1, v katerih bo 126 neprofitnih stanovanj in 7 poslovnih prostorov, lociranih v pritličju objektov A3 in B1. Javni stanovanjski sklad MOL bo lastnik 63 stanovanj, lastnik ostalih 63 stanovanj pa bo republiški sklad. V treh kletnih etažah bo za stanovalce in za obiskovalce urejeno 257 parkirnih mest. Dela, ki so se pričela izvajati po sklenitvi pogodbe z najugodnejšim izvajalcem, družbo SCT Stanovanjski inženiring d.o.o., ki je bil izbran na mednarodnem

javnem razpisu v mesecu marcu 2007, potekajo v skladu z gradbeno pogodbo in sprejetim terminskim planom. Za pravilno dokončanje predmeta pogodbe je potrebno izvesti še določena dodatna dela, ki so nastala kot posledica nekaterih objektivnih in nepredvidenih okoliščin (izvedba dodatnega vodovodnega omrežja, zamenjava požarnih kanalov, prezračevanje in hlajenje telefonske centrale, dodatne elektroinstalacije). Pogodbeni stranki sta za izvedbo teh pozneje naročenih del sklenili dodatek k pogodbi, s katerim sta dogovorili tudi nov rok za dokončanje pogodbenih del.

V skladu s tem rokom bodo dela dokončana in projekt izgradnje stanovanj skupaj s poslovnimi prostori in parkirnimi mesti zaključen aprila 2009. Za komunalno opremo zemljišča je zadolžena in jo izvaja Služba za razvojne projekte in investicije MOL.

V okviru projekta potekajo tudi aktivnosti za prodajo poslovnih prostorov, vendar so trenutne razmere na trgu neugodne.

Lokacija	Število stanovanj	Uporabna stanovanjska površina- m ²
Zelena jama F3 (A3, B1, V1)	126	9.924,00

5.1.1.2 Zelena jama – Funkcionalna enota F6

Pri načrtovani gradnji 20 stanovanj v območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama, funkcionalna enota F6, kjer je JSS MOL pred leti že pridobil vso potrebno projektno dokumentacijo, so bile nadaljnje aktivnosti za izvedbo investicije za določen čas zaustavljene zaradi vloženega zahtevka za denacionalizacijo zemljišča v tej funkcionalni enoti. Po zaključenem postopku denacionalizacije in vrnitvi zemljišča prvotnim lastnikom je Mestna občina Ljubljana zaradi realizacije načrtovane gradnje izvedla v letu 2008 odkup zemljišča in uredila ustrezno parcelacijo zemljišč.

Za nadaljevanje aktivnosti za končno realizacijo tega projekta bo potrebno sprejeti še sklep MOL o dokapitalizaciji Javnega stanovanjskega sklada MOL s temi zemljišči. Predvsem pa bo potrebno zaradi med tem časom spremenjene zakonodaje pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja novelirati vso že izdelano projektno dokumentacijo.

Lokacija	Število stanovanj	Neto tlorisna površina - m ²
Zelena jama F6 (V2)	20	1.454,40

5.1.2 Polje II, MS 8/3

Na lokaciji Polje II, območje urejanja MS 8/3 Polje, je načrtovana gradnja nove stanovanjske soseske s skupno 183 stanovanji in nekaj površinami poslovnega programa ob Zadobrovški cesti. Prva faza PGD projektne dokumentacije je bila dokončana v drugi polovici leta 2007, v celotnem obsegu pa je bila dokončana v letu 2008, ko jo je izdelovalec zaradi načrtovanja večje energetske varčnosti stanovanjske soseske dopolnil še s projektno dokumentacijo za sončno elektrarno. V letu 2008 so se po dokončani izdelavi celotne PGD projektne dokumentacije nadaljevale aktivnosti za pridobitev vseh potrebnih soglasij za izdajo gradbenega dovoljenja. V novembru 2008 je bilo investitorju Javnemu stanovanjskemu skladu MOL s strani pristojne upravne enote izdano gradbeno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno v decembru 2008. Ob koncu leta 2008 je bil skladno z Zakonom o javnem naročanju izveden izbor izvajalca za svetovalni inženiring z gradbenim nadzorom. Trenutno se zaključuje izdelava PZI projektne dokumentacije in potekajo aktivnosti za izvedbo javnega razpisa za izbor najugodnejšega izvajalca za izgradnjo stanovanjske soseske. Ocenjujemo, da se bo gradnja soseske pričela izvajati v drugi polovici leta 2009.

Za izvedbo investicije je MOL prenesla zemljišče na tej lokaciji v namensko premoženje JSS MOL. Komunalno opremo zemljišča bo financirala in izvedla MOL preko Službe za razvojne projekte in investicije.

Lokacija	Število stanovanj	Neto tlorisna površina - m ²
Polje II	183	6.187,78

5.1.3 Ob Viški cesti VS 3/2-1



Na lokaciji Ob Viški cesti, v območju urejanja VS 3/2-1, Javni stanovanjski sklad MOL v soinvestitorstvu z družbo Kraški zidar d.d. izvaja gradnjo dveh večstanovanjskih objektov z oznako C in D. V skladu s pogodbo o soinvestiranju bo Javni stanovanjski sklad MOL v objektu D pridobil 31 neprofitnih stanovanj s 36 zunanjimi parkirnimi mesti in 11 parkirnimi mesti v kletni etaži objekta. V letu 2008 so se skladno s pogodbo in terminskim planom nadaljevala gradbeno obrtniška in instalacijska dela, ki so bila do konca meseca decembra v večjem obsegu zaključena. Potekala so tudi dela, vezana na zaključno fazo zunanje ureditve in pridobljeno je že uporabno dovoljenje. Ocenjuje se, da bodo stanovanja oddana v najem v mesecu aprilu 2009.

Lokacija	Število stanovanj	Neto tlorisna površina - m ²
Ob Viški cesti	31	2.170,32

5.1.4 Dolgi most VS 6/1

Po sprejetih spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta za območje urejanja VS 6/1 Dolgi most na Mestnem svetu MOL v letu 2007, so se pričele izvajati aktivnosti v zvezi s pripravljalnimi deli za izgradnjo cca 30 stanovanj na tej lokaciji. V sredini leta 2008 je bil na podlagi javnega naročila izbran izdelovalec projektne dokumentacije. Na osnovi izdelane Idejne zasnove projekta se trenutno od ustreznih soglasodajalcev še pridobivajo projektni pogoji za izdelavo potrebne PGD projektne dokumentacije. Vzporedno s pridobivanjem projektne dokumentacije se kot osnova in pogoj za izvedbo načrtovanega projekta pripravlja tudi ustrezna investicijska dokumentacija.

V skladu z zazidalnim načrtom bo potrebno izvesti še ustrezno prometno povezavo med ulico Za progo in Cesto v Zgornji log, zato se za te potrebe v okviru Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL vodi postopek za razlastitev določenega zemljišča na tem območju in njegov prenos v lastništvo Mestne občine Ljubljana.

Po pridobitvi pravnomočne odločbe o parcelaciji bo navedeni oddelek poskrbel za odkupe zemljišč, ki so potrebna za izgradnjo komunalne in prometne infrastrukture v tem delu naselja Dolgi most, za izvedbo katere je zadolžena Služba za razvojne projekte in investicije.

5.1.5 Hrenova 6, 6a, Hrenova 8a in Križevniška 2

Javni stanovanjski sklad MOL in Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL sta v preteklih letih sodelovala pri projektu nadomestne gradnje dveh stavb: Hrenova 6, 6a in Hrenova 8a in pri pripravah na prenovo Križevniške 2 v Ljubljani.

JSS MOL je uspel v letu 2005 pridobiti gradbeno dovoljenje za rušenje stavbe Hrenova 6, 6a, ter sosednjih črnih gradenj na isti lokaciji, kjer je grozila stalna nevarnost nasilnih vselitev, in stavbi porušil.

Stavba Hrenova 8a, v kateri se nahaja ena stanovanjska enota in trije poslovni prostori, je trenutno zaprta in ni v uporabi.

V stavbi Križevniška 2 je 16 stanovanj last MOL, od katerih je nekaj zasedenih za določen čas (najemna pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa z izvršilnim naslovom), ostala so prazna in 6 poslovnih prostorov, od katerih sta dva prazna.

Zaradi neracionalnosti prenove objektov v starem mestnem jedru (kulturna dediščina) je smiselno te nepremičnine zamenjati za stanovanja na manj atraktivnih lokacijah ali prodati.

V letu 2008 so se pričele aktivnosti za izvedbo načrtovanih zamenjav. Pripravila se je dokumentacija za poizvedbo oz. pritegnitev potencialnih investitorjev k zamenjavi nepremičnin za stanovanja na manj atraktivni lokaciji ali za večje zemljišče na manj atraktivni lokaciji. Ker je kasneje s strani MOL prišlo do odločitve, da se izvede zamenjava celotnih nepremičnin v lasti MOL, tako stanovanjskega kot poslovnega dela, je to posledično pomenilo nujnost odpovedi najemnih pogodb za poslovne prostore in vključitev tudi poslovnega dela teh stavb v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2009. Aktivnosti se bodo nadaljevale v letu 2009.

5.1.6 Ižanska 305

Po predhodno pridobljenih in obravnavanih variantah zazidalnih preizkusov za načrtovani projekt »izgradnja nadomestne poslovno stanovanjske stavbe na lokaciji Ižanska 305«, v kateri bodo poleg šestih stanovanj še prostori za Četrtno skupnost Rudnik, Mladinski center, lokalna društva, Krajinski park Barje, poslovni prostori za banko in pošto, lekarna in en gostinski lokal, je bil v letu 2008 za navedeno investicijo izdelan del investicijske dokumentacije - Dokument identifikacije investicijskega projekta. Sočasno je potekala praznitev objekta, v katerem je poleg v najem oddanih poslovnih prostorov 6 stanovanj, in sicer 2 v lasti fizičnih oseb, 4 pa so v lasti MOL. V letu 2008 sta bili izpraznjeni še preostali dve stanovanji v lasti MOL, torej vsa najemna stanovanja. Dogovori z lastniki pa so veliko težji zaradi njihovih prevelikih pričakovanj. Ker se znotraj bodoče gradbene parcele nahaja zemljišče (velikosti 588 m²), ki še ni v celoti v lasti Mestne občine Ljubljana in ga bo mogoče odkupiti po dokončanem postopku dedovanja, so bile nadaljnje aktivnosti za izgradnjo nadomestnega objekta (javni razpis z natečajem za pridobitev najustrežnejše arhitekturne rešitve in izdelovalca projektne dokumentacije), začasno zaustavljene.

5.1.7 Naselje za preselitev stanovalcev barakarskega naselja Koželjeva in Tomačevska

V letu 2008 so potekala usklajevanja z Oddelkom za urbanizem MOL, da bi se v sklopu novega prostorskega plana občine zagotovile nadomestne lokacije za preselitev stanovalcev barakarskega naselja Koželjeva in Tomačevska. Na eni od nadomestnih lokacij naj bi se predvidela tudi možnost postavitve stanovanjskih bivalnih kontejnerjev. Ker so to časovno odmaknjene rešitve, se je problematika zagotovitve nadomestnih stanovanj reševala tudi po drugih poteh. Stanovanja bodo dodeljena stanovalcem, ki so kandidirali in bodo uspeli na 13. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj. Za stanovalce barak, ki jih bo treba najprej odstraniti zaradi preselitve vrtnarije, ki leži na trasi nove Štajerske ceste, se deloma zagotavljajo nadomestna stanovanja v okviru obstoječega stanovanjskega fonda, ki so se sprostila in so v fazi prenove oz. ureditve. Išče se tudi možnost nakupa nadomestnih stanovanj na trgu. Stanovalcem, ki se bodo odločili za izplačilo odškodnine in bodo izpolnjevali pogoje, bo namesto nadomestnih prostorov izplačana odškodnina.

5.1.8 Cesta Španski borcev MS 8/5 Zgornji Kašelj

Za obstoječe naselje, v katerem je MOL lastnica 39 stanovanj, h katerim je bilo s strani uporabnikov in najemnikov izvedenih veliko raznovrstnih prizidkov – črnih gradenj, je bila z namenom sanacije in legalizacije objektov izdelana nova parcelacija. Izdeloval se je občinski podroben prostorski načrt, ki bo spomladi 2009 javno razgrnjen in, ki bo po sprejemu omogočal legalizacijo prizidkov in izgradnjo novih stanovanj. V sodelovanju z ORN so potekale aktivnosti v zvezi z nakupom dela zemljišča, ki je še v privatni lasti.

