



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
ŽUPAN

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



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

1	Sig.z.:
Prejeto: 21 -11- 2007	Pril.:
Številka zadeve:	Vredn.:

Številka: 352-294/2007-1

Datum: 21. 11. 2007

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

NASLOV: Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2008-2009

**GRADIVO
PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana**

POROČEVALKA: Jožka Hegler, direktorica Javnega stanovanjskega sklada MOL

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

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2008-2009.



ŽUPAN
Zoran JANKOVIČ

Priloga:

- Stanovanjski program MOL za leti 2008 in 2009

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



STANOVANJSKI PROGRAM

Mestne občine Ljubljana

2008 - 2009

Ljubljana, oktober 2007

UVOD	2
1 Statistični podatki in stanovanjski primanjkljaj	3
1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva	3
1.2 Statistični podatki o številu stanovanj	4
1.3 Stanovanjski primanjkljaj, ugotovljen po študiji Urbanističnega inštituta	5
1.4 Stanovanjski primanjkljaj, ki izhaja iz javnih razpisov in evidenc JSS MOL	5
1.5 Ugotovitve iz raziskave Stanovanjska politika mesta	7
2 Cilji	8
2.1 Temeljna cilja MOL na stanovanjskem področju sta dva:	8
2.2 Najpomembnejša in finančno najzahtevnejša naloga občine je zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj	8
2.3 Ker je zagotavljanje stanovanj proces, ki v vseh fazah traja povprečno od 5 do 7 let, bomo izvajali pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju	9
2.4 Zagotavljali bomo stanovanjsko preskrbo za starostnike	10
2.5 Gradili bomo stanovanjske stavbe za institucionalno bivanje ranljivih skupin ...	10
2.6 Poskrbeli bomo za stanovanjske in delovne prostore umetnikov	10
2.7 Poskrbeli bomo za stanovanja za invalide	10
2.8 Pridobivali bomo bivalne enote za socialno ogrožene	10
2.9 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji	10
2.10 Za ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda bomo stanovanja in stanovanjske hiše redno in investicijsko vzdrževali ter izvajali celovito prenovo in nadomestne gradnje	11
2.11 Kljub stroškovnemu principu neprofitnih najemnin bomo z različnimi oblikami pomoči ohranjali socialno vzdržnost najemnih razmerij	11
2.12 Skladno z zakonom, sprejetimi pravilniki, splošnimi pogoji poslovanja JSS MOL ter sprejeto politiko bomo oddajali stanovanja in bivalne enote v najem, ter izvajali zamenjave stanovanj	12
2.13 Upravne naloge bomo izvajali na občanom prijazen, racionalen in učinkovit način	13
2.14 Ustvarjanje primernih delovnih pogojev ter zainteresiranost vseh zaposlenih na JSS MOL, ki opravljajo zadane naloge, sta pomembna predpogoja za uresničitev zastavljenih ciljev	13
3 Ukrepi za doseganje ciljev	14
3.1 Sodelovanje vseh akterjev	14
3.2 Vzpostavitev partnerskega odnosa med MOL, JSS MOL in SSRS	14
3.3 Zagotavljanje prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč	14
3.4 Pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj je potrebna vzpostavitev pogojev za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov	14
3.5 Nadaljnji razvoj organiziranosti JSS MOL	15
4 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, stanovanjskih stavb za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene – projekti v izvajanju in pripravi	16
5 Omogočanje pridobivanja primernih lastnih stanovanj	17
5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovo	21
5.1.1 Zelena jama	21
5.1.1.1 Zelena jama – Funkcionalna enota F3	21
5.1.1.2 Zelena jama – Funkcionalna enota F6	23
5.1.2 Polje II, MS 3/8	24

5.1.3	Ob Viški cesti VS 3/2-1	25
5.1.4	Dolgi most VS 6/1	26
5.1.5	Hrenova 6, 6a	27
5.1.6	Hrenova 8	27
5.1.7	Križevniška 2	28
5.1.8	Ižanska 305	28
5.1.9	Naselje za preselitev stanovalcev barakarskega naselja Koželjeva in Tomačevska	29
5.1.10	Cesta Španskih borcev MS 8/5 Zgornji Kašelj	29
5.1.11	Rakova jelša I. II. III. VS 2/11	29
5.1.12	Galjevica VS 1/4, Jerihov štradon, Peruzzijska	30
5.1.13	Bizovik MS 6/9	30
5.1.14	Slape MS 8/1	30
5.1.15	Brdo VP 3/2	30
5.1.16	Komunalna cona Povšetova	31
5.2	Nakupi stanovanj	32
5.2.1	ŠO 1/2 ŠIŠKA (Osrednji del)	32
5.2.2	Papir Servis	33
5.2.3	Nakupi starih stanovanj	34
5.2.4	Nakupi stanovanj na novih lokacijah	34
5.2.5	Rentni odkup	34
5.2.6	Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva	35
5.3	Zagotavljanje neprofitnih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL	35
5.4	Oskrbovana stanovanja	36
5.4.1	Center starejših Trnovo	36
5.4.2	Ob Domu starejših občanov Šiška	37
5.5	Stanovanjske stavbe za posebne namene	37
5.5.1	Na Herši	37
5.5.2	Paliativni center Hrdeckega 18, 20	38
5.5.3	Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica Trnovo	38
5.5.4	Hiša Sonček-Vinčarjeva ulica	39
5.5.5	Pod Turnom 4 - Švicarija	39
5.5.6	Širša lokacija Ambrožev trg 7	40
5.6	Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene	40
5.6.1	Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj	40
5.6.2	Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu	40
5.6.3	Izraba podstrehe Zarnikova 4	41
5.6.4	Lokacija Pipanova pot	41
5.6.5	Savska 1	42
6	<i>Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju</i>	42
6.1	Stanežiče	42
6.2	Druge lokacije	42
7	Projekt Evropske unije za varčevanje z energijo REBECEE 2007-2009	43
8	Posojila	44
9	Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami	45
9.1	Najemninska politika	45
9.2	Subvencioniranje najemnin	46
9.3	Subvencioniranje obratovalnih stroškov	47

9.4	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	47
	Glede na to, da so ravno najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, socialno najbolj ogroženi, bomo v MOL zagotavljali izredno pomoč pri uporabi stanovanja tudi najemnikom teh bivalnih enot.	47
9.5	Vzdrževanje stanovanjskih stavb, stanovanj in bivalnih enot.....	48
9.6	Upravljanje	48
10	Dodeljevanje stanovanj, bivalnih enot za socialno ogrožene in bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene.....	49
10.1	Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj.....	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	50
10.5	Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj	50
10.6	Dodeljevanje nadomestnih stanovanj.....	51
10.7	Dodeljevanje stanovanjskih stavb za posebne namene oz. bivalnih enot za skupinske oblike bivanja	51
10.8	Zamenjave stanovanj.....	52
11	Vodenje registrov in izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju	52
11.1	Registri	52
11.2	Druge upravne naloge	53
12	Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo.....	54
13	Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL	54

UVOD

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) za leti 2008 in 2009 je pripravljen na podlagi Stanovanjskega zakona SZ -1 in njegovih podzakonskih aktih. Temelji na veljavnih prostorskih dokumentih MOL in upošteva vizijo prostorskega razvoja Ljubljane do leta 2025.

Primarna cilja: pestrost stanovanjske oskrbe in odprava primanjkljaja najemnih stanovanj sta skladna z županovim programom. Obseg in dinamika njune uresničitve sta odvisna od obsega finančnih sredstev (vključno z državnimi, EU in zasebnimi), ki jih bo možno zagotoviti za stanovanjsko področje ter od hitrosti sprejemanja ustreznih urbanističnih dokumentov ter izvajanja javne infrastrukture.

Mestna občina Ljubljana je v letu 2001 z odlokom ustanovila Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) in nanj prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti v MOL, vključno z upravnimi nalogami na stanovanjskem področju.

V letih od 2002 dalje je večkrat dokapitalizirala JSS MOL s stvarnim in finančnim premoženjem. Stanovanja, o katerih je tekel postopek denacionalizacije in za katera je obstajala možnost obvezne prodaje po stanovanjskem zakonu pa je dala JSS MOL v upravljanje. Zato postopki prenosa stvarnega premoženja v namensko premoženje sklada še niso zaključeni in so odvisni od navedenih postopkov privatizacije stanovanj.

Stanovanja, ki so še v lasti MOL je MOL dala JSS MOL v upravljanje s posebno pogodbo o upravljanju. Zaradi preglednosti in zagotovitve poenotenja upravljanja ter ustrezne strokovne obdelave na področju gospodarjenja celotnega stanovanjskega fonda, je v fazi usklajevanja dodatek k pogodbi o upravljanju še za stanovanja, s katerimi so doslej gospodarili in so bili zanje pristojni različni oddelki MOL oz. javni zavodi, katerih ustanovitelj je MOL.

MOL vsako leto po sprejemu proračuna in stanovanjskega programa, uredi financiranje JSS MOL s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL.

1 Statistični podatki in stanovanjski primanjkljaj

1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

Statistični letopis Ljubljana 2007, ki ga izdaja Center za informatiko, Služba za mestno lastnino je še v pripravi, zato smo novejšje podatke o gibanju števila prebivalcev povzeli po publikaciji, ki jo je v juniju 2007 izdal Center za informatiko, Služba za mestno statistiko in analize pod naslovom Ljubljana, glavno mesto.

Število prebivalcev v letu 2006 je prikazano na da 30. junij.

Gibanje števila prebivalcev

Leto	Število
1948	157.027
1955	176.272
1961	206.305
1971	257.800
1981	305.211
1991	332.361
1994	321.977
1996*	276.397
2000	270.506
2001	269.824
2002	268.537
2003	267.563
2004	266.845
2005	266.941
2006	267.386

Pozitivni trend, ki se je začel v letu 2005, ko je začelo število prebivalcev MOL spet naraščati se nadaljuje tudi v letu 2006.

Starostna struktura v MOL		
	31. 12. 1999	31. 12. 2006
do 14 let	14,5 %	12,8 %
15-24 let	13,9 %	11,6 %
25-34 let	14,6 %	15,1 %
35-64 let	42,3 %	43,1 %
65 in več	14,6 %	17,4 %

* Z uvedbo lokalne samouprave v letu 1995 je nastala MOL in devet primestnih občin, zato se je število Prebivalcev, prikazanih za Ljubljano po tem letu, zmanjšalo.

Aktivni prebivalci	72,2 %
Delež upokoјencev v Ljubljani	25,3 %

V zadnjem popisnem obdobju 1991-2002 se je povečalo število gospodinjstev za 2442. Zmanjšalo pa se je število članov gospodinjstva.

Gibanje števila gospodinjstev po Statističnem letopisu Ljubljana 2006

	Stanje ob popisu		
Leto	1991 UE	1991 MOL	2002 MOL
Št. gospodinjstev	115.052	100.224	102.646
Št. članov gospodinjstva	Ni podatka	3	2,6

1.2 Statistični podatki o številu stanovanj

Vir podatkov o številu stanovanj v MOL je statistični letopis Ljubljana 2006, ker novejših podatkov, razen podatkov za JSS MOL ni.