5.1.9 Rakova jelša I. II. III. VS 2/11

MOL in JSS MOL sta lastnika treh kompleksov zemljišč v skupni izmeri cca. 50 000 m² v območju urejanja VS 2/11 Rakova jelša.

V letu 2008 smo aktivno sodelovali pri izdelavi občinskega prostorskega načrta, ki se nanaša na to območje. V primeru, da bodo upoštevani naši predlogi in, da prostorski načrt ne bo zahteval izdelave podrobnega občinskega prostorskega načrta, bo možno v letu 2009 pristopiti k pripravi projektne dokumentacije za stanovanjsko gradnjo.

5.1.10 Galjevica VS 1/4, Jesihov štradon, Peruzzijska ulica

Na območju urejanja VS 1/4 Galjevica je MOL lastnica dveh zemljišč na lokacijah Jesihov štradon in Peruzzijska ulica v izmeri 3800 m².

V okviru izdelave prostorskega plana MOL smo podali predloge v smislu zgostitve predvidene stanovanjske gradnje.

5.1.11 Bizovik MS 6/9

Na lokaciji Bizovik MS 6/9, kjer je MOL lastnica 6852 m² zemljišča je bil s strani JSS MOL podan predlog, da se pri izdelavi prostorskega plana občine načrtuje gradnjo večstanovanjskih stavb ustrezne etažnosti.

5.1.12 Slape MS 8/1

MOL je lastnica 7030 m² zemljišča na lokaciji MS 8/1 Slape. Pri izdelavi prostorskega plana MOL smo ponovno podali predlog, da se na tem območju predvidi gradnja vrstnih stanovanjskih stavb.

5.1.13 Komunalna cona Povšetova

Na podlagi aktivnega sodelovanja JSS MOL pri izdelavi prostorskega plana MOL se za to območje v bodoče načrtuje stanovanjska izraba. Z aktivnostmi bo mogoče nadaljevati po sprejemu prostorskega plana.

5.2 Nakupi stanovanj

5.2.1 SO 1/2 ŠIŠKA (Osrednji del) – Celovški dvori



Na lokaciji SO ½ Šiška – Celovški dvori je v izgradnji stanovanjsko-poslovna soseska z okrog 830 stanovanji.

JSS MOL je imel na osnovi predpogodbe iz leta 2007 sklenjene s prodajalcem VEGRAD-AM d.o.o. možnost kupiti 300 stanovanj. Po prvi pogodbi je v letu 2007 kupil 150 stanovanj. V drugo pogodbo na nakup nadaljnjih 150 stanovanj sklenjeno v letu 2008, je bil pritegnjen SSRS tako, da je lastnik 75 stanovanj JSS MOL, lastnik 75 stanovanj pa SSRS. Tretjo pogodbo za nakup še 119 stanovanj je v letu 2008 sklenila MOL skupaj z JSS MOL. Ne glede na to, da je bil v drugi pogodbi dogovorjeni rok dokončanja sredi leta 2010, dela intenzivno potekajo na celotnem gradbišču in bodo dokončana do konca leta 2009.

5.2.2 Trg Komandanta Staneta



V marcu 2008 smo od prodajalca S.P.C. 03 d.o.o. prevzeli 4 nova stanovanja na lokaciji Trg Komandanta Staneta, kupljena po kupoprodajni pogodbi sklenjeni v oktobru 2006.

5.2.3 Korotansko naselje

V letu 2008 je JSS MOL sklenil z investitorjem izgradnje stanovanjske soseske v Korotanskem naselju WESTBROOK ESTATE LTD. kupoprodajno predpogodbo za nakup 46 stanovanj v bodočem naselju. V predpogodbi je dogovorjeno, da JSS MOL pravico do nakupa odstopa v korist stanovalcev barakarskega naselja na tej lokaciji (32 gospodinjstev) in, da bo kupoprodajna pogodba sklenjena po mirni rešitvi sporov med stanovalci in investitorjem, v katerih je g. župan nastopal kot mediator, in po pridobitvi pravnomočnosti gradbenega dovoljenja. Za nakup stanovanj se je v sodnih poravnava odločilo 34 gospodinjstev.

5.2.4 Nakupi starih stanovanj

V letu 2008 so potekale aktivnosti za nakup 8. lastniških stanovanj v stavbi Pod Turnom 4, 2. lastniških stanovanj v stavbi Ižanska 305 in 3. lastniških stanovanj v stavbi Krekov trg 10. Za nakup teh stanovanj, ki jih potrebujemo za realizacijo razvojnih projektov, se z lastniki nismo mogli dogovoriti, ker so ocenili, da s kupnino ne bodo mogli kupiti

nadomestnih stanovanj na trgu. Vsi so izrazili željo po lastniški zamenjavi svojih stanovanj za nadomestna. Zato smo začeli izvajati aktivnosti za zagotovitev nadomestnih stanovanj iz obstoječega fonda stanovanj last MOL in JSS MOL. Doslej je en lastnik iz Ižanske 305 sprejel ponujeno nadomestno stanovanje. Za tri lastnike stanovanj v stavbi Pod Turnom 4 smo zagotovili primerna nadomestna stanovanja iz fonda obstoječih stanovanj last JSS MOL s katerimi so lastniki soglašali. Postopek lastniške zamenjave je v teku. Za ostale so se iskale rešitve v okviru razpoložljivega fonda stanovanj last MOL in JSS MOL in se postopki nadaljujejo.

V letu 2008 smo pričeli z izvajanjem nove naloge zagotavljanja nadomestnih stanovanj zaradi potreb razvojnih projektov MOL. Gre za zagotavljanje nadomestnih stanovanj lastnikom ali najemnikom stanovanj, ki jih je potrebno pridobiti v last in porušiti v sklopu priprave zemljišča za gradnjo. V letu 2008 so se pričele aktivnosti za zagotovitev nadomestnih stanovanj v stavbah Ambrožev trg 3 in 3a zaradi realizacije projekta izgradnje nove Njegoševe ceste in zaradi projekta izgradnje poslovne stavbe MOL in Upravne enote Ljubljana na enem mestu. Zaradi pomanjkanja primernih praznih stanovanj v okviru obstoječega fonda stanovanj last MOL in JSS MOL, tečejo postopki za nakup 3 nadomestnih stanovanj in 1 starejše hiše na trgu.

Zaradi realizacije razvojnega projekta izgradnje krožišča na Zaloški cesti je potrebno pridobiti v last MOL dve stanovanji v stavbi Polje 13. V letu 2008 smo izvajali aktivnosti za zagotovitev nadomestnega stanovanja 1 lastniku iz fonda obstoječih stanovanj last MOL in JSS MOL, vendar lastnik s ponujenimi stanovanji na 3 lokacijah ni bil zadovoljen.

Zaradi zaokrožitve lastništva smo kupili 1 starejšo stanovanjsko enoto.

5.2.5 Papir Servis – nakup po modelu javno-zasebnega partnerstva

V zvezi s pripravami projekta stanovanjske gradnje na sproščeni lokaciji Pod ježami, po preselitvi dejavnosti Papir Servisa na novo lokacijo, je v letu 2008 potekalo prostorsko preverjanje nadomestne lokacije za Papir Servis v Dobrunjah in pridobivanje lastništva dela zemljišča, ki je neobhoden za realizacijo projekta.

Na Fakulteti za arhitekturo je bila pri prof. Koželju izdelana diplomska naloga o bodoči ureditvi območja Pod ježami, ki služi za določitev izhodiščnih pogojev za izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta tega območja.

Vzporedno so potekale aktivnosti dogovarjanja vsebine javno zasebnega partnerstva, v okviru katerega želi MOL izvesti preselitev dejavnosti Papir Servisa iz sedanje neprimerne lokacije na primernejšo in povečati fond neprofitnih stanovanj.

5.2.6 Rentni odkup

V okviru 400000 € sredstev za skupno tri sklope aktivnosti so bila razpisana tudi sredstva za rentni odkup stanovanj. Ta model je namenjen zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejših od 65 let, ki živijo sami ali z zakoncem oz. partnerjem in jim lastniško stanovanja predstavlja finančno breme. V primeru, da bi se odločili za

odprodajo svojega stanovanja, bi z izbrano zavarovalnico sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente na osnovi pologa, ki ga predstavlja kupnina, na stanovanju pa bi imeli odplačano dosmrtno služnost.

Prejeli smo dve vlogi – eno za odkup večjega in eno za odkup manjšega stanovanja. Odkup večjega stanovanja smo zaradi nerazpoložljivih finančnih sredstev vsled že odobrenih prošenj za posojila, kjer se sredstva črpajo iz iste postavke, zavrnili, odkup manjšega stanovanja pa odobrili. Do realizacije odkupa še ni prišlo, ker so se pri stranki pojavili dvomi o ustrezni ceni stanovanj v obdobju recesije.

5.2.7 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva s fizičnimi osebami

Dne 12.4.2008 so bila razpisana sredstva v višini 400.000,00 EUR, namenjena skupno za tri razpise, med njimi za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema nacionalne varčevalne sheme (NSVS). Na podlagi analize anket, opravljene med varčevalci iz programa NSVS, je bilo ugotovljeno, da mnogi s privarčevanimi sredstvi ob komercialnih posojilih, ne bodo zmogli kupiti stanovanj primernih njihovim gospodinjstvom. V prizadevanju, da bi jim pomagali, ko načrtujejo rešitev svojega stanovanjskega vprašanja z nakupom stanovanja, je bil oblikovan model, ki bi z delno finančno pomočjo sklada v obliki soudeležbe v višini največ 40 % vrednosti primerne stanovanja, omogočil nakup ustreznih stanovanj. Pogoji za upravičence do vstopa v model so poleg varčevanja še pogoji, ki veljajo za upravičence do neprofitnih stanovanj (državljanstvo, stalno bivališče v občini, ustrezna višina dohodka, premoženjsko stanje). Omejitve so tudi pri izbiri stanovanja za nakup, ki ga predlaga upravičenec (cena, velikost). JSS MOL bo udeležen pri nakupu primerne stanovanja do največ 40 % vrednosti stanovanja, ki ga bo moral zasebni partner odkupiti v največ 15 letih. Stanovanje bo imel v posesti zasebni partner, ki bo moral JSS MOL za njegov lastniški delež plačevati nadomestilo v višini neprofitne najemnine.

V preteklem letu ni bila sprejeta nobena vloga. Razpisni pogoji so bili zato za razpis v letu 2009 že popravljeni z višjo ceno.

5.3 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL

JSS MOL je nameraval po modelu javno zasebnega partnerstva s fizičnimi osebami, lastniki stanovanj na območju MOL povečati ponudbo najemnih stanovanj z neprofitno najemnino. Z najemom tržnih stanovanj po načelu »polno za prazno« in nadaljnjim podnajemom upravičencem do neprofitnih stanovanj bi pripomogli delu upravičencev do neprofitnih stanovanj tako, da bi razliko med tržno najemnino in neprofitno podnajemnino predstavljala subvencija MOL.

V juniju 2008 je bila sprejeta sprememba in dopolnitev Stanovanjskega zakona SZ-1, s katero je bilo uzakonjeno subvencioniranje najemnikov tržnih stanovanj, ki so se

prijavili na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja v občini stalnega bivanja in to od 1.1.2009 dalje. Ker gre za podoben način reševanja stanovanjskih vprašanj, kot smo ga načrtovali po opisanem modelu javno zasebnega partnerstva in zaradi premajhnega števila zaposlenih na JSS MOL za izvedbo obeh nalog, smo v letu 2008 izvedli vse potrebno za izvedbo subvencioniranja tržnih najemnin, predpisanega z zakonom.

5.4 Oskrbovana stanovanja

5.4.1 Center starejših Trnovo



Na lokaciji Riharjeva ulica 24 v Trnovem se bo v soinvestitorstvu z zasebnim partnerjem v tem letu zaključila investicija Centra starejših Trnovo, v katerem bo po dokončani izgradnji 60 oskrbovanih stanovanj, dom starejših z 98 sobami za 160 oskrbovancev in spremljajoči program, ki ga sestavljajo prostori četrtnе skupnosti, bifeja, frizerja, pedikerja in lekarne.