Po statističnih podatkih o številu stanovanj v MOL, ki so se zbirali ob popisih prebivalstva, se je število stanovanj v času zadnjih dveh popisov povečalo za 11.202 stanovanj. V popis so zajeti tudi drugi naseljeni prostori, ki so se v času popisa uporabljali za stanovanja (študentski domovi, domovi za starejše, domovi za učence, samski domovi, domovi hotelskega tipa, naseljeni poslovni prostori, zasilno naseljeni prostori ipd.) Zato je dejansko število stanovanj v Ljubljani manjše, kot pa izkazuje popis.

Število stanovanj

Leto	1971 UE	1981 UE	1991 MOL	2002 MOL
Št. stanovanj	75.801	103.926	101.339	112.541

Iz podatkov o številu dokončanih stanovanj v MOL od leta 1995 do leta 2005 dalje je razvidno, da je povprečno letno dokončanih 761 stanovanj. Večji je delež oz. 74,7% stanovanj so zgradile pravne osebe. JSS MOL pa je zgradil 1118 stanovanj, kar je 13,4 % vseh zgrajenih stanovanj oz. 17,9 % od pravnih oseb. V letu 2006 je JSS MOL zgradil še 77 stanovanj, torej v letih od 1995 do 2006 skupaj 1195 stanovanj.

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	95-05	%	2006
Št. dokončanih stanovanj vsa	282	420	529	404	341	926	803	1219	1235	901	1312	8372		Ni podatka
Pravne osebe	125	329	334	349	291	713	509	963	1050	643	1040	6256	74,7	Ni podatka
JSS MOL	11	138	72	141	155	183	107	26	88	28	169	1118	13,4	77

1.3 Stanovanjski primanjkljaj, ugotovljen po študiji Urbanističnega inštituta

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

1.4 Stanovanjski primanjkljaj, ki izhaja iz javnih razpisov in evidenc JSS MOL

RAZPISI ZA NAJEMNA STANOVANJA V MESTNI OBČINI LJUBLJANA

<i>Leto objave razpisa</i>	<i>Razpisano število stanovanj</i>	<i>Število prispelih vlog</i>	<i>Število dodeljenih stanovanj</i>	<i>% rešenih</i>
neprofitni razpis				
1996	30	656	44	6,7
1997	60	815	65	8
1998	280	830	269	32,4
1999	63	788	67	8,5
2001	50	491	49	10
		skupaj	494	
socialni razpis				
1995	160	2319	157	6,8
1998	100	1207	99	8,2
2001	100	1184	96	8,2
		skupaj	352	
kadrovski razpis				
1997	30	402	33	8,2
1999	30	251	33	13,1
		skupaj	66	
neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe				
2004	230	1666	234	14
2005	150	1532	159	10,4
2006	300	1615	330	20,4
2007 razpis še poteka	300	2129	razpisanih okvirno 300	najmanj 14,09 % (če bi bile vse vloge popolne in bi vsi prosilci izpolnjevali predpisane pogoje)

Do uveljavitve novega Stanovanjskega zakona so se stanovanja delila na socialna in neprofitna, od leta 2003 pa se znotraj enotno poimenovanih neprofitnih stanovanj oblikujeta listi A in B.

Prikazani podatki temeljijo na javno objavljenih razpisih in javno objavljenih seznamih uspelih upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj.

Dejansko število dodeljenih stanovanj je nekoliko drugačno, ker nekateri pridobijo pravico do dodelitve stanovanja v sodnem sporu na podlagi odločitve sodišča, nekateri pa od dodelitve odstopijo, ker si uspejo na drugačen način rešiti stanovanjsko vprašanje. Nekatere upravičence črtamo iz seznama, ker tudi po dvakrat ponujenem primernem stanovanju, stanovanja ne sprejmejo.

Iz preglednice je razviden trend naraščanja odstotka rešenih prosilcev. Ob zagotovitvi večjega števila stanovanj se poveča tudi odstotek, saj se število prosilcev za neprofitna stanovanja doslej gibala okrog 1500 letno, na letošnjem razpisu pa je število vlog presegla 2000.

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

Na osnovi razpisov izkazan primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj je več kot 1500 stanovanj, vendar se je potrebno ob tem zavedati, da nove potrebe po najemu stanovanj (z ustanavljanjem novih gospodinjstev) neprestano nastajajo. Kar kaže tudi to, da se je po večjem deležu uspelih prosilcev na 11. javnem razpisu, v letošnjem letu veliko več ljudi odločilo za kandidaturo.

V kolikor bi bila ustrezna tržna ponudba stanovanj (po ceni 1400 €/m²), bi za 1500 stanovanj povprečne površine 60 m² rabili kar 126 mio €, kar je skoraj polovica celotnega proračuna MOL za leto 2008 in zato tega občina ne zmore sama, predvsem pa ne na kratki rok.

Od leta 1997, ko smo zaznali potrebe po takojšnjem reševanju stanovanjskih vprašanj socialno najbolj ogroženih oseb, povezanih z brezdomstvom, se je za reševanje teh potreb razvilo in uzakonilo reševanje stanovanjskih vprašanj z dodeljevanjem bivalnih enot za določen čas.

Iz spodnje preglednice je razvidno število dodelitev bivalnih enot

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Do 1.8 2007	Skupaj
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	28	221
Št. vrnjenih BE					1	4	8	2	47	18	12	92
Št. zavrženih BE			2			7	3		1	3		16
Št. zamenjav BE						1		11	1	1		14

Spodnja preglednica prikazuje zasedenost bivalnih enot

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	8	Skupaj
Št. BE	32	28	41	20	8	3	0	1	133

Trenutno je oddanih 133 bivalnih enot povprečne velikosti 23,03 m². V njih biva 257 oseb. Povprečna velikost bivalne enote je 23,91 m² oziroma povprečno 10,30 m² na osebo.

Trenutno imamo v evidenci 56 prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote. Struktura prosilcev je naslednja:

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE
1. član	33
2. člana	16
3. člani	5
4. člani	2
Skupaj	56

1.5 Ugotovitve iz raziskave Stanovanjska politika mesta

V juliju 2007 je bilo izdelano končno poročilo raziskovalnega projekta Stanovanjska politika mesta, katerega izvajalec je bila Fakulteta za družbene vede Univerze v Ljubljani. Vir podatkov je bila Stanovanjska anketa 2005. Iz poročila izhaja, da je primerjalno z drugimi naselji v Sloveniji v Ljubljani:

- manj novejših stanovanj, v katerih so stanovanja v povprečju manjša, delež najemnih tržnih/sluzbenih stanovanj dvakrat višji, delež neprofitnih stanovanj nižji in tudi občutno nižji kot v Mariboru;
- gospodinjstva v Ljubljani so v povprečju manjša kot v Sloveniji, Ljubljana ima manj družin z otroci do 18 let kot druga naselja in malenkost več starejšega prebivalstva kot druga mesta, razen Maribora. Ljubljana ima negativen selitveni saldo in hkrati imajo izrazit pozitiven saldo – selitveni prirast občine okoli Ljubljane;
- v Ljubljani pogostejše kot v drugih naseljih, razen Maribora, zaznavajo v stanovanju premalo prostora, premalo svetlobe in pomanjkljive napeljave;
- med vsemi ranljivimi skupinami, tako kot tudi v celotni populaciji prevladuje bivanje v lastniškem stanovanju;
- za revna gospodinjstva v Ljubljani je značilno, da redkeje od drugih prebivajo v cenovno ugodnejših opcijah, veliko pogosteje od drugih pa v tržnih stanovanjih;
- enostarševska gospodinjstva – in le nekaj manj od njih revni – v središču mesta bivajo pogosteje od ostalih prebivalcev Ljubljane.

2 *Cilji*

2.1 **Temeljna cilja MOL na stanovanjskem področju sta dva:**

- **zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo** vključno z nižanjem tržnih cen m² stanovanj z omogočanjem večjega števila stanovanjskih investicij in raznolikostjo tipov stanovanjskih obiskov od stolpnice do organizirane gradnje individualnih hiš po načelu gosto nizko
- **zmanjšati primanjkljaj najemnih neprofitnih stanovanj** z javnimi vlaganji ter tržnih z vzpodbujanjem zasebnih investitorjev v ta vlaganja.

Prizadevali si bomo, da bi z različnimi inštrumenti stanovanjske politike, predvsem pa z omogočanjem zasebnih stanovanjskih investicij in z zagotavljanjem neprofitnih najemnih stanovanj čim hitreje odpravili stanovanjski primanjkljaj tako, da bi lahko stanovanje kupil tudi tisti s povprečnimi dohodki in neprofitno najel vsak, ki je do tega upravičen.

Časovni okvir za uresničitev tega cilja je odvisen od:

- obsega zemljišč, ki jih bosta MOL in država namenila za stanovanjsko izgradnjo ter njihove urbanistične in komunalne urejenosti;
- ponudbe stanovanj na trgu po primerni ceni ter ustrezne kvalitete in strukture;
- od kupne moči oz. kreditne sposobnosti meščanov in meščank;
- obsega sredstev, ki jih bosta MOL in država preko Stanovanjskega sklada RS ali EU namenila temu področju;
- dopustnega obsega zadolževanja JSS MOL;
- sodelovanja Stanovanjskega sklada RS pri soinvestiranju in kreditiranju mestnih stanovanjskih projektov in
- možnosti izvedbe stanovanjskih projektov v javno zasebnih partnerstvih.

2.2 **Najpomembnejša in finančno najzahtevnejša naloga občine je zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj**

Pri lastnih investicijah bomo dokončali že začete projekte, ki so v različnih fazah priprave oz. izgradnje, pri novih pa se bomo usmerjali predvsem na večje projekte na zemljiških kompleksih, ki omogočajo izgradnjo vsaj 100 do 200 stanovanj.

Pri izvedbi projektov bomo spoštovali načelo trajnostnega razvoja. Prizadevali si bomo za sonaravno mesto, kar pomeni, da bo naša prednostna skrb za kakovostno življenje prebivalcev v bodočih stanovanjskih soseskah, za vzdržno uporabo energije in za čim manjše obremenjevanje okolja.

Prednost bodo imele lokacije, ki bodo doprinesle k strnjevanju mesta, kar pomeni, da bomo gradili predvsem na prazninah, na neizkoriščenih ali premalo izkoriščenih lokacijah, na degradiranih območjih in tudi znotraj stanovanjskih sosesk, zlasti tistih, ki niso bile zgrajene do konca.

Dotrajane objekte izven starega mestnega jedra bomo prenovili ali jih nadomestili z novimi.

Pri nakupu stanovanj na trgu bomo zasledovali le ponudbo, ki bo omogočala nakup najmanj 50 stanovanj hkrati.

Pri že uveljavljenem sistemu soinvestitorstva s SSRS, kjer SSRS vstopa kot soinvestitor v projekte, ki jih razvija in vodi JSS MOL se bomo zavzemali za povečanje deleža SSRS in za enakopravnejše pogoje SSRS, ki bodo hkrati upoštevali specifiko Ljubljane.

Zavzemali se bomo za vstopanje JSS MOL kot soinvestitorja v projekte, ki jih vodi SSRS, vsaj v deležu 30 % lastništva stanovanj in za pridobitev dolgoročnih ugodnih posojil SSRS za lastniške deleže JSS MOL.

Izkoristili bomo različne možnosti javno zasebnih partnerstev. Prednost bomo dali tistim, ki bodo najbolj učinkovita, kar pomeni, da bo ob ustrezni strukturi in kvaliteti, pot do pridobitve stanovanj čim krajša. Te možnosti so:

- zamenjava zemljišča v komunalni coni ob Povšetovi z investorjem, ki nam bo to nadomestil z že zgrajenimi stanovanji ali podredno z večjim zemljiščem za stanovanjsko gradnjo na manj atraktivni lokaciji;
- zamenjava praznih stanovanj (16 stanovanj) v stavbi Križevniška 2 za stanovanja na manj atraktivnih lokacijah, tudi z možnostjo sovlaganja ali podredno za zemljišča za stanovanjsko gradnjo na manj atraktivni lokaciji;
- zamenjava zemljišča na lokacijah Hrenova 6, 6a in Hrenova 8 s pridobljenima gradbenima dovoljenjema za nadomestna stanovanjska poslovna objekta, za stanovanja na manj atraktivni lokaciji, tudi z možnostjo sovlaganj oziroma podredno za večje zemljišče za stanovanjsko gradnjo na manj atraktivni lokaciji;
- soinvestitorstvo s sovlaganjem zemljišč.

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 njihovim oddajanjem v podnajem po podnajemnini v višini neprofitne najemnine, pri čemer razlika med tržno in neprofitno najemnino predstavlja subvencijo MOL, bomo povečevali ponudbo neprofitnih najemnih stanovanj.

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

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

Najpomembnejša lokacija, kjer bodo potekale priprave so Stanežiče. Gre za območje, kjer ne bodo le stanovanja temveč tudi delovna mesta in vsa pripadajoča družbena infrastruktura. Glede na bodoče število prebivalcev in možnosti zaposlitev bo ta skupnost primerljiva z mnogimi sedanjimi občinami, zato gre tako organizacijsko kot investicijsko za zelo zahteven projekt.

2.4 Zagotavljali bomo stanovanjsko preskrbo za starostnike

Za potrebe starejših občanov bomo v javno zasebnem partnerstvu zagotavljali oskrbovanja stanovanja in dom starejših.

2.5 Gradili bomo stanovanjske stavbe za institucionalno bivanje ranljivih skupin

Zgradili bomo več stanovanjskih stavb za posebne namene in tako razvili pestro stanovanjsko preskrbo za različne skupine ljudi s posebnimi potrebami, ki niso sposobni samostojnega bivanja.

2.6 Poskrbeli bomo za stanovanjske in delovne prostore umetnikov

Dotrajano stavbo Pod Turnom 4 bomo prenovili v stanovanjsko stavbo za posebne namene, to je za bivalne ateljeje in ateljeje za potrebe umetnikov. Za pripravo objekta za celovito prenovu pa je potrebno najprej zagotoviti ne le nadomestna stanovanja, temveč predvsem nadomestne ateljeje tudi za kiparje (velikost prostorov in hrup).

2.7 Poskrbeli bomo za stanovanja za invalide

V okviru projektov nove stanovanjske gradnje bomo poskrbeli, da bo zagotovljeno predpisano število stanovanj za gibalno ovirane vezane na uporabo invalidskih vozičkov ter gluhe in slepe.

2.8 Pridobivali bomo bivalne enote za socialno ogrožene

Število bivališč za socialno ogrožene bomo povečevali z razvojem projektov novogradnje, z izrabo podstreh v stanovanjskih stavbah, kjer smo večinski lastnik, z usposobitvijo obstoječih podstandardnih stanovanj, z nakupi na trgu in s prenovo in boljšo organizacijo ureditve obstoječih bivalnih enot v nekaterih stavbah.

V okviru tega bomo razvijali tudi projekt bivalnih kontejnerjev na območjih, ki bodo kasneje namenjena klasični stanovanjski gradnji.

2.9 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

V okviru priprave novega prostorskega plana MOL bo zagotovljeno dovolj poselitvenih možnosti na novih zazidalnih kompleksih, z reaktiviranjem degradiranih območij in z zgostitvami pozidanih površin. Pri izdelavi podrobnih prostorskih načrtov pa bo treba v okviru možnosti, ki jih dopušča stroka, upoštevati pobude glede ustrežnejše stanovanjske izrabe na zemljiščih, kjer je že načrtovana stanovanjska gradnja. Temu bodo morale slediti pravočasne prometne in komunalne ureditve.

Pri stanovanjskem skladu Republike Slovenije se bomo zavzemali za povečanje njihove udeležbe na območju MOL in v sodelovanju z njim povečevali ponudbo novih stanovanj tudi s ciljem zniževanja cen na trgu.

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

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

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

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

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

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

V primerih, ko investicijsko vzdrževanje ne zadošča in postanejo stavbe nevarne za bivanje se bomo odločili za celovito prenovo objektov oz. porušitev in nadomestno gradnjo. V kolikor gre za objekte mešanega lastništva v starem mestnem jedru, kjer je potrebno spoštovati kulturno varstvene smernice in posledično ne dosežemo pozitivnih ekonomskih učinkov, bomo prazna stanovanja odprodajali in jih nadomeščali na manj atraktivnih lokacijah.

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

Subvencioniranje najemnin bomo izvajali skladno z vladno uredbo in se s predlogi in pobudami tudi v bodoče aktivno vključevali v napovedano spremembo predpisov.

Nadaljevali bomo z v letu 2007 uveljavljenim sistemom subvencioniranja najemnin uporabnikom stanovanjskih enot, vključno s tistimi v stanovanjskih stavbah za posebne namene, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja.

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

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

S promocijo obnovljivih virov energije za ogrevanje ali ohlajanje in energetske učinkovitosti v stavbah in z izvedbo testnega modela izgradnje in prenove nizko energetske hiše bomo težili k zmanjševanju obratovalnih stroškov ogrevanja in razsvetljave skupnih delov.

2.12 Skladno z zakonom, sprejetimi pravilniki, splošnimi pogoji poslovanja JSS MOL ter sprejeto politiko bomo oddajali stanovanja in bivalne enote v najem, ter izvajali zamenjave stanovanj

V letu 2008 in v prvi polovici leta 2009 bomo z dodelitvijo stanovanj dokončali 12. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Konec leta 2008 bomo izvedli nov 13. javni razpis in konec leta 2009 14. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Stanovanja po 13. javnem razpisu se bodo dodeljevala v letu 2009.

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

V letu 2008 in 2009 bomo po novem modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in lastniki stanovanj na območju MOL izvedli javni razpis za oddajo tržnih najemnih stanovanj v podnajem za podnajemnico v višini neprofitne najemnine.

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

V letu 2008 bomo z dodelitvijo stanovanj dokončali javni razpis za oddajo službenih stanovanj v najem, izveden na podlagi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem in leta 2009 izvedli nov javni razpis za oddajo službenih stanovanj MOL v najem.

Oskrbovanih stanovanj ne bomo prodajali, temveč jih bomo oddali v najem na osnovi javnega razpisa.

Dve novo zgrajeni stanovanjski stavbi za skupinske oblike bivanja bomo dodelili nevladnim organizacijam, ki bosta prevzeli skrb tako za uporabnike kot za objekta.

Tekoče bomo izvajali zamenjave stanovanj skladno z novim Pravilnikom o zamenjavah stanovanj MOL.

2.13 Upravne naloge bomo izvajali na občanom prijazen, racionalen in učinkovit način

Že vpeljeni sistem pomoči občanom z informacijsko pisarno bomo dopolnjevali in ažurirali skladno z uveljavljeno novo zakonodajo.

Za stranke bomo tudi v bodoče pripravljali obrazce vlog in po potrebi dodatna pojasnila, ki bodo na voljo na večih mestih. Tako bo strankam lažje oddajati popolne vloge, kar bo prispevalo k hitrejšemu reševanju upravnih zadev.

Še nadalje bomo razvijali možnost komuniciranja s strankami preko svetovnega spleta.

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

Tako kot doslej se bomo intenzivno vključevali v pripravo predpisov na državni in lokalni ravni in s poznavanjem področja in raznovrstnimi izkušnjami iz glavnega in največjega mesta države poizkušali doseči za Ljubljano primerne rešitve.

3 *Ukrepi za doseganje ciljev*

3.1 Sodelovanje vseh akterjev

Ker zastavljeni cilji niso odvisni le od JSS MOL, bodo doseženi le s sodelovanjem pristojnih oddelkov in služb Mestne uprave MOL, Javnega Holdinga Ljubljana in javnih podjetji znotraj holdinga. Posebej pomembno je sodelovanje za pravočasno zagotavljanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo, njihovo urbanistično ureditev ter komunalno opremo. Pomembna sta tudi koordinacija projektov in uresničevanje dogovorjenih aktivnosti.

3.2 Vzpostavitev partnerskega odnosa med MOL, JSS MOL in SSRS

Še naprej se bomo zavzemali za boljše sodelovanje med MOL, SSRS in JSS MOL, ter za Ljubljano sprejemljivejše pogoje sodelovanja.

3.3 Zagotavljanje prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč

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

Stanovanjska gradnja je zahteven in dolgotrajen proces, ki se sestoji iz različnih faz od urbanističnega načrtovanja, pridobivanja zemljišč, njihovega komunalnega in prometnega opremljanja, izvedbe natečajev za pridobitev idejnih arhitektonskih rešitev, izdelave projektne in tehnične dokumentacije, pridobitve gradbenega dovoljenja in gradnje same. Do določene mere je možno ta proces skrajšati s pravilnejšim načrtovanjem in izvedbo postopkov, ki lahko tečejo vzporedno.

Za JSS MOL je pomembna čimprejšnja izdelava oz. sprememba prostorskih dokumentov za vsa območja, ki so vključena v program aktivnosti za stanovanjsko gradnjo v letih 2008, 2009 in kasneje.

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

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

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

S svojimi pobudami in predlogi bomo vplivali na SSRS s ciljem, da bi bilo omogočeno naše kandidiranje na njihovih javnih razpisih za soinvestitorstvo in posojilo za nove projekte stanovanjske gradnje, ki smo jih razvili in gredo v realizacijo.

Za projekte prenove, ki se izvajajo v okviru gospodarjenja s stanovanjskim fondom last MOL in je njihova izraba stanovanjska, poslovna ali upravna, je potrebno sočasno zagotavljanje sredstev stanovanjskega gospodarstva, ki jih zagotavlja JSS MOL in sredstev poslovnega dela in upravnega dela, ki jih zagotavljajo pristojni oddelki oziroma službe MOL.

Financiranje projektov pridobivanja stanovanj, ki se izvajajo v javno – zasebnem partnerstvu z nakupom ali menjavami stanovanj oz. zemljišč je potrebno usklajevati z zasebnimi partnerji. Javno - zasebno partnerstvo se bo izvajalo tudi v obliki soinvestitorstva s financiranjem s sovlaganjem zemljišč.

Pri projektih socialnih programov za skupinske oblike bivanja bo potrebno pravočasno pridobiti dogovorjena donatorska sredstva.

Prazna stanovanja v starem mestnem jedru, predvsem v objektih, ki so v mešani lasti bomo prodajali, ker so stroški za usposobitev teh stanovanj previsoki glede na najemnino, ki jo lahko zaračunavamo. Tako pridobljena finančna sredstva se bodo usmerjala v zagotavljanje stanovanj na cenejših lokacijah.

3.5 Nadaljnji razvoj organiziranosti JSS MOL

JSS MOL je zaradi vedno večjega obsega nalog, ki so posledica naraščanja števila stanovanj v lasti in gospodarjenju JSS MOL in nove zakonodaje in, ki jih je zaradi omejevanja zaposlovanja v javni upravi treba izvesti z istim številom ljudi, na robu zmogljivosti. Kljub izboljšanju organiziranosti in vlaganju v sposobnost in zanesljivost informacijske podpore, bo potrebno dodatno zaposlovanje. Tudi v bodoče bomo podpirali izobraževanje in dodatno usposabljanje zaposlenih.