Gradbeno dovoljenje za izgradnjo Centra starejših Trnovo, ki ga je izdala pristojna upravna enota v zadnjem četrtletju leta 2007, in na katerega je bil pri Upravnem sodišču v Ljubljani sprožen upravni spor, je postalo pravnomočno v mesecu aprilu 2008. S pomočjo v letu 2007 izbranega izvajalca za izvajanje svetovalnega inženiringa po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja in gradbenega nadzora pri izvajanju

gradbenih, obrtniških in instalacijskih del je bil v začetku leta 2008 izveden postopek za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del. V mesecu februarju 2008 je bila z izbranim izvajalcem, družbo Gradbeno podjetje Grosuplje d.d., sklenjena pogodba za gradnjo Centra starejših Trnovo, na podlagi katere je izvajalec prevzel v izvedbo po sistemu »ključ v roke« vsa potrebna gradbena, obrtniška in instalacijska dela ter koordinacijo pri postavitvi tehnološke, pomične in medicinske opreme za kompletno izgradnjo in nemoteno obratovanje centra. Pogodbena dela potekajo skladno s terminskim planom, po katerem je predvideno dokončanje vseh del, vključno z izvedbo vseh komunalnih priključkov in tehničnim pregledom do sredine meseca septembra 2009. Pridobitev uporabnega dovoljenja s pričetkom obratovanja je predvidena do konca oktobra 2009.

5.4.2 Ob Domu starejših občanov Šiška

Na lokaciji ob Domu starejših občanov Šiška, kjer je MOL lastnica zemljišča, je načrtovana izgradnja cca. 60 oskrbovanih stanovanj. Ker je za financiranje gradnje zainteresiran Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja (v nadaljevanju NSPIZ) je v letu 2008 potekalo dogovarjanje in iskanje za oba partnerja sprejemljivega načina izvedbe projekta. Ker partner NSPIZ pričakuje brezplačen prenos zemljišča in izvedbo vseh aktivnosti od JSS MOL, in se do predlogov le opredeljuje, je prišlo zaradi številnih nalog JSS MOL in kadrovske omejenosti do zastoja na projektu.

5.4.3 Oskrbovana stanovanja na lokaciji Murgle

Veljavni prostorski akt, ki ureja gradnjo na načrtovani lokaciji oskrbovanih stanovanj Murgle, je predvidel gradnjo enega objekta na več zemljiščih, ki so bila v lasti različnih lastnikov (del zemljišč je bil v lasti JSS MOL, del zemljišč pa je v lasti zasebnega partnerja Mijaks investicije). Iz navedenega razloga so v letu 2008 potekali intenzivni pogovori, na katerih sta JSS MOL in Mijaks investicije dogovarjala najprimernejši način sodelovanja pri izgradnji oskrbovanih stanovanj. V končni fazi sta JSS MOL in zasebni partner investicije zaključila, da je najprimernejši način izvedbe celotnega projekta ta, da JSS MOL v skladu z določili zakona, ki ureja stvarno premoženje občin, prenese lastninsko pravico na svojih zemljiščih na Mijaks investicije, ta pa v zameno za zemljišča – po dokončanju gradnje – prenese na Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana lastninsko pravico na določenem številu oskrbovanih stanovanj in parkirnih mest. Tako je bila dne 10.2.2009 med JSS MOL in Mijaks investicije sklenjena Menjalna in prodajna pogodba, h kateri je na svoji 42. seji dne 28. 1. 2009 dal predhodno soglasje tudi Nadzorni svet JSS MOL. Na podlagi navedene pogodbe bo JSS MOL v zameno za prenos lastninske pravice na svojih zemljiščih na Mijaks investicije, od Mijaks investicije pridobil lastninsko pravico na 12 stanovanjih in 10 parkirnih mestih.

5.5 Stanovanjske stavbe za posebne namene

5.5.1 Na Herši



V mesecu marcu 2008 je Upravna enota Ljubljana Izpostava Šiška investitorju JSS MOL izdala uporabno dovoljenje za novozgrajeno stavbo, ki je namenjena bivanju in izvajanju institucionalnega varstva starejših mladostnikov z motnjo v telesnem in duševnem razvoju. Zemljišče, na katerem stoji stanovanjska stavba za posebne namene, je bilo s sklepom Mestne občine Ljubljana preneseno v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada MOL v letu 2005.

Stanovanjska stavba je bila vseljena v začetku meseca aprila 2008.

Stavba ima tri etaže (pritličje, nadstropje, mansarda) in 7 zunanjih parkirnih mest. V vsaki etaži so po 4 bivalne enote za skupaj 18 varovancev, s pripadajočimi skupnimi prostori (kopalnica, negovalna kopalnica, stranišče, razdeljevalnica hrane, jedilnica).

Vrednost investicije, ki vključuje stroške izgradnje stanovanjske stavbe, vključno s stroški zunanje ureditve, zunanjih parkirišč in električnega priključka, znaša 678.312,00 EUR.

Lokacija	Število bivalnih enot	Uporabna stanovanjska površina - m ²
Na Herši	12	616,28

5.5.2 Paliativni center Hrdeckega 18, 20



Na lokaciji Hrdeckega 18, 20 bo Javni stanovanjski sklad MOL za lastnika Mestno občino Ljubljana do konca tega leta dokončal izgradnjo Paliativnega centra - Hiše Hospic. V začetku leta 2008 je bilo za načrtovano gradnjo Hiše Hospic, na podlagi predhodno izdelane projektne dokumentacije in pridobljenih vseh potrebnih soglasij, pridobljeno gradbeno dovoljenje. Sledil je postopek javnega naročila za izbor izvajalca svetovalnega inženiringa in gradbenega nadzora ter na podlagi javnega naročila izvedena odstranitev dveh obstoječih dotrajanih objektov, stoječih na zemljišču, predvidenem za novogradnjo. Vzporedno z rušenjem obstoječih objektov in pripravo zemljišča za načrtovano novogradnjo je potekal javni razpis, na podlagi katerega smo izbrali najugodnejšega izvajalca gradbenih, obrtniških in instalacijskih del. Izbrani izvajalec je z gradbenimi deli pričel po uvedbi v posel, v oktobru 2008. V skladu s terminskim planom bodo dela predvidoma zaključena v mesecu decembru 2009.

Paliativni center bo imel etažnost P+2N. Pritličje bo namenjeno skupnim in tehničnim prostorom, v I. in II. nadstropju bodo bivalne enote za 9 oseb. V vsaki bivalni enoti bo dodatno ležišče za sorodnike.

Sredstva za izvedbo investicije bo v celoti zagotovila Mestna občina Ljubljana. Sredstva za notranjo opremo bo zagotovilo SD HOSPIC.

Lokacija	Število bivalnih enot	Neto tlorisna površina - m ²
Hradeckega 18, 20	9	845,27

5.5.3 Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica Trnovo

Na lokaciji v Trnovem, kjer se načrtuje izgradnja zatočišča za ženske in otroke ter ženske svetovalnice, so v preteklih dveh letih potekale aktivnosti v zvezi z dokazovanjem lastništva zemljišča. Pogoj za nadaljevanje aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo načrtovanega projekta je dokončanje sodnega postopka dokazovanja lastništva. Ker zaradi ugovora zemljiškoknjižnega lastnika sodišče ni vknjižilo lastninske pravice v korist MOL na predmetnih nepremičninah, je bila v letu 2008 sprejeta odločitev, da se zadeva preda v nadaljnje reševanje pooblaščenim odvetnici. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je v začetku leta 2009 pri pristojnem sodišču zaprosil tudi za posredovanje morebitne odločitve sodišča v zvezi z vknjižbo lastninske pravice v postopku vzpostavitve zemljiškoknjižne listine. Po prejemu navedene odločitve sodišča in preučitvi stanja se bo Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana v sodelovanju z odvetnico odločil za najprimernejši način reševanja nastale situacije. Do razrešitve te problematike so aktivnosti v zvezi s pripravo potrebne dokumentacije za pričetek gradnje začasno zaustavljene. V letu 2008 je bilo zagotovljeno nadomestno stanovanje za družino, ki je prebivala v tej hiši in objekt izprazen, porušen pa bo pred pričetkom gradnje.

5.5.4 Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica

Na lokaciji Vinčarjeva ulica v Ljubljani bomo zgradili stanovanjsko stavbo za posebne namene – Hišo Sonček, z dvema stanovanjskima enotama in pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Stavba bo namenjena bivalnim potrebam obolelih za cerebralno paralizo. Ocenjena nastanitvena kapaciteta hiše je do 12 oseb. Po izgradnji bodo v hišo prvenstveno preseljeni uporabniki štirih prilagojenih neprofitnih stanovanj v stanovanjski soseski na Novih Poljanah, katerih najemnik je Zveza društev za cerebralno paralizo Sonček. Zemljišče, kjer se načrtuje izvedba tega projekta, je Mestna občina Ljubljana prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

V letu 2008 je bil na podlagi izvedenega javnega naročila izbran izdelovalec projektne dokumentacije, ki je v drugi polovici leta predložil naročniku JSS MOL Idejno zasnovo projekta. V skladu s pridobljenimi projektnimi pogoji od soglasodajalcev se izdeluje PGD projektna dokumentacija. Vzporedno s projektno dokumentacijo se kot osnova in pogoj za izvedbo načrtovanega projekta pripravlja tudi ustrezna investicijska dokumentacija.

5.5.5 Pod Turnom 4 – Švicarija

Objekt Pod Turnom 4 – Švicarija, ki je opredeljen kot kulturna dediščina, bo prenovljen v objekt za potrebe kulturne infrastrukture.

V letu 2008 je bila pridobljena in z Zavodom za spomeniško varstvo usklajena idejna zasnova prenove objekta. Po idejni zasnovi bo v objektu 6 kiparskih, 6 slikarskih, 5 bivalnih ateljejev, 4 rezidenčni apartmaji in razstavno-galerijski prostor. Izdelan je bil dokument identifikacije investicijskega projekta. Vzporedno je v letu 2008 potekalo praznjenje objekta. V sodelovanju z Oddelkom za nepremičnine MOL in Oddelkom za kulturo MOL so bili na 4 lokacijah zagotovljeni nadomestni ateljeji. Na 3 lokacijah so nadomestni ateljeji že prenovljeni in so preselitve že izvedene oz. so v teku, na 1 lokaciji pa tečejo postopki za izvedbo obsežnih adaptacijskih del, ki bodo izvedena v letu 2009.

Zagotovljeni sta bili 2 nadomestni najemni stanovanji, od katerih je eno v zaključni fazi adaptacije, v drugo pa je preselitev po postopku zamenjave stanovanja že izvedena.

Potekali so razgovori z 8 lastniki stanovanj za odkup njihovih stanovanj ali za preselitev v nadomestna stanovanja. Trije so sprejeli ponujeno nadomestno stanovanje in tečejo postopki za izvedbo lastniške menjave.

5.5.6 Širša lokacija Ambrožev trg 7

Načrtovani projekt stanovanjske gradnje s posebnimi socialnimi programi (zavetišče za brezdomce, bivalne enote za prebivalce s posebnimi potrebami) se je opustil zaradi kasnejše odločitve MOL, da se na širši lokaciji Ambroževega trga in Cukrarne izvede projekt izgradnje nove upravne stavbe za potrebe MOL in Upravne enote Ljubljana na enem mestu.

5.6 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

5.6.1 Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj

V letu 2008 smo preuredili 7 stanovanj, ki niso bila skladna z današnjimi standardi bivanja v bivalne enote za socialno ogrožene.

5.6.2 Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu

V okviru 12. javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem je uspel en upravičenec, ki je svoje neprimerno majhno stanovanje glede na število družinskih članov ponudil v odkup JSS MOL. Odkup bo realiziran v letu 2009.

5.6.3 Izraba podstrehe Zarnikova 4

V stanovanjski stavbi Zarnikova 4, kjer je MOL lastnica 13 stanovanj oz. bivalnih enot, potekajo aktivnosti za prenovo in rekonstrukcijo podstrehe stavbe za izgradnjo 7 bivalnih enot. Projektna dokumentacija za načrtovano investicijo je izdelana. V letu 2008 so še naprej tekale aktivnosti za ureditev premoženjskopравnih razmerij med lastniki v hiši in postopek za pridobitev lastništva nad celotno podstreho. V drugi polovici leta 2008 je bil na GURS – Območno geodetsko upravo Ljubljana posredovan elaborat za vpis stavbe Zarnikova 4 v kataster stavb. Pričakuje se, da bo v kratkem času od strani GURS pridobljena odločba o vpisu stavbe v kataster stavb in o določitvi identifikacijskih števil. Po ureditvi zemljiškoknjižnega stanja se bo nadaljevalo zbiranje vseh potrebnih soglasij za pridobitev gradbenega dovoljenja za načrtovano izgradnjo bivalnih enot.