4 *Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, stanovanjskih stavb za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene – projekti v izvajanju in pripravi*

Nadaljevali bomo že začete projekte izgradnje stanovanjskih stavb, katerih investitor je JSS MOL. Pri novih investicijah se bomo usmerjali predvsem na večje projekte, na katerih bo možno zgraditi vsaj po 100 stanovanj in za katere pričakujemo ustrezna zemljišča od MOL.

Zavzemali se bomo za okrepitev deleža SSRS na področju zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj na območju MOL. Dosedanji način soinvestitorstva med JSS MOL in SSRS se je izvajal le tako, da je investicijo pripravil in vodil JSS MOL, SSRS pa je vstopil le kot soinvestitor (dejansko kupec) s svojimi finančnimi sredstvi z zelo restriktivnimi pogoji. Na že odobrenih projektih soinvestitorstva se trudimo izboljšati položaj občine.

Poskušamo se dogovoriti za enakopravnejše pogoje na novih razpisih za soinvestitorstva SSRS, ki bodo bolj prilagojeni razmeram v Ljubljani.

Na izbranih projektih bomo kandidirali za največji dopustni soinvestitorski delež SSRS in za dolgoročna posojilna sredstva SSRS, kjer bo investitor JSS MOL.

Izkoristili bomo možnosti javno zasebnih partnerstev. Izvedli bomo zamenjave nepremičnin (zemljišč in zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem ter delov stanovanjskih stavb) na atraktivnih lokacijah za stanovanja na cenejših lokacijah, z možnostjo sovlaganj ali podredno za večja cenejša zemljišča primerna za stanovanjsko gradnjo. Izvajali bomo soinvestitorske projekte s sovlaganjem zemljišč.

Dotrajane in nevarne poslovno stanovanjske stavbe izven starega mestnega jedra bomo prenovili ali pa porušili in v okviru nadomestne gradnje poleg drugega programa poskrbeli tudi za ustrezno število neprofitnih najemnih stanovanj.

Tako kot nam nalaga zakon, bomo skrbeli za uravnoteženo zagotavljanje neprofitnih stanovanj za upravičence, ki so glede na socialni status zavezanci za plačilo vračljive lastne udeležbe in varščine, in za upravičence, ki bodo stanovanje pridobili brez lastne udeležbe.

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

Oskrbovana stanovanja za starejše bomo zagotavljali v javno zasebnem partnerstvu v okviru katerega bo zgrajen tudi dom starejših.

Pri socialnih projektih zagotavljanja stanovanjskih stavb za posebne namene bomo sodelovali s pristojnimi oddelki MOL in ustrezno civilno družbo oz. društvi.

Bivalne enote za začasno reševanje socialno ogroženih oseb bomo zagotovili z izrabo praznih podstreh, kjer je MOL solastnik objektov, z novogradnjo na primernih zemljiščih v lasti MOL, z nakupi obstoječih enot na trgu, s prenovo neprimernih stanovanj in s prenovo in izboljšanjem organizacije obstoječih enot.

V nadaljevanju so prikazane investicije za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene. Vrednost posameznih investicij na nivoju GOI del (gradbeno, obrtniška in instalacijska dela) je prikazana pri projektih, kjer je izdelana projektna dokumentacija vsaj na nivoju zasnovanega projekta in projektne naloge.

5 *Omogočanje pridobivanja primernih lastnih stanovanj*

Pridobivanje lastnih stanovanj omogoča občina z ustrezno prostorsko in zemljiško politiko. Sprejeti morajo biti prostorski dokumenti, ki omogočajo zadovoljevanje teh potreb in izvedena mora biti komunalna oprema zemljišč. Odgovornost za prostorsko načrtovanje in razvoj nosi v MOL Oddelek za urbanizem, izvajanje aktivne zemljiške politike pa je v pristojnosti Oddelka za gospodarjenje z zemljišči.

Segment stanovanjske preskrbe z nakupom lastnega stanovanja v večji meri podpira država preko Stanovanjskega sklada RS. Le ta s sistemom varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, nudenjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil, s prodajo stanovanj po sprejemljivi ceni, s subvencioniranjem mladih družin pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja in subvencioniranjem najemnin mladim družinam, ki najemajo stanovanja na trgu, omogoča občanom dostop do lastnega stanovanja.

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

Druga oblika pomoči pri ohranjanju obstoječega stanovanjskega fonda, ki jo izvaja JSS MOL, so ugodna stanovanjska posojila za obnovo skupnih delov stanovanjskih in več stanovanjskih hišah. Le-ta lahko dopolnjujejo projekt Ljubljana moje mesto.

PROJEKTI ZAGOTAVLJANJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT V IZVAJANJU IN PRIPRAVI

Lokacija	Lastništvo stanovanj/zemljišča	Število najemnih stanovanj	Št. bivalnih enot za posebne namene	Št. bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto izgradnje
Neprofitna stanovanja-novogradnje, nadomestne gradnje, prenova-investitor JSS MOL					
Zelena jama F3 (soinvestitor SSRS) novogradnja	63 JSS MOL 63 SSRS	126			začetek leta 2009
Zelena jama F6 novogradnja	20 JSS MOL	20			24 mesecev po pridobitvi zemljišča
Polje II MS 8/3 novogradnja-(soinvestitor SSRS)	92 JSS MOL 91 SSRS	183			konec leta 2009
Ob Viški cesti VS 3/2-1 novogradnja-javno zasebno partnerstvo	31 JSS MOL	31			konec leta 2008
Dolgi most VS 6/1 novogradnja	30 JSS MOL	30			druga polovica leta 2010
Ižanska 305 Nadomestna gradnja	6 MOL	6			leta 2011
Naselje za preselitev iz Koželjeve in Tomačevske novogradnja	do 90 JSS MOL ali MOL	do 90			leta 2011
Cesta Španskih borcev novogradnja	60 JSS MOL	60			leta 2011
Hrenova 6, 6a nadomestna gradnja	zemljišče z gradbenim dovoljenjem za poslovno stanovanjsko stavbo MOL	odvisno od ponudbe			zamenjava zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem za več stanovanj na manj atraktivni lokaciji, leto 2008
Hrenova 8 nadomestna gradnja					zamenjava za stanovanja na manj atraktivni lokaciji, leto 2008
Križevniška 2	16 starih praznih stanovanj	odvisno od ponudbe			zamenjava za stanovanja na manj atraktivnih lokacijah, leto 2008

Rakova jelša I., II., II. VS 2/11	48546 m² JSS MOL in MOL	število stanovanj je odvisno od urbanističnih pogojev v po sprejemu prostorskih planskih dokumentov		okvirno dve leti po sprejemu prostorskega izvedbenega akta, , izdelavi projektne dokumentacije in pridobitvi gradbenega dovoljenja ob pogoju pravočasne komunalne in prometne ureditve
Galjevica	3800 m² MOL			
Jesihov štradon, Peruzzijska	6852 m² MOL			
Bizovik MS 6/9	7030 m² MOL			
Slape MS 8/1	3256 m² MOL			
Cesta dveh cesarjev	1900 m² MOL			
Vinterca	57374 m² MOL			
Brdo	10 034 m² JSS MOL	odvisno od ponudbe		zamenjava zemljišča za zgrajena stanovanja ali podredno za večje zemljišče na manj atraktivni lokaciji, leto 2008
Komunalna cona Povšetova				
Nakupi-stanovanja				
ŠO ½ Šiška (osrednji del) I. in II. faza	300 JSS MOL	300		konec leta 2009
Papir servis novogradnja	okvirno 200	okvirno 200		v 18 mesecih po preselitvi sedanje dejavnosti
Nakupi starih stanovanj (zaokrožanje lastništva)		najmanj 23		leta 2008 in 2009

Nakupi novih stanovanj po najmanj 50 hkrati		odvisno od ustrezne ponudbe in razpoložljivih finančnih sredstev			leta 2008 in 2009
Rentni odkup					leta 2008 in 2009
Nakup po modelu deljenega lastništva					leta 2008 in 2009
Najem stanovanj na trgu za oddajo v neprofitni podnajem	do 40, fizične osebe	do 40			leta 2008 in 2009
Stara in nova stanovanja na različnih lokacijah v MOL					
Oskrbovana stanovanja					
Center starejših Trnovo – Dom in oskrbovana stanovanja(javno zasebno partnerstvo)	60 JSS MOL	60	Za 160 oskrbovancev-zasebni partner		sredi leta 2009
Ob Domu starejših občanov Šiška	NSPIZ in JSS MOL	60			še ni dogovorjeno

Stanovanjske stavbe za posebne namene					
Na Herši novogradnja	JSS MOL		18 oskrbovancev		marec 2008
Paliativni center Hradecekega 18, 20 nadomestna gradnja	MOL		9 oskrbovancev		tretje tromesečje 2009
Zatočišče za ženske in otroke Trnovo nadomestna gradnja	MOL		3		konec leta 2010 – ob pogoju ureditve lastništva zemljišča
Hiša Sonček - Vinčarjeva ulica novogradnja	JSS MOL		do 12 oskrbovancev		leta 2010
Pod Turnom 4 – Švicarija prenova	MOL ali JSS MOL		do 20 bivalnih ateljejev oz. ateljejev		leta 2011
Širša lokacija Ambrožev trg 7 novogradnja	MOL ali JSS MOL	do 20	do 25 oskrbovancev		leta 2014
Bivalne enote za socialno ogrožene					
Prenova obstoječih neprimernih stanovanj	JSS MOL, MOL			do 20	leta 2008 in 2009
Nakupi na trgu	JSS MOL			Odvisno od ponudbe upravičencev na javnih razpisih	leta 2008 in 2009
Zarnikova 4 – izraba podstrehe novogradnja	MOL			7	leta 2009
Lokacija Pipanova pot novogradnja	MOL			22	sredi leta 2009
Savska 1 prenova	MOL			11	leta 2008

Opomba: v vse projekte novogradenj in nakupov neprofitnih najemnih stanovanj bomo v 50 % deležu poskušali pritegniti Stanovanjski sklad RS

5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovo

5.1.1 Zelena jama

Konec leta 2002 je Mestni svet MOL sprejel zazidalni načrt MS1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama, ki omogoča izgradnjo stanovanj v večih funkcionalnih območjih. Javni stanovanjski sklad MOL je začel razvijati projekte v funkcionalnih enotah F6 in F3, kjer je bila MOL lastnica dela zemljišč, oz. jih je nekaj odkupila.

V delu funkcionalne enote F7 bo Stanovanjski sklad RS vmesni kupec tržnih stanovanj po limitiranih cenah.

MOL preko OGZ je naročnik komunalne opreme zemljišč za območje Zelene jame.

5.1.1.1 Zelena jama – Funkcionalna enota F3

Maketa novogradnje



Pričetek gradnje



Dne 21.2.2007 je bila sklenjena gradbena pogodba z najugodnejšim izvajalcem gradbenih del, izbranim na mednarodnem razpisu, za izgradnjo 126 stanovanj v funkcionalni enoti F3 Zelena Jama. Gradnja bo trajala 22 mesecev in bo zaključena v januarju 2009. Pogodbena vrednost za izvedbo GOI dela za stanovanja (9,924,10 m² uporabnih površin), poslovne prostore (558,40 m² uporabnih površin) in 257 parkirnih mest v treh kletnih etažah je 11.232.524,24 €.