5.6.4 Lokacija Pipanova pot

Na lokaciji ob Pipanovi poti se načrtuje na zemljišču, ki je v lasti MOL, projekt izgradnje stanovanjske stavbe z 22 bivalnimi enotami za socialno ogrožene osebe, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo.

V letu 2008 so se pridobivala potrebna soglasja na že izdelano PGD projektno dokumentacijo in v mesecu septembru 2008 je bila na pristojno upravno enoto oddana popolna vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Upravna enota je razpisala obravnavo v začetku aprila 2009. Za projekt se izdeluje tudi ustrezna investicijska dokumentacija.

5.6.5 Savska cesta 1



V decembru 2008 je bila dokončana prenova obstoječih 10 bivalnih enot v 1. nadstropju stavbe na Savski cesti 1, ki je v lasti Mestne občine Ljubljana. Za izvedbo gradbenih, obrtniških in instalacijskih del je bil na javnem razpisu v mesecu aprilu 2008 izbran izvajalec družba Pil 2 inženiring d.o.o. Gradbeni nadzor pri adaptaciji prostorov je izvajalo podjetje Ekona d.o.o..

Prvotne bivalne enote so bile vezane na skupne sanitarije in pralnico in so bile brez shramb. S prenovo in adaptacijo prostorov smo pridobili novih 11 bivalnih enot, z lastnimi kopalnicami in shrambami. Vsaka enota je opremljena tudi s kuhinjsko nišo, ki obsega pomivalno korito, štedilnik in kuhinjske elemente.

Skupna neto površina vseh prostorov znaša 313,6 m², uporabna stanovanjska površina bivalnih enot pa 217,69 m².

Celotna vrednost adaptacije, v kateri so poleg stroškov gradbenih del zajeti tudi ostali stroški (projektna dokumentacija z načrti, gradbeni nadzor, koordinacija varstva pri delu, stroški elektro priklopa, oprema kuhinj in kopalnic,...), znaša 351.835,05 EUR.

5.6.6 Belokranjska 2

V sodelovanju z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL so potekale priprave na adaptacijo podstrešja v objektu na Belokranjski 2, ki je v celoti last MOL. Izdelana je bila osnovna preveritev prostorskih možnosti podstrešne etaže za ureditev 3 novih bivalnih enot.

6 PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU

6.1 Stanežiče

V letu 2008 so se izvajale aktivnosti, ki bodo omogočile rešitev in izgradnjo komunalnih sistemov, kot predpogoja za realizacijo načrtovane stanovanjske soseske Stanežiče. Vzporedno je potekala izdelava izvedbenega prostorskega načrta obravnavanega območja.

6.2 Druge Lokacije

Tekoče smo spremljali možnosti, kjer bi se v bodoče ali na zemljiščih MOL ali v drugih oblikah javno zasebnega partnerstva vključili v izgradnjo ali nakup neprofitnih najemnih stanovanj.

7 PROJEKT EVROPSKE UNIJE ZA VARČEVANJE Z ENERGIJO REBECÉE 2007 - -2009

Mednarodni projekt REBECÉE, ki je sofinanciran preko programa Intelligent Energy Europe, promovira energijsko učinkovitost v stavbah ter obnovljive vire energije za ogrevanje ali ohlajanje.

Aktivnosti na projektu REBECÉE v Ljubljani so potekale skozi vse leto 2008. Projekt ima spletno stran www.rebecee.si (tudi www.rebecee.de), kjer so na voljo informacije o tekočih in preteklih aktivnostih v Ljubljani oziroma na lokacijah v projektu sodelujočih evropskih mest.

V letu 2008 je JSS MOL izvedel več kot 12 delavnic (v Ljubljani, Brdu pri Kranju, Gornji Radgoni, Bruslju, Rigi, Tallinu), na katerih so tudi bili predstavljeni vsi projekti, ki jih je izvedel in jih bo izvajal JSS MOL kot nizko energijska sanacija (stavbi na Steletovi in Kvedrovi ulici v Ljubljani) ali kot nizko energijska ali pasivna novogradnja (soseska Polje II, stanovanjska stavba z bivalnimi enotami na Pipanovi poti, dvostanovanjska stavba na Vinčarjevi ter stanovanjska soseska Dolgi most).

V letu 2008 je bila organizirana eno mesečna Rebecee razstava v mestni hiši v Ljubljani ter razstava industrijskih izdelkov na Brdu pri Kranju v sklopu mednarodne konference ZEO 2008.

8 POSOJILA

Na podlagi 10. javnega razpisa, ki je bil objavljen dne 12.4.2008, so bila razpisana sredstva, namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela skupnih delov stanovanjskih hiš. Skupno za tri razpise: za posojila, nakup stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva in rentni odkup, so bila razpisana sredstva v višini 400.000,00 EUR.

Razpisana sredstva so bila namenjena lastnikom večstanovanjskih hiš ali posameznih delov v večstanovanjskih hišah in lastnikom družinskih hiš, tako tistim, ki sodelujejo v akciji Ljubljana moje mesto (LMM), v kateri MOL prispeva tudi nepovratna sredstva, kakor tudi vsem drugim za stanovanja oz. hiše, ki so starejše od 20 let. Posojila so bila namenjena tudi lastnikom stanovanj v stavbi Pod Turnom 4, ki je v skladu s stanovanjskim programom MOL predviden za kompleksno rekonstrukcijo in sicer za nakup drugega stanovanja, ob pogoju prodaje stanovanja v stavbi Pod Turnom 4 JSS MOL.

V času odprtega razpisnega roka od objave do 30.9.2008 je prispelo 32 vlog, in so bila odobrena posojila v skupni višini 279.597,23 EUR. S posojilom se bo v Ljubljani obnavljalo 12 stanovanjskih stavb, od tega jih 9 sodeluje tudi v akciji LMM. Ni pa bilo interesa za nakup drugih stanovanj med lastniki stavbe Pod Turnom 4.

9 GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJKIMI HIŠAMI

9.1 Najemninska politika

Najemnine v neprofitnih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah za socialno ogrožene ter v stanovanjskih stavbah za posebne namene last MOL in JSS MOL so se zaračunavale skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS št. 131/03, 142/04) ter skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini, ki sta ga sprejela Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL.

Tako so se najemnine obračunavale po stopnji 4,68 % letno od vrednosti stanovanja za vse najemnike, ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe in ne glede na starost stanovanja.

Med najemniki službenih stanovanj je bilo 7 najemnikov, ki so izpolnjevali pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem in se jim je skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem zaračunavala tržna najemnina v višini neprofitne. Drugim, ki so presegali dohodkovni cenzus za pridobitev neprofitnega stanovanja, pa se je zaračunavala najemnina v višini tržne najemnine, ki za 25 % presega neprofitno.

Šestim najemnikom kadrovskih profitnih stanovanj, ki se jim je socialno stanje spremenilo tako, da so izpolnjevali dohodkovne in premoženjske pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja brez plačila lastne udeležbe, smo v letu 2007 za čas 1 leta oz. dokler izpolnjujejo te pogoje, zaradi socialne vzdržnosti, zaračunavali neprofitno najemnino. Dvema od treh najemnikov se je odločba iz leta 2007 v letu 2008 iztekla in vloge nista obnovila. Preostalim 4 najemnikom smo tudi v letu 2008 zaračunavali neprofitno najemnino.

V 90. čl. SZ-1 je določeno, da najemodajalec lahko vsakih 5 let od najemnikov, s katerimi je bilo najemno razmerje sklenjeno po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003), zahteva predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Glede na navedeno so nastopili pogoji za tako preverjanje šele po 14. 10. 2008. Do konca leta 2008 je le pri manjšem številu najemnikov že poteklo 5 let od sklenitve najemnega razmeja. Računalniški program, v katerem vodimo evidence najemnikov, smo prilagodili tako, da omogoča preverjanje in izpis najemnikov, pri katerih so izpolnjeni pogoji za navedeno preveritev. Glede na to, da postopek preveritve zakonsko ni dorečen, je Ministrstvo za okolje in prostor z namenom poenotenega izvajanja zakonskih določb naslovilo na vse občine navodilo v zvezi z izvajanjem teh določb, v pripravi pa je še dodatno navodilo. S postopki preverjanja bomo začeli takoj, ko bodo dorečene postopkovne podrobnosti.

9.2 Subvencioniranje najemnin

V letu 2008 so bili po zakonu upravičenci do subvencionirane najemnine poleg najemnikov neprofitnih stanovanj tudi najemniki namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitne najemnine in najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če so izpolnjevali predpisane dohodkovne in druge premoženjske pogoje. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80% najemnine.

O upravičenosti do subvencije najemnine se na podlagi določb Stanovanjskega zakona (SZ-1) in določb Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku uveljavljanja subvencioniranih najemnin, katere sestavni del je tudi obrazec vloge za subvencionirano najemnino, odloča v splošnem upravnem postopku z izdajo odločbe. Višina subvencije se izračuna po enotnem računalniškem programu, katerega izdelavo je financiralo Ministrstvo za okolje in prostor. Odločba velja največ eno leto, nato pa mora stranka podati novo vlogo. V letu 2008 smo obravnavali 718 vlog za subvencioniranje najemnine. Izdali smo 618 odločb in sklepov, od tega je bilo 523 pozitivnih odločb, 142 vlog pa smo rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili. Za 52 vlog se do konca leta 2008 še ni iztekel rok za dopolnitev vloge ali pa so bile oddane ob koncu meseca decembra in zato do konca leta še niso mogle biti rešene. Eno vlogo smo odstopili pristojni občini. Tudi v teh postopkih pridobivamo podatke skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku po uradni dolžnosti iz uradnih evidenc, ne glede na to, da je bilo v predpisanem obrazcu vloge navedeno, da jih mora predložiti stranka.

Glede na to, da po zakonu uporabniki stanovanj niso upravičeni do subvencioniranja najemnine, je Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejel sklep o subvencioniranju najemnine za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih, Društvo Šent,...), s katerimi so sklenjene najemne pogodbe za stanovanje. V letu 2008 je bila v te namene izdana ena odločba o subvencioniranju najemnine.

S 25. 6. 2008 so stopile v veljavo napovedane spremembe SZ-1 in spremembe Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku uveljavljanja subvencioniranih najemnin, ki na področju subvencioniranja najemnin prinašajo za občine dodatne obveznosti. Na novo je uvedeno subvencioniranje najemnikov, ki plačujejo tržno najemnino in so se prijavili na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter najemnikov-hišniškov, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Navedeni najemniki morajo izpolnjevati enake dohodkovne in premoženjske pogoje kot najemniki neprofitnih stanovanj, ki so bili že do sedaj upravičenci do subvencije. Subvencija tržne najemnine predstavlja razliko med priznano tržno najemnino (za Ljubljano je to skladno s Pravilnikom o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj 7 €/m²) in zakonsko priznano neprofitno najemnino (3 €/m²). Glede zagotavljanja finančnih sredstev za navedene subvencije je bila upoštevana naša pripomba na osnutek besedila sprememb in dopolnitev SZ-1. Sredstva za subvencioniranje najemnikov tržnih stanovanj zagotavljata državni in občinski proračun vsak do ene polovice, sredstva za

subvencioniranje hišnikov pa državni proračun v celoti. Med letom se sredstva v celoti zagotavljajo iz občinskega proračuna, po zaključku proračunskega leta pa se povrnejo iz državnega proračuna. Ker se začnejo določbe glede subvencioniranja tržnih najemnin uporabljati s 1. 1. 2009, v letu 2008 še nismo vodili tovrstnih postopkov, smo pa aktivno sodelovali pri izdelavi in testiranju novega računalniškega programa, vključno s pripravo obrazcev upravnih aktov, ki jih vsebuje računalniški program, ki ga je financiralo Ministrstvo za okolje in prostor. Z nadgradnjo obstoječega računalniškega programa za subvencioniranje neprofitnih najemnin je omogočena računalniška obdelava vlog za subvencioniranje tržnih najemnin.