Investicija bo izvedena v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS tako, da bo JSS MOL lastnih 63 stanovanj, lastnik 63 stanovanj pa bo republiški sklad. Za del stanovanj, katerih lastnik bo JSS MOL bo pridobljeno posojilo Stanovanjskega sklada RS.

Projektna dokumentacija za to stanovanjsko sosesko je bila izdelana na podlagi prvo nagrajenega natečajnega elaborata, ki je rezultat javnega razpisa z natečajem za pridobitev natečajnih rešitev idejnih zasnov. Stanovanja bodo zgrajena v treh objektih z 6190,92 m² stanovanjske površine in sicer:

lamelni blok – objekt A3 etažnosti 3K+P+5+2T v katerem bo 76 stanovanj v etažah in javni program v pritličju,

lamelni vogalni blok B1 etažnosti 3K+P+3+2T v katerem bo 34 stanovanj in del pritličja z javnim programom,

vila blok – objekt V1 etažnosti 3K+P+3+2T v katerem bo 16 stanovanj v pritličju in etažah.

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

Mestna občina Ljubljana je s prenosom zemljišča v namensko premoženje JSS MOL skladu omogočila izvedbo te investicije, za komunalno opremo pa je zadolžen in izvaja aktivnosti Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL.

Vsa stanovanj tako tista v lasti JSS MOL kot tista v lasti SSRS bodo oddana v neprofitni najem na osnovi 12. javnega razpisa za oddajo stanovanj.

5.1.1.2 Zelena jama – Funkcionalna enota F6

Po tedanjih podatkih je bilo v lasti MOL zemljišče v funkcionalni enoti F6, zato je JSS MOL pridobil vso projektno in tehnično dokumentacijo za izgradnjo 20 stanovanj. Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL pa je pridobil gradbeno dovoljenje za izvedbo komunalne opreme zemljišča. V postopku dokapitalizacije JSS MOL s temi zemljišči je bilo ugotovljeno, da je za zemljišče v tej funkcionalni enoti vložen zahtevek za denacionalizacijo, zato MS MOL ni mogel sprejeti sklepa o prenosu zemljišča v namensko premoženje JSS MOL.

Po zaključku postopka denacionalizacije in vrnitvi zemljišča prvotnim lastnikom je MOL izvedel odkup zemljišča zaradi realizacije načrtovane gradnje.

JSS MOL bo poskrbel za novelacijo projektne dokumentacije in nato bo vložena zahteva za pridobitev gradbenega dovoljenja. Pričetek gradnje načrtujemo v prvi polovici leta 2008. Gradnja bo trajala 18 mesecev. Projektantska ocena vrednosti (PGD projektna dokumentacija je bila izdelana novembra 2003) za skupaj 20 stanovanj (1.454,40 m² neto tlorisnih površin) in 36 parkirnih mest v kletni etaži je 1.877.699,92 €.

Objekt bo etažnosti K+P+3+2T. V vsaki etaži bodo 4 vogalna stanovanja; od 4 stanovanj v mansardi bosta dve terasasti stanovanji, v pritličju pa dve stanovanji prilagojeni za gibalno ovirane osebe. Vsa pritlična stanovanja bodo imela atrij. Kletna etaža bo namenjena garaži stanovalcev s skupaj 36 parkirnimi mesti, shrambam in spremljajočim tehničnim prostorom hiše.

5.1.2 Polje II, MS 3/8

Zazidalna situacija



Na podlagi na javnem natečaju izbrane strokovno najprimernejše rešitve stanovanjske soseske na lokaciji Polje II, MS 3/8 so izdelani projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo 183 stanovanj. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja in izboru najustreznejšega izvajalca gradbenih del, se bo v prvi polovici leta 2008 pričela gradnja, ki bo zaključena konec leta 2009. Investicijo načrtujemo izpeljati v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije tako, da bi bil vsak lastnik polovice stanovanj in za 50 % investicije svojega deleža pridobiti posojilo republiškega stanovanjskega sklada.

Stanovanjske stavbe v novo načrtovani soseski bodo energetske varčne, zato bo tudi vrednost GOI del nekoliko višja. Poleg energetske varčne izvedbe je, v navedeni stanovanjski soseski načrtovana tudi izvedba sončne elektrarne, ki bo proizvajala električno energijo za skupno rabo. Stroškovna ocena iz PGD projektne dokumentacije za skupaj 6178,78 m² neto tlorisnih površin (5878,60 m² stanovanj in 309,18 m² poslovnih prostorov) in 194 parkirnih mest v kletni etaži je 17.027.965,05 €.

Soseska je zasnovana kot šahovnica grajenih in odprtih prostorov, ki skupaj sestavljajo enostaven, a vizualno in programsko bogat ambientalni preplet.

Sestavljena je iz 6 kompaktnih kvadratnih objektov višine P+3, ki imajo centralno stopnišče in se s stanovanji odpirajo na vse strani v svojo neposredno okolico ter iz vmesnega zunanjega prostora – parka povezanih dvorišč in zelenic. Pod delom zemljišča se nahaja enoetažna parkirna garaža. Odprto parkiranje za stanovalce in obiskovalce bo urejeno ob robovih soseske.

Zunanja ureditev bo skupaj s sistemom ozelenitve, potmi, dostopi, igrišči, klopmi ipd. zasnovana kot sistemsko strukturiran bivalni park – zunanja dnevna soba, ki dopolnjuje programe stanovanjskih objektov v skupno arhitekturno – krajinsko celoto.

Za izvedbo investicije je MOL prenesla zemljišče na tej lokaciji v namensko premoženje JSS MOL. V letu 2007 bo JSS MOL v sodelovanju z Oddelkom za gospodarjenje z zemljišči pridobil tudi projektno dokumentacijo za komunalno opremo zemljišča.

5.1.3 Ob Viški cesti VS 3/2-1

Pričetek gradnje



V sklopu stanovanjske soseske, ki sestoji iz petih stanovanjskih blokov na lokaciji Ob Viški cesti VS 3/2-1 JSS MOL v javno-zasebnem partnerstvu sodeluje pri izgradnji dveh večstanovanjskih objektov z oznako C in D. Na ta način bo pridobil v objektu D 31 stanovanj s pripadajočim številom zunanjih parkirnih mest in garažnih mest v kleti objekta. Gradnja se je pričela sredi leta 2007 in bo zaključena konec leta 2008.

Po PGD projektni dokumentaciji je v stavbi D za 31 stanovanj 2170,32 m² neto tlorisnih površin, 11 parkirnih mest v kletni etaži in 36 zunanjih parkirnih mest. Na podlagi noveliranega investicijskega programa znaša ocenjena vrednost GOI del 2.093.299,40 €. Objekta ležita na zemljišču, ki je delno v lasti zasebne gospodarske družbe, delno pa v lasti MOL in ga je le ta prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

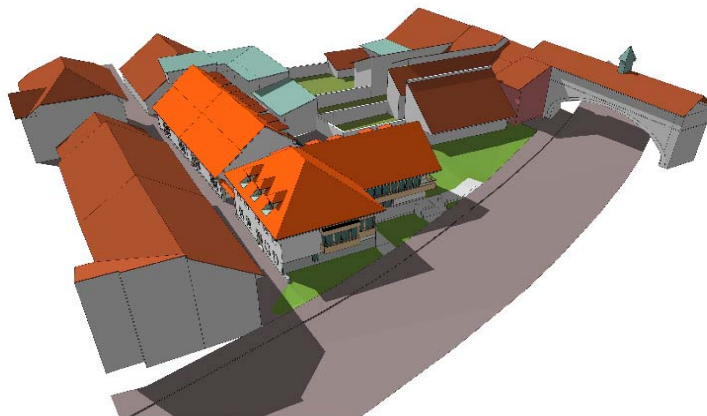
5.1.4 Dolgi most VS 6/1

Zemljišče za načrtovano gradnjo je MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

Načrtovana je izgradnja treh objektov etažnosti P+2. Pritlični del objektov bo namenjen (40 enot) za parkiranje. Potekajo dogovori z lastnikom sosednjega zemljišča o najmanj sočasni gradnji.

5.1.5 Hrenova 6, 6a

Maketa zazidave



Čakamo na izdajo gradbenega dovoljenja za izgradnjo nadomestnega stanovanjsko-poslovnega objekta na mestu porušениh objektov Hrenova 6 in 6a. Ker na terenu ni bilo možno zagotoviti dovolj parkirnih mest in zaradi pogojev prometnega soglasja v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja je bilo potrebno delno preprojektiranje sosednjega objekta. S tem se je del pritličja sosednjega objekta Hrenova 8 namenil tudi za potrebe parkiranja tega objekta.

Nadomestna stavba v obliki črke L bo etažnosti P+1+M. Pritličje bo namenjeno poslovni izrabi, v I. nadstropju in mansardi pa bo 5 stanovanj. JSS MOL bo v letu 2008 izvedel postopek za zamenjavo zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem za stanovanja na manj atraktivni lokaciji z možnostjo sovlaganja zaradi pridobitve večjega števila stanovanj. Če ne bo primerne ponudbe pa za večje zemljišče primerno za stanovanjsko gradnjo na manj atraktivni lokaciji oz. investicijo na javni dražbi prodati za čim višjo ceno.

5.1.6 Hrenova 8

Enako kot za Hrenovo 6, 6a čakamo tudi za objekt Hrenova 8 na izdajo gradbenega dovoljenja za izgradnjo nadomestnega objekta. Zaradi zahtev prometnega soglasja je po preprojektiranju del pritličnih prostorov namenjen parkiranju, preostali del pa poslovnim prostorom. Objekt bo imel etažnost P+2M. V prvi in drugi mansardi bodo 4 stanovanja.

Enako kot za Hrenovo 6, 6a bo JSS MOL izvedel postopek za zamenjavo zemljišča s pridobljenim gradbenim dovoljenjem za stanovanja na manj atraktivni lokaciji z možnostjo sovlaganja zaradi pridobitve večjega števila stanovanj. Če ne bo primerne ponudbe pa za

večje zemljišče primerno za stanovanjsko gradnjo na cenejši lokaciji oz. investicijo na javni dražbi prodati za čim višjo ceno.

5.1.7 Križevniška 2

Stanovanjsko poslovna stavba Križevniška 2 je bila v preteklih letih v Stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana uvrščena v program prenove oziroma v program pripravljanih del za prenovo. V tem času je potekalo praznjenje stavbe. Trenutno so v stanovanjskem delu za nedoločen čas zasedena še 3 najemna stanovanja, 5 stanovanj pa je v lasti fizičnih oseb.

V letu 2008 bomo izpraznili vsa najemna stanovanja, vključno z bivalnimi enotami. Po izpraznitvi bomo izvedli postopek za zamenjavo praznih stanovanj za stanovanja na manj atraktivnih lokacijah z možnostjo sovlaganja zaradi pridobitve večjega števila stanovanj. Če ne bo primerne ponudbe pa za zemljišče na cenejši lokaciji, primerno za stanovanjsko gradnjo oz. solastniški delež MOL in JSS MOL na javni dražbi prodati za čim višjo ceno.

5.1.8 Ižanska 305

Obstoječi objekt



Poslovno stanovanjski objekt Ižanska 305 je popolnoma dotrajan in so nekateri njegovi deli (dvorana) že izločeni iz uporabe.