Do napovedanih sprememb SZ-1 in Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku uveljavljanja subvencioniranih najemnin, s katerimi naj bi se zvišal dohodkovni prag in posledično povečalo število upravičencev do subvencije ni prišlo. Prav tako v letu 2008 ni prišlo do napovedanih sprememb Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, po katerih naj bi se pri izračunu najemnine v primeru enočlanskega gospodinjstva ne upoštevala površina iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (30 m²), temveč večja površina (40 m²). Enako tudi še ni bil sprejet že pred časom napovedan krovni zakon, ki naj bi v celoti urejal uveljavljanje pravic iz javnih sredstev in omogočal tudi pregled na vsemi sredstvi, ki bi jih prejemal posameznik.

9.3 Subvencioniranje obratovalnih stroškov

Subvencioniranje obratovalnih stroškov se je izvajalo s sklepanjem poravnav z upravniki v primerih, ko upravniki od najemnikov iz kakršnihkoli razlogov niso mogli izterjati plačila obratovalnih stroškov, so pa te stroške pokrili iz lastnih sredstev ali pa so jih založili etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah.

SZ-1 iz leta 2003 je določal v 24. členu, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik. Zato so bili predmet poravnav, ki so bile sklenjene do leta 2008, le dolgovi, ki so nastali do uveljavitve SZ-1. V letu 2008 se glede navedene zakonske določbe še ni oblikovala sodna praksa v obsegu kot smo pričakovali, temveč je prišlo le do zaključka dveh sodnih postopkov na prvi stopnji in do ene sodne odločbe na višjem sodišču. Sodišče ni v vseh primerih, ki tudi po vsebini niso bili povsem identični, odločilo enako. Iz sodnih odločb izhaja, da ni mogoče zakonskih določb tolmačiti tako, da bi v končni posledici obratovalne stroške moral nositi upravnik sam oziroma da bi šli v breme ostalih etažnih lastnikov ali pa dobaviteljev ter da iz SZ-1 izhaja, da so etažni lastniki odgovorni za plačilo vseh stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe v skladu s svojimi solastniškimi deleži, upravitelj pa je po zakonu pooblaščen sprejemati plačila etažnih lastnikov in plačevati mesečne obveznosti. Če je upravnik plačeval stroške dobaviteljem iz svojih sredstev je upravičen do povračila teh zneskov. Iz odločbe višjega sodišča pa izhaja, da upravniku zagotavlja varnost lastnikova dolžnost, da upravnika ažurno obvešča o sklenitvi ali spremembi najemne pogodbe. S spremembo SZ-1 iz junija 2008 je uzakonjena subsidiarna odgovornost lastnika stanovanja za obratovalne stroške najemnikov stanovanj. V letu 2008 smo glede na navedeno sodno prakso in glede na spremembo SZ-1 subvencionirali poleg obratovalnih stroškov, glede katerih je nastal dolg do uveljavitve SZ-1 (14. 10. 2003) in obratovalne stroške, glede katerih je nastal dolg v

obdobju od 14. 10. 2003 do 25. 6. 2008. Sklenili smo poravnave s 7 upravniki za dolgove 45 najemnikov oz. uporabnikov stanovanj.

9.4 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

SZ-1 določa, da najemniku ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni mogel poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine. V takem primeru lahko občinski organ najemniku, ki ni upravičen do subvencije ali ki kljub subvenciji ni zmožen plačati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

Zaradi požara, ki je uničil stanovanja v večstanovanjski stavbi na Zaloški cesti v Ljubljani, smo že v letu 2007 izdali 3 odločbe o upravičenosti do izredne pomoči po 104. členu Stanovanjskega. Ker so bile odločbe izdane za obdobje 6 mesecev, smo 2 upravičencema iz iste nesreče izdali odločbi tudi v letu 2008 in sicer v enem primeru za plačilo najemnine, v enem primeru pa za plačilo obratovalnih stroškov in razlike do polne najemnine, saj je bil najemnik tudi upravičenec do subvencionirane najemnine. V postopku smo ugotavljali socialno premoženjsko stanje prosilcev s smiselno uporabo zakonskih določb, ki urejajo subvencioniranje najemnine.

9.5 Vzdrževanje stanovanjski stavb, stanovanj in bivalnih enot

Skladno s potrebami in upoštevanje normative in standarde smo tekom celega leta skrbeli za sprotno opravljanje vzdrževalnih del na stanovanjskih stavbah in stanovanjih katerih lastnik je JSS MOL ali MOL in jih ima JSS MOL v upravljanju. Pri tem smo sodelovali z okrog 50 upravniki, ki so odgovorni za vzdrževanje skupnih delov stanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk. Izvedbo vzdrževalnih del na lastnini MOL in JSS MOL smo v okviru načrtov vzdrževanja izplačevali iz za te namene oblikovanega rezervnega sklada. Z deležem, ki odpade na stanovanja last MOL in JSS MOL smo sodelovali pri prenovi stavbnih lupin v akciji Ljubljana moje mesto in pri izvrševanju inšpekcijskih odločb, ki se nanašajo na obvezno izvedbo vzdrževalnih del na posameznih stanovanjskih hišah.

Skrbeli smo za vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot last MOL in JSS MOL, ki vključuje redna vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela. Obnovljenih in posodobljenih je bilo 155 stanovanj, od tega 109 praznih in 46 zasedenih stanovanj. Posebej omenjamo sanacijo teras in vertikalnih inštalacij zaradi odprave zamakanja v stanovanjih v dveh stanovanjskih blokih s 36 stanovanji na Jarški cesti. Vzdrževalna dela na stavbah so se največkrat nanašala na vzdrževanje streh s kleparskimi izdelki, popravila fasad, stavbnega pohištva in inštalacijskega omrežja, v stanovanjih pa na prenovo kopalnic z vsemi inštalacijami, posodobitev ogrevanja, menjavo dotrajanih oken in vrat, obnovo elektroinštalacij ter zamenjavo talnih oblog.

Pri novih stanovanjih smo skrbeli za ugotavljanje in odpravo napak v garancijski dobi.

9.6 Upravljanje

Na področju upravljanja trenutno sodelujemo s 50. upravniki stavb, v katerih je lastnina MOL ali JSS MOL. Z izbranim upravnikom posamezne hiše je sklenjena pogodba o upravljanju. Pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, katerih solastniški deleži predstavljajo skupaj več kot polovico solastniških deležev. Zato na izbor upravnika lahko vplivamo predvsem v hišah, kjer smo večinski lastnik. V letu 2008 smo izbrali upravnika in sklenili pogodbo o upravljanju za stanovanjski soseski Zelena jama in Ob Viški cesti. Zaradi zahtev RS smo sicer sklepali pogodbe tudi za Cesto v Gorice, Polje, Bizovik,...

Enako kot v predhodnih letih so tudi v letu 2008 potekale aktivnosti za sklepanje pogodb o medsebojnih razmerjih, ki so jih dolžni skleniti etažni lastniki na podlagi določb Stvarnopravnega zakonika in SZ-1. SZ-1 iz leta 2003 je določal, da so pogodbe sklenjene, ko jih podpišejo vsi etažni lastniki. Po noveli SZ-1A iz junija 2008 je pogodba sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev, kar pa ne velja za sporazum o določitvi solastniških deležev in morebitni sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, ki ga morajo še vedno podpisati vsi etažni lastniki. Glede prejetih predlogov besedil pogodb o medsebojnih razmerjih za večstanovanjske stavbe, v katerih je lastnik Mestna občina Ljubljana oziroma Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, smo v letu 2008 pregledali in podali pripombe na pogodbe o medsebojnih razmerjih za 16 večstanovanjskih stavb oziroma do sedaj skupno za 443 večstanovanjskih hiš. Pogodbe so bile sklenjene za 8 večstanovanjskih stavb oziroma skupno do sedaj za 105 večstanovanjskih stavb. Zaradi neskenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih je za 30 večstanovanjskih stavb v teku nepravdni sodni postopek.

10 DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGORŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE

V letu 2008 se je zaključevalo dodeljevanje stanovanj na osnovi 11. JR (objavljenem junija 2006) in začelo dodeljevanje po 12. JR (objavljenem septembra 2007). Velik problem, ki je bil vseskozi prisoten pri dodeljevanju, je bila neuravnotežena površina stanovanj s katerimi je razpolagal sklad (premajhna ali prevelika) glede na potrebe gospodinjstev upravičencev.

Dodeljenih je bilo 35 bivalnih enot. Komisija je imela težko delo pri odločanju, kdo izmed upravičencev je v najtežji socialni stiski, saj je čakalna doba zaradi nezadostnega števila enot glede na potrebe npr. pri samskih osebah že približno 3 leta. Izvedenih je bilo 11 zamenjav stanovanj in dodeljenih 10 nadomestnih stanovanj. Skupaj je bilo rešeno stanovanjsko vprašanje 169 prosilcev.

Namen	Število dodeljenih stanovanj
Neprofitna stanovanja - 11. javni razpis 2006 (67) - 12. javni razpis 2007 (25)	92
Bivalne enote	35
Zamenjave	11
Nadomestna stanovanja	10
Stanovanjske skupine	za 21 oseb
SKUPAJ rešenih stanovanjskih vprašanj	169

10.1 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

10.1.1 11. javni razpis, 3. 6. 2006

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 19.5.2007, na katerega je bilo uvrščenih 330 upravičencev, je bilo v preteklem letu še preostalom nerešenim prosilcem dodeljenih 67 stanovanj. Nerešena sta še ostala 2 upravičenca, za katera je JSS MOL zagotovil stanovanji, vendar sta jih zaradi neskladja s površinskimi normativi po pravilniku, zavrnila. Eden je zavrnil premajhno, drugi pa preveliko stanovanje glede na število članov gospodinjstva v primerjavi z velikostjo ponujenih stanovanj. Med izpraznjenimi stanovanji, ki so v adaptaciji, v tem času ni bilo po površini ustreznega stanovanja za tri oziroma štiričlansko gospodinjstvo to je od 45-55 m² oz. od 55 do 65 m², ki bi ju bilo možno zagotoviti tema družinama. V enem primeru pa je v teku postopek odpovedi najema bivalne enote, ker je najemnica velika dolžnica (dolg je preko 11.000,00 EUR), zaradi česar do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ni upravičena.

10.1.2 12. javni razpis, 1. 9. 2007

Z 12. javnim razpisom, ki je bil objavljen dne 1.9.2007, je bila razpisana oddaja okvirno 300 stanovanj v najem, od tega 157 v novogradnjah v Zeleni jami in na Viški cesti, ostala pa na drugih posameznih lokacijah na območju MOL in Vrhnike (izpraznjena stanovanja). Vloženih je bilo 2130 vlog, pogoje pa je izpolnjevalo 1857 udeležencev. 273 udeležencev je bilo zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev izločenih (državljanstvo, stalno bivanje v MOL, lastništvo oz. solastništvo drugega stanovanja). Po obravnavi vseh vlog je bila sestavljena prednostna lista na katero je bilo uvrščenih

1857 upravičencev, do dodelitve neprofitnega stanovanja, stanovanja pa bo možno zagotoviti le 287 najvišje uvrščenim na posameznih listah. Prednostna lista je bila javno objavljena dne 5.4.2008, vsem udeležencem pa so bili vročeni tudi pisni odpravki odločb o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev oziroma sklepi o zavrženju vloge.

Tabela: Prikaz števila prosilcev, števila uspelih prosilcev in njihove strukture na 12. javnem razpisu – prednostna lista

	A	Št. uspelih	Potrebno št. točk	% uspelih	B	Št. uspelih	Potrebno št. točk	% uspelih	Skupno št. Vseh prosilcev	Skupno št. Uspelih	% skupnega št. uspelih prosilcev
Družina	1153	119	565	10,32	147	56	420	38,10	1300	175	13,46
Samski	442	65	450	14,71	92	30	400	32,61	534	95	17,79
Invalidi	12	10	270	83,33	2	2	360	100,00	14	12	85,71
Okvara	8	4	380	50,00	1	1	330	100,00	9	5	55,56
SKUPAJ	1615	198		12,26	242	89		36,78	1857	287	15,46

Zoper odločitev glede svoje uvrstitve oziroma neuvrstitve so prosilci lahko v roku 15 dni od vročitve odločbe vložili pritožbo na župana MOL, katerega odločitev je dokončna.

Vložene so bile 203 pritožbe. Vse pritožbe so bile na prvi stopnji preizkušene v smislu ali je pritožba dovoljena in pravočasna in ali jo je vložila upravičena oseba ter nato odstopljene drugi stopnji v odločanje. Na prvi stopnji so bile s sklepom zavržene prepozne pritožbe, izdanih pa je bilo tudi 11 nadomestnih odločb v skladu z 242. in 243. členom Zakona o splošnem upravnem postopku, po katerem lahko organ, ki je izdal odločbo, v primeru, da je pritožba utemeljena, pa ni potreben nov ugotovitveni postopek ali pa je bil izvedeni postopek nepopoln in je to vplivalo na odločitev, reši stvar drugače oziroma dopolni postopek in z novo odločbo nadomesti odločbo, ki se s pritožbo izpodbija. Zoper novo odločbo ima stranka pravico do pritožbe.

V teh 11 primerih je bilo potrebno prosilcem v skladu z določili pravilnika priznati točke po posameznih kriterijih, ki pri prvotni ocenitvi niso bili upoštevani in točkovani. Med njimi je 5 prosilcev doseglo višje število točk, s katerimi se uvrščajo med dobitnike stanovanj in sicer 3 na listo A in 2 na listo B, eden prosilec, ki je bil že uvrščen med dobitnike, pa se zaradi upoštevanja dodatnih točk, uvrsti na višje mesto liste B.

Med ostalimi pritožbami je bilo 5 zavrženih, glede na to, da so bile vložene po preteku roka za pritožbo. Pritožbenemu organu je bilo odstopljenih 187 pritožb, 15 pritožbam je bilo ugodeno ali delno ugodeno, s tem da se 2 pritožnika uvrstita med dobitnike stanovanja, 172 pritožb pa je bilo zavrnjenih.

Tabela: Pregled pritožb na 12. javnem razpisu

PRITOŽBE	SKUPAJ A+B	A1- družine	A2- samski	A3- invalidi	A4- okvara čuta	A SKUPAJ	B1- družine	B2- samski	B3- invalidi	B4- okvara čuta	B SKUPAJ
Nadomestna odločba	11	7	0	0	0	7	4	0	0	0	4
ugodi	15	10	2	0	0	12	2	1	0	0	3
zavrne	172	117	35	2	2	156	13	3	0	0	16
zavrže	5	4	0	0	1	5	0	0	0	0	0
SKUPAJ	203	138	37	2	3	180	19	4	0	0	23

Po rešitvi vseh prispelih pritožb je bil sestavljen dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. Z objavo prednostnih list je bila predlagana razdelitev 287 stanovanj na podlagi doseženega števila točk. Glede na to, da je po rešitvi pritožb 7 prosilcev doseglo višje število točk, kar jih uvršča med dobitnike stanovanj, je na seznam upravičencev uvrščenih 294 prosilcev, ki jim je potrebno zagotoviti stanovanja, med njimi na listo A – 202 in na listo B- 92 prosilcev.

Prosilci so imeli tudi možnost sodnega varstva, s tem da sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja in s tem sklepanje najemnih pogodb. Na Upravno sodišče je bilo vloženih 5 tožb, od katerih je 1 sodišče že zavrnilo, v 4 primerih pa odločitev sodišča še ni znana.

Tabela: Pregled upravičencev po številu in strukturi na 12. javnem razpisu

Seznam upravičencev	družine	samski	invalidi	okvara čuta	SKUPAJ
A	123	65	10	4	202
B	59	30	2	1	92
SKUPAJ A+B	182	95	12	5	294

Seznam 294 upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem je bil javno objavljen dne 12.7.2008.

Po številu družinskih članov gospodinjstva je med upravičenci po obeh seznamih A in B uvrščenih 106 enočlanskih gospodinjstev, 53 dvočlanskih, 67 tričlanskih, 53 štiričlanskih, 11 petčlanskih, 3 šestčlanska in 1 sedemčlansko gospodinjstvo:

Tabela: Pregled upravičencev po številu članov gospodinjstva na 12. javnem razpisu

	Št. upravičencev	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.
A1	123		23	40	46	11	3	
A2	65	65						
A3	10	9		1				
A4	4	1	2		1			
SKUPAJ A	202	75	25	41	47	11	3	
B1	59	1	26	25	6			1
B2	30	30						
B3	2		1	1				
B4	1		1					
SKUPAJ B	92	31	28	26	6			1
SKUPAJ A+B	294	106	53	67	53	11	3	1

Na podlagi števila razpoložljivih stanovanj, upoštevajoč površino in strukturo ter funkcionalnost stanovanj oz. prilagojenost posebnim potrebam invalidnih oseb v primerjavi s številom članov gospodinjstva in njihovo uvrstitvijo na posamezen seznam, je bilo v letu 2008 na podlagi sprejetih sklepov za posamične upravičence rešenih 25 upravičencev.

Tabela: Pregled rešenih upravičencev po 12. javnem razpisu

REŠENIH	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.
A1	9		6			1	2	
A2	8	8						
A3	2	2						
A4								
SKUPAJ A	19	10	6			1	2	
B1	5		3		1			1
B2	1	1						
B3								
B4								
SKUPAJ B	6	1	3		1			1
IZLOČENI	2	2						
SKUPAJ A+B +IZLOČENI	27	13	9		1	1	2	1

Nerešenih je ostalo še 267 upravičencev, katerim bodo dodeljena stanovanja v novogradnjah v Zeleni jami in Viču, ki bodo vseljiva spomladi 2009 ter izpraznjena stanovanja, ki so v adaptaciji oziroma bodo dodatno pridobljena. Načrtujemo, da bodo vsi upravičenci rešeni postopno, odvisno od vseljivosti stanovanj do konca leta 2009.

Tabela: Pregled nerešenih upravičencev po 12. javnem razpisu (upoštevajoč spremembo števila članov gospodinjstva zaradi rojstva otrok)

POTREBE	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.
A1	114		17	39	44	13	1	
A2	56	56						
A3	8	7		1				
A4	4	1	2		1			
SKUPAJ A	182	64	19	40	45	13	1	
B1	54		20	26	8			
B2	28	28						
B3	2		1	1				
B4	1		1					
SKUPAJ B	85	28	22	27	8			
SKUPAJ A+B	267	92	41	67	53	13	1	

10.1.3 13. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem – 8.11. 2008

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je dne 8.11.2008 v časopisu Dnevnik in na spletnih straneh objavil 13. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 300 stanovanj v najem. Zaradi dodatnega nakupa stanovanj je število stanovanj povečano na 412. Stanovanja so predvidena v soseski Celovski dvori in na posameznih drugih lokacijah na območju MOL in Vrhnike. Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi A in B, po katerih bodo stanovanja razdeljena v razmerju 2:1, tako da se za listo A – brez plačila varščine in lastne udeležbe zagotovi dvakrat toliko stanovanj kot za listo B – s plačilom varščine in lastne udeležbe.

Sprejem vlog na predpisanih obrazcih je potekal od 10.11.2008 do vključno 9.12.2008. Vloženih je bilo **2906** vlog. Število vlog se je močno povečalo. V primerjavi s preteklimi razpisi narašča, kljub temu da je bilo v zadnjih štirih letih, od leta 2005 dalje, dodeljenih 731 neprofitnih stanovanj. Število vlog se je na prejšnjih razpisih gibalo okrog 1600 in v letu 2007 naraslo na 2100.

Pričeta je bila obravnava vlog, vse vloge bodo pred računalniško obdelavo in točkovanjem posameznih kriterijev predhodno pregledane, prosilci, katerih navedbe niso bile utemeljene z dokazili in vsi, ki so vložili nepopolne vloge, bodo pozvani k

dopolnitvi. Prednostna lista bo oblikovana v roku šest mesecev po zaključku razpisa, to je v juniju 2009 in javno objavljena.

10.2 Dodeljevanje tržnih najemnih stanovanj v podnajem za podnajemnico v višini neprofitne najemnine po modelu javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in lastniki stanovanj na območju MOL

JSS MOL ni pristopil k reševanju stanovanjskih vprašanj občanov MOL po tem modelu, ker je v juniju 2008 sprejeta Sprememba stanovanjskega zakona SZ-1 uzakonila podoben način reševanja stanovanjskih vprašanj s subvencioniranjem najemnikov tržnih stanovanj, ki so se prijavili na zadnji razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v občini stalnega bivanja. JSS MOL tudi nima dovolj kadrov za izvedbo nalog po obeh modelih, niti nima zagotovljenih dovolj finančnih sredstev za realizacijo načrtovanih nalog po tem modelu in za izvedbo nalog, ki jih je prinesla citirana zakonska sprememba.

10.3 Dodeljevanje bivalnih enot

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

Bivalne enote začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se skladno z 88. členom Stanovanjskega zakona oddajajo v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev ob izpolnjevanju pogojev, določenih s splošnimi pogoji poslovanja sklada. Bivalne enote predstavljajo prostore, ki se pridobijo z ureditvijo dotrajanih stanovanjskih enot, ki niso primerna za stanovanja, za manjša izpraznjena stanovanja ter prostore, pridobljene z adaptacijo celotnih etaž.

V letu 2008 je bilo oddanih **35** bivalnih enot, ki v povprečju merijo 22,73 m². Skupno število vseh zasedenih bivalnih enot je bilo konec leta 139 in v njih je živelo 364 oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 10,05 m² bivalne površine.

Bivalno enoto je v letu 2008 vrnilo 25 najemnikov, ki so bili večinoma rešeni z dodelitvijo neprofitnega stanovanja po pogojih 11. in 12. javnega razpisa. Izpraznjene enote so bile dodeljene prosilcem po seznamu upravičencev do dodelitve bivalne enote oziroma neprofitnega stanovanja, kadar je bila izpraznjena bivalna enota po predhodni adaptaciji primerna za oddajo kot neprofitno stanovanje.

Tabela: Prikaz zasedenosti in strukture vseh bivalnih enot (BE)

Trenutno št. oddanih BE	Št. vseh oseb v BE	Povprečna velikost BE v m ²	Povprečno št. točk vseh BE	Povprečno št. m ² /osebo
139	364	22,73	237	10,05

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	Skupaj
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	269
Št. vrnjenih BE					1	4	8	2	47	18	28	25	133
Št. zavrženih BE			2			7	3		1	3			16
Št. zamenjav BE						1		11	1	1	1	3	18

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	8	Skupaj
Št. BE	36	31	38	23	8	2	0	1	139

Struktura BE	Soba	Soba s kuhinjsko nišo	Soba s kuhinjo	Dve sobi s kuhinjo	Skupaj
Št. enot	45	53	36	5	139

Nerešenih po seznamu upravičencev je bilo konec leta 73 prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote:

Tabela: Pregled upravičencev do bivalne enote glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	7	SKUPAJ
čakajoči	46	13	12	2				73

10.4 Dodeljevanje službenih stanovanj

Izkazalo se je, da je prenos stanovanjskega fonda, s katerim so prej upravljali oddelki MU MOL in javni zavodi, katerih ustanoviteljica je MOL, zahtevnejši proces, kot je sprva kazalo. Glede na to, da so nekateri zavodi že začeli z vpisovanjem lastnine teh stanovanj v zemljiško knjigo kot svojo lastnino, je kot prvo najprej potrebno urediti lastništvo teh stanovanj na MOL in stanovanja nato prevzeti v upravljanje na JSS MOL. JSS MOL v sodelovanju s Pravno službo MOL to ureja. Ker pa so bila ravno ta stanovanja namenjena za razpis za službena stanovanja, se izvedba razpisa prenaša v leto 2009.

10.5 Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je dne 8.11.2008 v časopisu Dnevnik in na spletnih straneh objavil 1. razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja 60 oskrbovanih stanovanj v sklopu Centra starejših Trnovo, ki bodo vseljiva konec leta 2009.

Oskrbovana stanovanja so namenjena popolno poslovno sposobnim osebam, ki so starostno ali invalidsko upokojene in so praviloma starejše od 65 let ter so zmožne samostojnega bivanja ob pomoči servisnih storitev.

Najemnina bo določena v skladu s predpisi o višini neprofitne najemnine in se bo gibala približno od 120 do 320 EUR, odvisno od velikosti stanovanja, to je od garsonjer do dvoinsobnih stanovanj. Najemniki bodo morali skleniti tudi dogovor za osnovni paket oskrbe v približni višini 80 EUR, s katerim je utemeljena potreba po najemu oskrbovanega stanovanja. Najpogostejše storitve, ki bodo na voljo so: klic v sili, nudenje zdravstvene obravnave, pomoč v oskrbovanem stanovanju (organiziranje prehrane, pomoč pri vzdrževanju osebne higiene, gospodinjska pomoč – pranje, likanje, šivanje, idr.) in pomoč pri ohranjanju socialnih stikov.