JSS MOL je nosilec aktivnosti za izgradnjo nadomestnega objekta, v katerem se načrtuje poleg šestih stanovanj še prostore za Četrtno skupnost Rudnik, Mladinski center, lokalna društva, Krajinski park Barje, poslovne prostore za potrebe banke ali pošte, lekarne in dveh lokalov (gostinski, trgovski). V letu 2008 bo izveden javni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve in na njegovi podlagi bo potekala izdelava projektne in tehnične dokumentacije. Sočasno bo potekala praznitev objekta. V objektu je trenutno poleg v najem oddanih poslovnih prostorov 6 zasedenih stanovanj in sicer 2 v lasti fizičnih oseb, 4 pa so v

lasti MOL. V letu 2009 bo pridobljeno gradbeno dovoljenje, porušen bo obstoječi objekt in pričela se bo gradnja nadomestnega objekta. Zaključek gradnje je predviden v letu 2011. Finančna sredstva za realizacijo projekta bodo v sorazmernih deležih zagotovili pristojni oddelki Mestne občine Ljubljana in JSS MOL, po ustanovitvi krajinskega parke Ljubljansko Barje pa bo potrebno doseči dogovor z drugimi občinami na ozemlju parka za participacijo pri investiciji.

5.1.9 Naselje za preselitev stanovalcev barakarskega naselja Koželjeva in Tomačevska

Zaradi neprimerne lokacije barakarskega naselja Koželjeva in Tomačevska, ki ogroža okolje in še posebej podtalnico in zaradi širitve Žal ter zaradi dotrajanosti objektov, ki jih ni mogoče več vzdrževati, izvaja MOL aktivnosti za zagotovitev primerne nadomestne lokacije ali večih lokacij za okrog 90 nadomestnih stanovanj. V letih 2008 in 2009 bo potekala izdelava prostorskih izvedbenih aktov, dokupi zemljišč in izvedba komunalne infrastrukture. Ob izpolnitvi teh pogojev bo JSS MOL predvidoma v letu 2009 razvil projekt nadomestne stanovanjske gradnje, ki bo zaključena konec leta 2010 oziroma začetku leta 2011. Zavzemamo se za to, da bi bil vsaj del naselja v kontejnerski obliki.

5.1.10 Cesta Španskih borcev MS 8/5 Zgornji Kašelj

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

Izdeluje se nov občinski podrobni prostorski načrt tega območja, ki bo omogočil oblikovno, programsko ter komunalno sanacijo obstoječega območja zazidave in odprl možnost dopolnilne gradnje stanovanjskih in drugih spremljajočih objektov v nepozidanem delu območja, ter ureditve pripadajočih nezazidanih površin. JSS MOL je dokupil zemljišča, na katerih načrtuje izgradnjo okrog 60 stanovanj. Po sprejetju predloga podrobnega prostorskega načrta MS 8/5 Zgornji Kašelj v letu 2008 se bo pričelo s pridobivanjem projektne dokumentacije. V letu 2009 bo pridobljeno gradbeno dovoljenje in pričela se bo gradnja. Stanovanja bodo predvidoma zgrajena leta 2011.

5.1.11 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 juniju 2007 je bila izdelana prostorska preveritev lokacije Rakova jelša III., ki jo je po naročilu JSS MOL izdelal Imos d.d. Ljubljana in upošteva pogojeno primerno strukturo, kvaliteto in ceno stanovanj.

Iz poročila izhaja, da je možno na tej lokaciji po varianti etažnosti P+2N zgraditi 72 stanovanj in pripadajočih parkirnih mest na nivoju terena. Ob upoštevanju enakih predpostavk je možno na treh kompleksih zemljišč v lasti MOL in JSS MOL zgraditi okrog 350 stanovanj. Za

realizacijo je potrebna sprememba izvedbenega prostorskega akta in predhodna izgradnja prometne in komunalne infrastrukture.

Ob izpolnjenih urbanističnih prometnih in komunalnih pogojih ter vzporednem pridobivanju potrebne projektne in tehnične dokumentacije vključno z gradbenim dovoljenjem bi bila stanovanja lahko zgrajena v dveh letih.

5.1.12 Galjevica VS 1/4, Jerihov štradon, Peruzzijska

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

JSS MOL je podal predlog za spremembo prostorskega izvedbenega akta v smislu zgoščevanja predvidene stanovanjske gradnje.

Po spremembi urbanističnega akta in komunalni opremljenosti zemljišča bomo poskrbeli za pridobitev projektne dokumentacije in gradbenega dovoljenja in stanovanja zgradili v 24 mesecih po pridobitvi dovoljenja.

5.1.13 Bizovik MS 6/9

Na lokaciji Bizovik MS 6/9 je po dostopnih podatkih MOL lastnica 6852 m² zemljišča. JSS MOL je predlagal, da se v sklopu spremembe prostorskega plana MOL na tem zemljišču predvidi gradnjo večstanovanjskih stavb etažnosti P+2N.

Po spremembi prostorskega plana bo možno po izvedbi komunalne in prometne ureditve in ob vzporednem pridobivanju projektne dokumentacije in gradbenega dovoljenja, stanovanja zgraditi v 24 mesecih po pridobitvi dovoljenja.

5.1.14 Slape MS 8/1

MOL je lastnica 7030 m² zemljišča na lokaciji MS 8/1 Slape. JSS MOL je ponovno predlagal, da se v prostorskem planu na tej lokaciji opredeli gradnja vrstnih stanovanjskih stavb.

Po spremembi urbanističnega dokumenta bomo pridobili na osnovi v preteklosti izdelane idejne zasnove projektno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje in nato v 24 mesecih zgradili hiše.

5.1.15 Brdo VP 3/2

Mestna občina Ljubljana je kupila zemljišče ob Tehnološkem parku in stanovanjskem območju Stanovanjskega sklada RS na Brdu za nadaljnji razvoj stanovanjske oskrbe.

5.1.16 Komunalna cona Povšetova

V skladu z rezultati natečaja Evropan in njihovo umeščenostjo v novi prostorski plan bomo to nepremičnino zamenjali za stanovanja na drugi manj atraktivni lokaciji (torej bo možno pridobiti večje število stanovanj) s hkratnim sovlaganjem sredstev, ki bi bila sicer potrebna za novogradnjo.

5.2 Nakupi stanovanj

5.2.1 ŠO 1/2 ŠIŠKA (Osrednji del)

Maketa zazidave



Maketa stanovanjskega dela načrtovane gradnje



Na lokaciji ŠO 1/2 ŠIŠKA (Osrednji del) – bivša Avtomontaža je JSS MOL po kupoprodajni predpogodbi kupec 300 stanovanj. Zasebni investitor je sredi leta 2007 pridobil gradbeno dovoljenje za izgradnjo stanovanjsko poslovne soseske, ki je skladno z določili kupoprodajne predpogodbe osnova za sklenitev kupoprodajne pogodbe. Gradnja soseske se je začela v drugi polovici leta 2007 in bo zaključena konec leta 2009 oz. vključno z javno infrastrukturo v letu 2010. JSS MOL bo stanovanja kupoval v II. fazah, v vsaki po polovico, za kar so in bodo predvidena finančna sredstva v finančnem načrtu JSS MOL v letih 2007 do 2011. Vrednost m² stanovanjske površine dogovorjena s predpogodbo je 1350 €. V celotni stanovanjsko poslovni soseski na območju bivšega industrijskega kompleksa bo zgrajenih okrog 830 stanovanj. Kompleks tvorijo trije sklopi objektov, ki so nad terenom med seboj ločeni, v podzemnem delu pa jih povezuje štiri etažna garaža. Ob Celovski cesti je poslovno-trgovski sklop s poslovno stolpnico ter nižjim trgovskim objektom. Za tem sklopom sta dva stanovanjska sklopa, ki sta si po obliki podobna. Ob povezovalni cesti je vzdolžni nižji del, na katerega so v vsakem sklopu navezani po trije višji prečni objekti. Stanovanja bodo dostopna preko notranjih stopnišč. V pritličju in prvem nadstropju so v stanovanjskih objektih ob povezovalni cesti predvideni poslovni in trgovski lokali, dopustne so storitvene dejavnosti ter vzgojno varstvene in izobraževalne dejavnosti, ki ne povzročajo motenj v okolju. Gostinski lokali so v pritličju in se navezujejo na večje odprte tlakovane površine ob objektih. Proste površine na območju med stanovanjskimi objekti bodo urejene kot skupne ozelenjene površine, namenjene stanovalcem. Opremljene bodo s parkovno in urbano opremo ter otroškimi igrali. Ob objektih bodo urejene tlakovane pešpoti, ki bodo omogočale dostop tudi gibalno oviranim osebam. Igrišča bodo urejena v podaljšku trga med dvema stanovanjskima sklopoma, kjer je predvidena večja nezazidana površina.

Stanovanja so različne strukture saj bodo namenjena tako družinam kot samskim osebam. Vsakemu stanovanju pripada 1 parkirno mesto v kletni garaži in shramba v kleti v velikosti 5 m². V okviru možnosti so stanovanja izbrana tako, da so v večjem številu grupirana skupaj zaradi lažjega upravljanja.

5.2.2 Papir Servis

Papir Servis d.d. in MOL načrtujeta preselitev dejavnosti Papir Servisa iz lokacije Pod ježami na primernejšo lokacijo in na sproščeni lokaciji Pod ježami zagotoviti vse potrebne pogoje za izvedbo projekta stanovanjske gradnje o čemer pripravljata pisni medsebojni dogovor. JSS MOL se bo vključil v projekt kot kupec neprofitnih najemnih stanovanj, zato načrtuje izpeljati projekt nakupa stanovanj v soinvestitorstvu s SSRS v višini vsak po 50% lastništva. Po prvih ocenah bo možno na tej lokaciji zgraditi okrog 200 stanovanj. V letu 2008 bo po sprejemu prostorskih izvedbenih aktov, ki bodo omogočili selitev dejavnosti Papir Servisa na novo lokacijo in izgradnjo stanovanj na lokaciji Pod ježami, pridobljeno gradbeno dovoljenje, ki bo osnova za sklenitev kupoprodajne pogodbe za nakup stanovanj s strani JSS MOL oziroma SSRS. Ob izpolnitvi predhodnih pogojev (sprejem prostorskih aktov na MS MOL, pridobitev gradbenega dovoljenja, pravočasne opreme zemljišč) bodo stanovanja zgrajena predvidoma v letu 2010.

5.2.3 Nakupi starih stanovanj

Stara stanovanja bomo odkupovali od lastnikov predvsem v stavbah v katerih načrtujemo prenovo in spremembo namembnosti ali pa so predvidene za rušenje zaradi nadomestne gradnje. Tako načrtujemo odkup lastniških stanovanj v stavbah , Pod Turnom 4, Ižanska 305, Krekov trg 10 in Ambrožev trg 7.

Lokacija	Število lastniških stanovanj
Pod turnom 4	8
Ižanska 305	2
Krekov trg 10	4
Ambrožev trg 7	4
Skupaj	23

Stanovanja bomo odkupili tudi v drugih večstanovanjskih objektih, ko nam bo v nakup ponujeno stanovanje ustrezne kakovosti in cene.

5.2.4 Nakupi stanovanj na novih lokacijah

Tudi v letih 2008 in 2009 bomo spremljali možnosti nakupa novih stanovanj na trgu in v primeru sprejemljive cene ob primerni kakovosti, velikosti in strukturi in v okviru razpoložljivih finančnih sredstev stanovanja kupovali. Usmerjali se bomo le na nakupe, kjer bo možno hkrati kupiti najmanj 50 stanovanj.

5.2.5 Rentni odkup

Od zainteresiranih lastnikov stanovanj, starejših od 65 let, ki v stanovanju živijo sami ali s partnerjem, bomo na podlagi odprtega javnega povabila do porabe za to namenjenih finančnih sredstev, odkupovali stanovanja po modelu rentnega odkupa. V inštrument bomo pritegnili zavarovalnico, s katero bodo prodajalci sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente. Prodajalci bodo imeli izgovorjeno odplačno dosmrtno služnost prodanega stanovanja.

5.2.6 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva

Po že utečenem modelu odkupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v javno zasebnem partnerstvu bomo realizirali odkupe po že sklenjenih pogodbah iz preteklih let in izvedli nova odprta javna razpisa v letu 2008 in 2009. Poglavitni pogoji za vstop v model bodo tako kot doslej vključenost v varčevanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B.

Javni stanovanjski sklad MOL bo udeležen v 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 za uporabo v višini primerljivi z neprofitno najemnino. Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva bo odprt do porabe za to namenjenih finančnih sredstev.

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 pri Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani naročil izdelavo razvojnega projekta »Izdelava modela javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju Mestne občine Ljubljana«. Na podlagi rezultatov projekta JSS MOL uvaja nov inštrument stanovanjske politike zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL. Izvedba inštrumenta temelji na razpoložljivosti oziroma obsegu dodatnega stanovanjskega fonda, ki ga bo JSS MOL širil in pridobival z aktiviranjem zasebnega najemnega sektorja na podlagi javnih razpisov za najem stanovanj, ki se prosto oddajajo na trgu. Stanovanja bomo najemali za določen čas treh let z možnostjo podaljšanja.

Najem tržnih stanovanj s strani JSS MOL po načelu »polno za prazno« in nadaljnjim podnajemom upravičencem do neprofitnih stanovanj bi povečali ponudbo najemnih stanovanj z neprofitno najemnino, s čimer bi pripomogli delu upravičencev do neprofitnega najemnega stanovanja. Ti upravičenci so po dohodku med tistimi, ki bi bili ob uvrstitvi med upravičence do najema neprofitnega stanovanja dolžni plačati lastno udeležbo in za katere se pričakuje, da si bodo s pomočjo tega inštrumenta po izteku podnajemnega razmerja lahko samostojno rešili stanovanjsko vprašanje. Razlika med tržno in neprofitno najemnino predstavlja subvencijo MOL, s katero MOL povečuje ponudbo stanovanj z neprofitno najemnino.

JSS MOL načrtuje na ta način v letih 2008 in 2009 zagotoviti letno po 20 najemnih stanovanj.

5.4 Oskrbovana stanovanja

5.4.1 Center starejših Trnovo

Maketa novogradnje



Na podlagi prvo-nagrajenega natečajnega elaborata je izdelana projektna dokumentacija za izgradnjo Centra starejših Trnovo s 60 oskrbovanimi stanovanji, domom starejših z 98 sobami za 160 oskrbovancev in spremljajočim programom. Pri pridobivanju gradbenega dovoljenja je zaradi težav s sosedi prišlo do časovnega zamika, zaradi česar načrtujemo zaključek gradnje sredi leta 2009.

Stroškovna ocena vrednosti investicije po PGD projektni dokumentaciji za celoten Center starejših Trnovo je 15.292.618,00 €. Skupna neto tlorisna površina stavbe je 14.626,65 m², od tega bo Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana soinvestiral gradnjo 60 oskrbovanih stanovanj (3260, 85 m² neto tlorisne površine) s parkirnimi mesti v kletni etaži (skupaj 48 parkirnih mest), prostore Četrtna skupnosti Trnovo (začasno financiranje) in 40% vrednosti ostalih površin – spremljajoči program (lekarna, kozmetika, pedikura, frizer, parkirna mesta za obiskovalce).

Investicijo Centra sestavljajo trije vsebinski sklopi:

- dom starejših,
- oskrbovana stanovanja in
- spremljajoči program.

Posamezni sklopi so med seboj povezani, a hkrati tudi ločeni. Povsem je ločen sklop doma, v vmesnem delu med domom in oskrbovanimi stanovanji je v pritličnem in nadstropnem delu vstavljen trakt s skupnim programom, ki predstavlja povezovalni element. Spremljajoči program je v celoti organiziran v delu objekta z oskrbovanimi stanovanji. Spremljajoči program obsega prostore bifeja, frizerja, pedikerja, lekarne in prostore četrtna skupnosti. Center je zasnovan v šestih nivojih: klet, pritličje, tri nadstropja in mansarda. Parkiranje je urejeno v kleti, nekaj parkirnih mest bo ob cesti na nivoju terena.

Obstoječi park na južnem delu bo deloma preurejen, ter bo nudil različne ambiente od intimnih prostorov za enega ali dva stanovalca, do družabnih srečanj.

Za realizacijo investicije je MOL vložila zemljišča na tej lokaciji v namensko premoženje JSS MOL. Investicija bo izvedena v javno zasebnem partnerstvu tako, da bo JSS MOL financiral 39% delež, zasebni partner pa 61% delež. Za realizacijo spremljajočega programa v delu, ki se nanaša na prostore četrtne skupnosti bo potrebno zagotoviti finančna sredstva v proračunu MOL.

5.4.2 Ob Domu starejših občanov Šiška

Na lokaciji ob Domu starejših občanov Šiška je načrtovana gradnja oskrbovanih stanovanj. Lastnica zemljišča, na katerih se bodo gradila oskrbovana stanovanja (ca 60 oskrbovanih stanovanj), je MOL. Za financiranje gradnje oskrbovanih stanovanj je zelo zainteresiran Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja. Glede na dejstvo, da je lastnica zemljišča MOL, JSS MOL predlaga soinvestitorstvo med MOL in NSPIZ (menjava zemljišča za določeno število oskrbovanih stanovanj).

5.5 Stanovanjske stavbe za posebne namene

5.5.1 Na Herši

Objekt v gradnji



Stanovanjska stavba namenjena stanovanjski skupnosti starejših mladostnikov z motnjo v telesnem in duševnem razvoju na lokaciji Na Herši je v gradnji. Dokončanje stavbe je predvideno v marcu 2008.

Pogodbena vrednost za izvedbo GOI del za stanovanjsko stavbo s 580 m² neto tlorisnih površin in 7 zunanjimi parkirnimi mesti znaša 558.428,82 €.

Objekt bo imel etažnost P+1N+M. V etažah bodo bivalne enote ter pripadajoči skupni prostori, za 18 varovancev. Za realizacijo tega projekta je MOL prenesel zemljišče v namensko premoženje JSS MOL.

Poleg finančnih sredstev JSS MOL bo sredstva za nabavo opreme v stanovanjski hiši zagotovil Center za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič Draga, sredstva za dvigalo pa Društvo staršev in oseb s posebnimi potrebami – Društvo Anna.

5.5.2 Paliativni center Hrdeckega 18, 20

Na lokaciji Hrdeckega 18 in odkupljenih dveh sosednjih objektih s pripadajočimi zemljišči bo JSS MOL za lastnika MOL zgradil Paliativni center - Hišo Hospic. Po izdelavi projektov za pridobitev gradbenega dovoljenja in pridobljenih soglasjih se je izkazalo, da je potrebno za izdajo gradbenega dovoljenja pridobiti mnenje MS MOL o skladnosti nameravane gradnje z veljavnim urbanističnim dokumentom. MS MOL je sprejel uradno tolmačenje PUP. Pričetek gradnje, vključno z rušenjem obstoječih objektov, načrtujemo v prvi polovici leta 2008, zaključek gradnje pa v tretjem tromesečju 2009.

Glede na dejstvo, da je paliativni center – hiša Hospic na Hrdeckega cesti 18 in 20 prilagojen bivanju težko bolnih (umirajočih), je zasnovan nekoliko drugače kot običajne stanovanjske stavbe. Vsaka soba v hiši Hospic ima svojo kopalnico, v stavbi je navkljub samo trem etažam vgrajeno dvigalo. Stroškovna ocena vrednosti investicije iz PGD projektne dokumentacije za skupaj 845,27 m² neto tlorisnih površin znaša 1.296.076,45 €.

Paliativni center bo imel etažnost P+2N. Pritličje bo namenjeno skupnim in tehničnim prostorom, v 1. in 2. nadstropju bodo bivalni prostori za 9 oseb. V vsaki bivalni enoti bo pomožno ležišče za sorodnike.

Poleg finančnih sredstev, ki jih za izvedbo investicije preko JSS MOL zagotovi MOL, bo projekt kot bodoči najemnik sofinanciralo SD HOSPIC, ki bo zagotovilo tudi sredstva za opremo.

5.5.3 Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica Trnovo

Pogoj za nadaljevanje aktivnosti pridobitve gradbenega dovoljenja za gradnjo zatočišča za ženske in otroke ter ženske svetovalnice v Trnovem je dokončanje sodnega postopka dokazovanja lastništva zemljišča. Pred pričetkom gradnje bo do konca izprazen in porušen obstoječi objekt.

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

5.5.4 Hiša Sonček-Vinčarjeva ulica

Za potrebe obolelih za cerebralno paralizo, ki uporabljajo 4 prilagojena stanovanja v stanovanjski soseski na Novih Poljanah, katerih najemnik je Zveza društev za cerebralno paralizo Sonček, bomo na lokaciji Vinčarjeva ulica zgradili Hišo Sonček. Način bivanja, ki izvira iz potreb uporabnikov prilagojenih neprofitnih stanovanj na Novih Poljanah terja precejšnje dodatne fizične spremembe posameznih stanovanj, ki pa tudi če bi jih izvedli, ne bi v celoti rešile izpostavljenih problemov. Zato se je kot najboljša rešitev izkazala izgradnja stanovanjske stavbe za posebne namene-Hiše Sonček, za potrebe Zveze društev za cerebralno paralizo Sonček, v katero bi preselili uporabnike stanovanj iz Novih Poljan in za dodatne potrebe. Ocenjena kapaciteta hiše je do 12 oseb.

V letu 2008 bo potekala izdelava projektne dokumentacije, v letu 2009 bo pridobljeno gradbeno dovoljenje in pričela se bo gradnja. Zaključek gradnje je predviden leta 2010. Zemljišče, kjer načrtujemo izvedbo tega projekta je MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

5.5.5 Pod Turnom 4 - Švicarija

Obstoječi objekt



Objekt Pod Turnom 4 (Švicarija), ki je opredeljen kot kulturna dediščina je tako dotrajan, da je na nekaterih delih prepovedana uporaba. JSS MOL načrtuje izvedbo kompleksne prenove stavbe v do 20 bivalnih ateljejev oziroma ateljejev. Ker je stavba v mešani lastnini načrtujemo v letu 2008 pridobiti v last celotno zgradbo (8 lastniških stanovanj) in nadaljevati praznjenje stanovanjskega dela objekta.

Za začasno preselitev najemnikov ateljejev potekajo dogovori za usposobitev oz. pridobitev nadomestnega objekta, ki časovno pogojuje praznjenje ateljejev.