Javni razpis je bil odprt od 10.11.2008 do vključno 10.2.2009. Na razpis je prispelo 160 vlog.

10.6 Dodeljevanje nadomestnih stanovanj iz fonda obstoječih stanovanj last MOL in JSS MOL

Iz obstoječega stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL smo zagotavljali nadomestna stanovanja za potrebe realizacije razvojnih projektov, ki jih vodimo na JSS MOL, in za potrebe realizacije razvojnih projektov, ki jih vodijo drugi oddelki MOL. Nadomestna stanovanja smo zagotavljali najemnikom in lastnikom stanovanj, ki jih je potrebno porušiti v sklopu priprave zemljišča za gradnjo ali prenovo.

V postopku izpraznitve najemnih stanovanj v stavbi Pod Turnom 4 - Švicarija je bilo sporazumno zagotovljeno eno nadomestno stanovanje. Najemnik se še ni preselil, ker je stanovanje še v adaptaciji. Drugi najemnik je bil na podlagi prošnje za zamenjavo stanovanja rešen v postopku zamenjave. V zvezi z izpraznitvijo hiše tečejo aktivnosti za preselitev še 6 najemnikov in 8 lastnikov. Teče tudi ugotovitveni postopek pravic glede nadomestnega stanovanja, ki jih ima uporabnik mansardnega stanovanja.

Zaradi rušenja in izgradnje nadomestnega objekta Ižanska cesta 305 smo v preteklosti že preselili 2 najemnika v nadomestni stanovanji. V letu 2008 pa smo zagotovili še 2 nadomestni najemni stanovanji tako, da so vsa najemna stanovanja v navedenem objektu izpraznjena. Zasedeni sta le še dve lastniški stanovanji, glede katerih so aktivnosti o lastniški zamenjavi oziroma odkupu stanovanj še v teku.

V zvezi s preselitvijo stanovalcev iz stavbe Krekov trg 10 smo zagotovili 2 nadomestni najemni stanovanji, od katerih je eno stanovanje še v adaptaciji, 1 najemnik pa se je v letu 2008 že preselil. Zaradi razglasitve območja tržnice za kulturni spomenik so bile aktivnosti v zvezi s preselitvijo začasno ustavljene.

Družini, ki živi v stavbi predvideni za rušenje zaradi izgradnje Zatočišča za ženske in otroke, je bilo ponujenih več nadomestnih najemnih stanovanj. V letu 2008 je stranka sprejela ponujeno nadomestno stanovanje.

Z namenom ohranitve lastništva celotne stavbe na naslovu Gerbičeva ulica 47, kar je smotrno z vidika gospodarjenja s stavbo, smo najemnici, ki je imela pravico stanovanje v tej stavbi odkupiti pod ugodnimi pogoji SZ, zagotovili nadomestno stanovanje, ki ga je v letu 2008 tudi že privatizirala.

Zaradi načrtovanih mestnih projektov v širšem območju Cukrarne smo zagotovili nadomestno stanovanje najemniku stanovanja v objektu Ambrožev trg 3b, ki je predviden za rušenje. Stranka je nadomestno stanovanje že privatizirala pod ugodnimi pogoji SZ. V teku so aktivnosti povezane z izpraznitvijo stavbe Ambrožev trg 3 in Ambrožev trg 3 a. Iz obstoječega stanovanjskega fonda bo potrebno zagotoviti 4 nadomestna stanovanja in eno bivalno enoto za najemnike in uporabnike. Štiri nadomestna stanovanja pa bodo zagotovljena z nakupi na trgu. Najemniki bodo lahko prenesli na nadomestna stanovanja pravice do privatizacije po SZ, ki jih imajo na stanovanjih na Ambroževem trgu.

Zaradi specifičnih družinskih razmer smo se v sodelovanju s Centrom za socialno delo odločili, da se uporabnikom stanovanja v stavbi "letališkega stolpa" na Letališki cesti, ki bo izločen iz stanovanjskega fonda in razglašen za spomenik, dodelita dve manjši stanovanjski enoti. Ker ni prišlo do sporazumne preselitve v dve zagotovljeni prenovljeni nadomestni najemni stanovanji, smo vložili tožbo na preselitev.

Zagotovljena so bila 3 nadomestna stanovanja in preseljeni najemniki iz stavbe Čopova 7 in 9b, za preselitev zadnjih dveh najemnikov pa so aktivnosti še v teku.

Z namenom realizacije razvojnih projektov MOL so potekale tudi aktivnosti za zagotovitev nadomestnih stanovanj:

- Komenskega 9 (Pionirska knjižnica) – zagotoviti je treba 2 nadomestni najemni stanovanji
- Polje 13 – zagotoviti je treba 2 nadomestni stanovanji za lastnike stanovanj v stavbi Polje 13, ki jo bo treba porušiti zaradi izgradnje krožišča Zaloške ceste. Ponujena so bila nadomestna stanovanja na 3 lokacijah, vendar sporazum ni bil dosežen.
- Gornji trg 30 – stranka je obe ponujeni nadomestni stanovanji zavrnila, zato bomo Oddelku za ravnanje z nepremičninami MOL, ki vodi postopke prodaje stanovanj pod ugodnimi pogoji SZ, to sporočili in predlagali privatizacijo stanovanja na Gornjem trgu 30, ki ga stranka zaseda.

10.7 Dodeljevanje stanovanjskih stavb za posebne namene oz. bivalnih enot za skupinske oblike bivanja

Do dodelitve stanovanja ali stanovanjske stavbe za posebne namene so upravičene vladne in nevladne organizacije, ki izvajajo oskrbo za občane, ki zaradi posebnih potreb, niso sposobni samostojnega bivanja.

V preteklem letu je bila ena trisobna stanovanjska enota zagotovljena društvu Altra, ki zagotavlja oskrbo osebam s težavami v duševnem zdravju. Stanovanje se uporablja za izvajanje projekta individualiziranja financiranja storitev socialnega varstva za osebe iz Zavoda Hrastovec, ki ga izvaja Agencija za individualno načrtovanje, posredovanje in koordiniranje socialnih storitev (Agencija IN).

V uporabo pa je bila dana tudi stanovanjska stavba Na Herši 15 Centru za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič, ki je namenjena stanovanjski skupini 18 mladostnikov z motnjami v telesnem in duševnem zdravju.

10.8 Zamenjave stanovanj

Na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo stanovanj, se v okviru možnosti omogočajo zamenjave najemnih stanovanj, s ciljem, da bi tistim, ki so že najemniki stanovanj, zaradi spremenjenih družinskih razmer, zagotovili primernejše stanovanje. Prav tako se zamenjave izvajajo takrat, kadar je zaradi realizacije stanovanjskega programa potrebno preseliti najemnika, tako da se mu v zamenjavo ponudi primerno nadomestno stanovanje.

V letu 2008 je bilo z zamenjavo stanovanj rešeno stanovanjsko vprašanje 11 gospodinjev.

Tabela: Pregled opravljenih zamenjav glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
Št. oddanih stanovanj	3	2	2	2	1	1	11

11 VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANSJEKM PODROČJU

11.1 Registri

Mestne občine so bile skladno s SZ-1 dolžne voditi register stanovanj, register najemnih pogodb za stanovanja in register upravnikov.

S sprejetjem novele SZ-1A so bili s 25. 6. 2008 ukinjeni postopki registracije najemnih pogodb za stanovanja, register najemnih pogodb in tudi prijava sklenitve najemne pogodbe pri davčnem organu. Tako smo v letu 2008 po SZ iz leta 1991 vzpostavljeno prvo fazo registra stanovanj vzdrževali in jo dopolnjevali po izvedenih postopkih registracije najemnih pogodb in aneksov. Skladno z določbami SZ-1 je bil dolžan vsak lastnik stanovanja prijaviti oddajo stanovanja pri pristojnem davčnem organu in registrirati najemno pogodbo pri pristojnem registrskem organu. Na podlagi navodil Ministrstva za okolje in prostor ter Ministrstva za javno upravo, izdanih v okviru programa Vlade RS o odpravljanju administrativnih ovir, v letu 2008 postopkov registracije najemnih pogodb nismo vodili po Zakonu o splošnem upravnem postopku, temveč smo stranke obvestili o registraciji najemne pogodbe z dopisom, posledično pa strankam tudi ni bilo treba plačevati upravne takse. Postopki registracije najemnih pogodb so potekali tako, da smo preverili podatke, ki ji predpisuje Stanovanjski zakon SZ-1. Poleg tega smo preverili tudi lastništvo stanovanja. Če je bilo stanovanje že vpisano v zemljiško knjigo, smo preverili lastništvo po uradni dolžnosti z računalniškim vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo. Po končanem postopku registracije posamezne najemne pogodbe ali aneksa smo izvedli še vnos v računalniški program – register najemnih pogodb in podatke preko izmenjevalnega formata računalniško posredovali na Geodetsko upravo RS v evidenco trga nepremičnin.

V letu 2008 smo na podlagi končanih postopkov izvedli v računalniški program 3165 vnosov registriranih najemnih pogodb in aneksov tako, da je bilo ob zaključku vseh postopkov, ki so se pričeli do 25. 6. 2008, izvedenih skupno 42 888 vnosov. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin je uzakonil evidenco trga nepremičnin kot večnamensko zbirko podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi Geodetska uprava RS. Zakon taksativno našteva podatke o navedenih pravnih poslih, ki se vodijo v evidenci trga nepremičnin in tudi subjekte, ki so dolžni pošiljati podatke v to evidenco. Med temi subjekti so tudi občine, ki so dolžne pošiljati podatke iz najemnih pogodb, evidentiranih v registru najemnih pogodb ali drugi uradni evidenci. V evidenco trga nepremičnin se pošiljajo podatki o pravnih poslih, ki so bili sklenjeni po 1. 1. 2007. Ker se je v praksi izkazalo, da je pretok podatkov z uporabo izmenjevalnega formata geodetske uprave tehnično zelo zahteven in je bilo potrebno odpraviti določene pomanjkljivosti navedene računalniške aplikacije, smo podatke o registriranih najemnih pogodbah za stanovanja začeli uspešno pošiljati na geodetsko upravo v letu 2008.

Po uveljavitvi spremembe SZ-1 (25. 6. 2008) smo do konca leta prejeli še 233 vlog za registracijo najemnih pogodb in aneksov. V vseh primerih smo stranke z dopisom poučili o ukinitvi teh postopkov in jim vrnil predložene dokumente.

Stvarnopravni zakonik in SZ-1 določata, da morajo etažni lastniki v vseh večstanovanjskih stavbah, ki imajo več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, določiti upravnika. Etažni lastniki določijo upravnika s sklenitvijo pogodbe o opravljanju upravniških storitev. Predlog za vpis v register upravnikov predlaga upravnik, ki izkaže svojo upravičenost s sklenjeno pogodbo z etažnimi lastniki, upravni organ pa pridobi identifikacijsko številko stavbe z vpogledom v bazo podatkov Geodetske uprave RS. Skladno z določbami zakona odločamo o vpisu v register upravnikov in o izbrisu iz registra z odločbo, izdano v upravnem postopku.

Praksa je pokazala, da prihaja glede določitve upravnika do sporov med etažnimi lastniki in upravniki in tudi med etažnimi lastniki samimi. Velikokrat pa se kaže tudi nepoznavanje in različno razumevanje določb zakona glede postopkov izbire upravnika, odpovedi prejšnjemu upravniku, sklica zbora lastnikov in sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

V vzpostavljen računalniško voden register upravnikov smo vnašali podatke glede na izdane odločbe o vpisu oziroma izbrisu iz registra upravnikov. V zvezi s tem smo vodil 138 upravnih postopkov. Ob koncu leta 2008 je bilo v register upravnikov vpisanih 109 upravnikov za 3850 večstanovanjskih stavb. Podatke iz tega javnega registra smo v 60 primerih posredovali različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam ipd.

11.2 Druge upravne naloge

Poleg obravnavanja že navedenih upravnih zadev, ki smo jih vodili v okviru registrov, smo obravnavali še druge upravne zadeve, kot je prikazano v nadaljevanju.

Evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore vodimo na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih. V postopku mora biti izkazano lastništvo poslovnega prostora, ki ga v primeru, če je prostor vpisan v zemljiško knjigo, preverimo z vpogledom v elektronsko voden zemljiško knjigo. O evidentiranju najemne pogodbe stranko obvestimo z dopisom. Obravnavali smo vloge za evidentiranje 86 najemnih pogodb in aneksov. Po končanem postopku smo podatke o posameznem pravnem poslu vnesli v evidenco trga nepremičnin pri Geodetski upravi RS, v katero se skladno z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin in Pravilnikom o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov vanašajo vsi pravni posli sklenjeni po 1. 1. 2007. Računalniška aplikacija geodetske uprave se je ob našem sodelovanju v letu 2008 še dograjevala, saj so bile pomanjkljivosti, ki so onemogočale vnos podatkov. Z vnosi smo tako lahko pričeli šele v drugi polovici leta 2008 in do konca leta vnesli podatke o 69 pravnih poslih. Glede vsebine statističnih izpisov, ki naj bi jih nudil navedeni računalniški program, pa so v letu 2008 še potekala usklajevanja.

SZ-1 iz leta 2003 je določal, da si mora vsak etažni lastnik, ki želi opravljati dovoljeno dejavnost v delu stanovanja pridobiti poleg soglasja ostalih lastnikov tudi dovoljeneje občinskega organa, pristojnega za stanovanjske zadeve. Z novelo SZ-1A so bila ta dovoljenja ukinjena. Za obdobje do uveljavitve novele SZ-1A smo obravnavali 24 tovrstnih vlog. Po uveljavitvi novele SZ-1A etažni lastnik za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanju ne potrebuje več dovoljenja občinskega upravnega organa, temveč zadošča soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrte solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo na njegovo stanovanjsko enoto in obvestilo upravnika ob začetku opravljanja dejavnosti.

Postopke upravnih izvršb smo vodili na podlagi predlogov, ki jih je podala Stanovanjska inšpekcija Ministrstva za okolje in prostor v primerih, ko lastniki večstanovanjskih stavb niso izvršili odločb, ki jih je izdala navedena inšpekcija. V postopku upravne izvršbe, ki ga vodimo skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku, izdamo etažnim lastnikom, ki jih je v nekaterih hišah tudi preko 100, sklep o dovolitvi izvršbe z zagroženo denarno kaznijo, če naloženih obveznosti ne bodo izpolnili. Takoj, ko lastniki izvedejo naloženo obveznost, izdamo sklep o ustavitvi postopka. V letu 2008 smo izdali sklepe o dovolitvi izvršb za 34 večstanovanjskih stavb, za 26 večstanovanjskih stavb pa so bili postopki ustavljeni, ker so lastniki obveznost iz odločbe izpolnili. Ugotavljamo, da etažni lastniki v svojih pritožbah največkrat navajajo vsebinske razloge, ki bi jih morali uveljavljati v postopku izdaje odločbe pri Stanovanjski inšpekciji. Skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku je namreč v pritožbi zoper sklep o dovolitvi izvršbe mogoče uveljavljati izključno pritožbene razloge, ki se nanašajo na sam postopek izvršbe in ni mogoče izpodbijati pravilnosti odločbe, ki se izvršuje. Ugotavljamo tudi, da prihaja do neizvršitve inšpekcijskih odločb največkrat iz razlogov, ker so v hišah nesoglasja med samimi etažnimi lastniki in tudi med njimi ter upravnikom, za reševanje katerih pa je pristojno sodišče.

Skladno s SZ-1 ima najemnik stanovanja pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine, pri čemer mora upoštevati metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okoliščine iz najemne pogodbe. Obravnavali smo 13 vlog.

V 11 primerih smo najemnikom stanovanj, last Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, izdali soglasja za podnajem. Gre predvsem za primere, ko najemnik potrebuje pomoč iz zdravstvenih in starostnih razlogov, ko odide v tujino iz službenih razlogov, ipd. Kot lastnik stanovanj smo izdali tudi 6 soglasij za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja.

V zvezi z reševanjem pritožb na odločbe o dodeljevanju in zamenjavah stanovanj smo pripravili 196 osnutkov odločb na drugi stopnji, ki jih Pravna služba Mestne občine Ljubljana posreduje v podpis županu Mestne občine Ljubljana.

V letu 2008 smo z namenom uresničitve načela prijazne uprave za stranke pripravili obrazce vlog in druga potrebna pojasnila, ki so dostopna tako v papirnati obliki kot tudi na naši spletni strani. Glede pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc smo pridobivali z

računalniškim vpogledom podatke iz centralnega registra prebivalstva, zemljiške knjige in baz Geodetske uprave RS. Ker kljub naši pobudi, da bi v SZ-1 vnesli člen za pridobivanje podatkov, ni prišlo do predlagane spremembe zakona, je v letu 2008 prišlo do spremembe, da nam GURS ne omogoča več pridobivanja podatkov z direktnim vpogledom v njihove podatkovne baze in moramo podatke pridobivati s pisnimi zaprosili. Sami pa pridobivamo podatke tudi od Zavoda za zaposlovanje in Davčnega urada Ljubljana.

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je urejal privatizacijo za bivše imetnike stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih v 125. členu in sicer je predvideval dva privatizacijska modela (I. model – nakup stanovanja od lastnika denacionaliziranega stanovanja, II. model – nakup stanovanja na trgu). Na osnovi navedenih zakonskih določil in skladno z ugotovitvenimi akti Ministrstva za okolje in prostor, ki so bili izdani še po prejšnjem zakonu, smo po II. modelu realizirali 1 zahtevek in izplačali 5.290,34 €. Stanovanjski zakon iz leta 2003 teh obveznosti občinam ne nalaga več.

Sodne zadeve

V letu 2008 smo, enako kot v preteklih letih, vodili vse sodne zadeve v posebnem računalniškem programu, v katerem se vodijo sodne zadeve celotne Mestne občine Ljubljana. Po končanih pravnih postopkih smo vlagali izvršilne predloge v primerih, kjer tožene stranke niso izpolnile s sodno odločbo naložene obveznosti. Tako pravdne kot tudi izvršilne postopke, ki se vodijo v enotnem računalniškem programu Mestne občine Ljubljana, smo na podlagi poročil odvetnikov v letu 2007 do konca ažurirali in jih v letu 2008 tekoče dopolnjevali in vzdrževali. Ob koncu leta 2008 je bilo odprtih 786 sodnih zadev in sicer 369 pravnih in nepravdnih ter 417 izvršilnih zadev. V letu 2008 smo bili pobudniki posodobitve računalniškega programa, ki se že izvaja.

12 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Vrednost namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada MOL se s sklepi Mestnega sveta MOL povečuje. V letu 2008 je Mestni svet MOL sprejel sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja Javnega stanovanjskega sklada MOL za 1047 stanovanj in za investicije v teku na večstanovanjskih stavbah Cesta v Gorice 23 – 29 in Na Herši 15. Poleg tega je Mestni svet MOL v letu 2008 dokapitaliziral Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana še z dvema zemljiščema v Murglah.

V zadnjih letih so se na celotnem območju Ljubljane pospešili vpisi etažne lastnine v zemljiško knjigo. Tudi na zemljiški knjigi so se skrajšali postopki od vložitve zemljiškoknjžnega predloga do vknjižbe. Po dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL smo v izogib dvojnemu pregledovanju in s tem prihranku časa, na JSS MOL že pred dvema letoma pričeli s sistematičnim pregledovanjem elaboratov

in aktov o vzpostavitvi etažne lastnine za vse večstanovanjske, stavbe v katerih je vsaj eno stanovanje v upravljanju JSS MOL. Tako smo v letu 2008 v pregled in podpis prejeli 41 aktov oziroma sporazumov o vzpostavitvi etažne lastnine ter 55 elaboratov. Akte smo pregledali in jih usklajevali z zunanjimi izvajalci. Po potrebi je bil opravljen tudi ogled na terenu, v kolikor elaborat ni ustrežal podatkom v naših evidencah.

Programska oprema za vodenje evidence nepremičnin JSS MOL se je v letu 2008 dopolnila v skladu z zakonskimi spremembami ter zahtevami za vključitev navedene evidence v centralno evidenco nepremičnin MOL (CEN). Prav tako smo evidenco dopolnili z zemljiškoknjižnimi podatki in podatki iz katastra stavb, ki se samodejno periodično osvežujejo s pridobljenimi podatki GURS. Največ dela v prihodnosti bo potrebno pri iskanju in dopolnjevanju zemljiškoknjižnih podatkov, saj je potrebno individualno iskanje podatkov za vsako nepremičnino posebej.

Hkrati se nadaljuje tudi z vknjižbami lastninske pravice za stanovanja, za katere je etaža tehnično že vzpostavljena. Vknjižbe se izvaja sproti v vseh primerih, ko se pridobi popolna listinska dokumentacija. V primerjavi z lanskim letom smo odstotek zemljiškoknjižno vpisanih nepremičnin v korist MOL ali JSS MOL tako povečali za 8%, kar skupaj znes 46% zemljiškoknjižno urejene lastnine. Vknjižbe še vedno otežuje nepopolna listinska dokumentacija, ki jo še vedno pridobivamo iz različnih zunanjih arhivov. V mnogih primerih je potrebno z investitorji sklepati dodatne listine, s katerimi je šele nato moč vknjižiti lastninsko pravico v našo korist. V primerih prenosa nepremičnin Mestne občine Ljubljana se za etažno vknjižene nepremičnine nadaljuje pridobivanje zemljiškoknjižnih dovolil ter predlagajo vknjižbe v zemljiško knjigo.

Povzamemo lahko, da se bo moč v naslednjem letu, dveh, v zemljiško knjigo vknjižiti pri približno 60% nepremičninah, s katerimi upravlja Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana ali pa so v lasti sklada. Pri vseh ostalih nepremičninah bo proces terjal še veliko usklajevanja z zemljiškoknjižnimi lastniki ter pridobivanja listin, kar lahko postopke zavleče za več let. V tem bo tudi primarno težišče področja dela na lastnini v prihodnje.

13 RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE LJUBLJANA IN JAVNEGA STANOVANJSEKGA SKLADA MOL V LETU 2008

V programu prodaje za leto 2008 so bila stanovanja in solastniški deleži v večstanovanjskih stavbah, ki smo jih načrtovali že v predhodnih letih, uvrščeni predvsem na pobudo zainteresiranih kupcev. Pri realizaciji se je pokazalo, da v večini primerov zemljiško knjižno stanje stavb ni urejeno ter etažna lastnina še ni vzpostavljena. Bistven problem je, da elaborati o vpisu etažne lastnine niso sprejeti, četudi so v večini primerov izdelani ali v izdelavi po naročilu vseh etažnih lastnikov, saj je Mestna občina Ljubljana manjšinska lastnica v teh stavbah.

Glede na to, da gre za dolgotrajne in obsežne postopke, se je prednostno posvečalo večjo pozornost zbiranju listin in urejanju zemljiško knjižnega stanja enot, od katerih se

pričakujejo večji finančni učinki. Razrešujejo se premoženjska stanja in pripravljajo pogodbe na naslednjih enotah iz programa prodaje stvarnega premoženja: Zupančičeva 7, Rimska 7a, Ipavčeva 2, Mestni trg 10, Frankopanska 26, Slovenska 28, Gornji trg 30, Šišenska 61, Dolenjska 22 in Breg 22.

V letu 2008 so bili finančno realizirali naslednji posli razpolaganja z nepremičninami oz. solastniškimi deleži v naslednjih objektih:

- Rojčeva 9 - prodaja solastniškega deleža na hišniškem stanovanju,
- Ruska 9 – prodaja solastniškega deleža na stanovanju,
- Glinška 13 – prodaja solastniškega deleža na delu skupne rabe.

Po sklenjenih pogodbah so kupci na račun MOL nakazali 35.950 evrov.

Konec leta je bila sklenjena še pogodba za prodajo solastniškega deleža stanovanja Gosposvetska 10, ki bo finančno realizirana v letu 2009.

Poleg tega so bila pripravljena gradiva za izvedbo prodaje solastniškega deleža stanovanja na Župančičevi 7, prodaja solastniškega deleža stanovanjske stavbe na naslovu Ciril Metodov trg 16, menjava Trubarjeva 25a – Agrokombinatska 1, prodaja stanovanja na Teslovi 14, prodaja stanovanja na Žibertovi 26, vendar pa so postopki pregleda gradiv zahtevni, tako da bodo te prodaje realizirane v letu 2009.

Jožka HEGLER
DIREKTORICA