Vzporedno bo v letu 2008 tudi že potekalo pridobivanje projektne dokumentacije za prenovo. V letu 2009 bo zaključeno praznjenje objekta, pridobljeno bo gradbeno dovoljenje in začela se bo izvedba prenove.

5.5.6 Širša lokacija Ambrožev trg 7

JSS MOL načrtuje na širši lokaciji Ambrožev trg 7 izvesti projekt stanovanjske gradnje s posebnimi socialnimi programi (zavetišče za brezdomce, bivalne enote za prebivalce s posebnimi potrebami in bivalne enote za socialno ogrožene). Po prvih ocenah bo možno zgraditi okrog 20 stanovanj in zagotoviti stanovanjske prostore s spremljajočim programom za približno 25 oskrbovancev. V letu 2006 je bil sprejet Odlok o lokacijskem načrtu za območje Njogoševe ceste, ki predpisuje tudi bodočo ureditev tega območja. Skladno z odlokom namerava JSS MOL na mestu porušenega dela objektov Ambrožev trg 7 in porušeni objekt Poljanska 39, 41, Ambrožev trg 5 ter dvoriščnih objektov zgraditi nove objekte, označene v lokacijskem načrtu kot A, B, C, D in E.

V letu 2008 in 2009 bo potekalo preseljevanje najemnikov stanovanj na Ambroževem trgu 7 v nadomestna stanovanja in odkupi lastniških stanovanj. V letu 2009 bo izveden javni arhitekturni natečaj.

5.6 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

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

5.6.1 Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj

Stara in dotrajana stanovanja, ki ne ustrezajo današnjim standardom bomo tudi v letih 2008 in 2009 preurejali v bivalne enote. Pri preureditvah bomo v okviru možnosti zagotavljali lastne sanitarije in kuhinjo v sklopu bivalne enote. Souporabo bomo ohranjali le v primerih nesorazmerno velikih stroškov za njihovo izvedbo v bivalni enoti. Ocenjujemo, da bomo letno na ta način zagotovili do 10 enot.

5.6.2 Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu

V okviru razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki ji bomo izvedli v letih 2008 in 2009 bomo dali možnost upravičencem do najema neprofitnih stanovanj, ki samo zaradi lastništva zanje oz. njihove družine neprimernih stanovanjskih enot ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev najemnega stanovanja in hkrati nimajo finančnih sredstev, da bi si kupili primerno stanovanje, da od njih odkupimo enoto, v kateri bivajo, po vrednosti, ki bo izhajala iz ceditve.

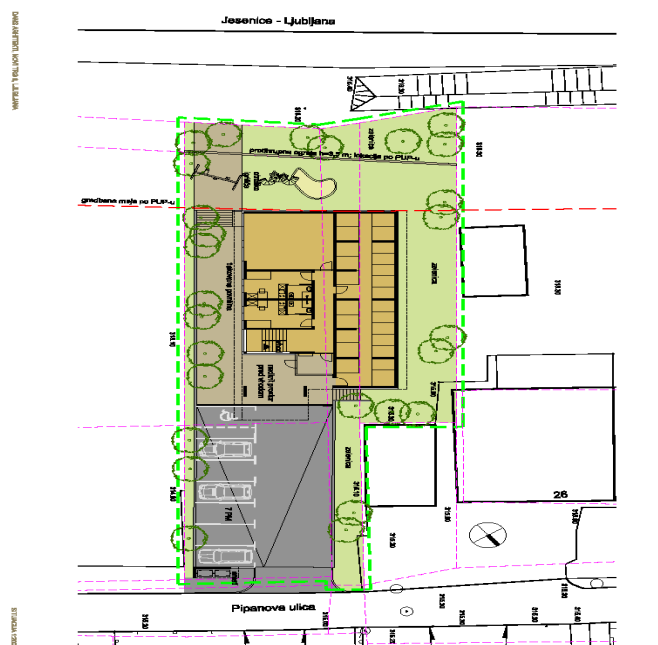
5.6.3 Izraba podstrehe Zarnikova 4

Pridobljena je projektna dokumentacija za izgradnjo 7 bivalnih enot na podstrehi objekta Zarnikova 4. Poteka urejanje premoženjskopravnih odnosov med lastniki v hiši in pridobivanje lastništva nad celotno podstreho. Po pridobitvi gradbenega dovoljenja se bo v letu 2008 pričelo z gradnjo, ki bo zaključena v letu 2009.

Stroškovna ocena vrednosti iz PGD projektne dokumentacije za izvedbo spremembe namembnosti in rekonstrukcijo podstrehe, v kateri bo po izvedenih delih skupaj 176,56 m² neto tlorisnih površin znaša 217.326,00 €.

5.6.4 Lokacija Pipanova pot

Zazidalna situacija



Na lokaciji Pipanova pot razvijamo na zemljišču, ki je v lasti MOL projekt izgradnje 22 bivalnih enot za socialno ogrožene. V teku je izdelava idejnega projekta. Gradbeno dovoljenje bo pridobljeno v začetku leta 2008. Sredi leta 2008 se bodo začela izvajati gradbena dela, ki bodo zaključena sredi leta 2009.

Objekt bo zgrajen v pasivnem standardu in vgrajeno tehnologijo za pridobivanje obnovljivega vira energije (fotovolta na elektrarna).

Vrednost GOI del je prikazana na osnovi zasnovanega projekta in projektne naloge, ki še ne vključuje pasivnega standarda gradnje. Za 673,10 m² neto tlorisnih površin znaša 654.500,00 €.

5.6.5 Savska 1

Obstoječih 10 bivalnih enot v 1. nadstropju stavbe Savska 1, ki so v lasti MOL bomo prenovili in bolj ustrezno organizirali. Bivalne enote so sedaj vezane na skupne sanitarije in pralnico, ter so brez shramb. Po prenovi bo imela vsaka svoje sanitarije in pripadajočo shrambo. Z ustrežnejšo organizacijo bo po prenovi 11 bivalnih enot.

Trenutno so 4 enote prazne, zato, bo prenova izvedena v dveh fazah. V prvi fazi bodo prenovljene prazne enote, v katere se bodo po prenovi preselili najemniki ostalih enot in nato se bo izvedla še druga faza prenove.

Po izboru najugodnejšega izvajalca gradbenih del se bo že v letu 2007 pričela prva faza prenove. Druga faza prenove bo zaključena v letu 2008.

Ocena vrednosti GOI del iz PGD projektne dokumentacije za prenovu 243 m² neto tlorisnih površin znaša 133.650,00 €.

6 *Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju*

6.1 Stanežiče

Pridobljeno je posebno pravno mnenje o lastništvu zemljišč v Stanežičah, ki kaže na to, da MOL-va zemljišča ostajajo v lasti in Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov ne more uveljavljati svojih upravičenj. V letih 2008 in 2009 ter kasneje bo potrebno izvesti povezovalni kanal med Brdom in Zalogom. Za realizacijo stanovanjske soseske bodo potrebna vlaganja v vodovodno in energetske oskrbo kakor tudi v izgradnjo prometne in družbene infrastrukture. V primeru izkazane ekonomske upravičenosti izkoriščenosti zemljišča, kot jo omogoča zaključeni urbanistično arhitekturni natečaj za Stanežiče, po katerem je predvideno na tej lokaciji poleg poslovnega in oskrbnega dela tudi okrog 3000 stanovanj, bo možno začeti z izdelavo občinskega podrobnega prostorskega načrta v sklopu katerega bo preverjena komunalna oprema in načrtovane rešitve.

JSS MOL bo vlagal v zagotavljanje najemnih stanovanj.

6.2 Druge lokacije

Vključili se bomo v pripravljala dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju na zemljiščih, ki jih pričakujemo od MOL in bodo v novem prostorskem načrtu občine predvidena za te namene. Računamo na zemljišče prejšnje lokacije džamije na Viču in na možnosti nadaljevanja stanovanjske gradnje na lokaciji Cesta v Gorice.

7 Projekt Evropske unije za varčevanje z energijo REBECCE 2007-2009

Mednarodni projekt REBECCE, ki ga sofinancira program Intelligent Energy Europe, ima namen promovirati obnovljive vire energije za ogrevanje ali ohlajanje in energetske učinkovitost v stavbah.

Ob realizaciji različnih investicijskih projektov v več evropskih mestih Kiel (D), Ljubljana, Ålingsås/Goteborg (S), Tallinn (EE) in Graz (A), bo zgrajenih preko 50 različnih tipov novih stavb ali ekoloških renovacij obstoječih objektov. Konzorcij sodelujočih mest bo poskrbel, da bo v tem okviru nastalo preko 300 bivalnih enot, ki bodo demonstrirale rabo obnovljivih virov energije in energetske učinkovitost. Te stavbe bodo predstavljene na petih razstavah okoljsko optimalnih stavb. Čeprav same konkretne investicije niso predmet tega projekta, bodo uporabljene za izdatno promocijo trajnostne gradnje v teh petih mestih.

JSS MOL bo v **REBECCE** predstavil tri svoje projekte:

- energijsko sanacijo dveh večstanovanjskih stavb na Kvedrovi 17 in Steletovi 8,
- nizko energijsko gradnjo in uvajanje tehnologij za obnovljive vire energije pri gradnji stanovanjske soseske Polje II,
- gradnjo stanovanjske stavbe z najnujnejšimi bivalnimi enotami kot nizko energijsko gradnjo na Pipanovi poti

ter projekte drugih investitorjev v Sloveniji s podobno tehnološko vsebino.

Energijska sanacija večstanovanjskih stavb na Steletovi 8 in Kvedrovi 17 predstavlja dva pilotska posega kakovostne sanacije dveh starejših stanovanjskih stavb v Ljubljani.

Stavba na lokaciji Kvedrova 17, Ljubljana, je podkleten večstanovanjski blok v nizu enakih tipičnih blokov z dvokapno streho. V stavbi je 20 stanovanj. Ogrevana tlorisna površina stavbe je malce nad 1000 m².

Predvideni sanacijski ukrepi:

- dodatna toplotna zaščita zunanjih sten, +10 cm
- dodatna toplotna zaščita stropa nad kletjo, + 8 cm
- dodatna toplotna zaščita stropa proti neogrevanemu podstrešju, + 20 cm
- zamenjava oken s sodobnimi energetske učinkovitimi
- izvedba sistema mehanskega prezračevanja z izmenjavo toplote, izkoristek 75%
- vgradnja zunanjih senčil na okna
- rešitev toplotnih mostov pri obstoječih balkonih.

Raba energije pred sanacijo: 75-85 kWh/m² leto.

Raba energije po sanaciji: 16-17 kWh/m² leto. Stopnja redukcije: 80%.

Stavba na lokaciji Steletova 8, Ljubljana, je podkleten večstanovanjski blok z dvokapno streho. V stavbi je 60 stanovanj. Ogrevana tlorisna površina stavbe je malo pod 1800 m².

Predvideni sanacijski ukrepi:

- povečanje toplotne zaščite zunanjih sten in parapetov na skupaj 15 cm
- dodatna toplotna zaščita stropa nad kletjo, + 8 cm
- povečanje toplotne zaščite stropa proti strehi na skupaj 22 cm
- zamenjava oken s sodobnimi energetske učinkovitimi
- izvedba sistema mehanskega prezračevanja z izmenjavo toplote, izkoristek 75%

- vgradnja zunanjih senčil za okna
- rešitev toplotnih mostov pri obstoječih balkonih.

Raba energije pred sanacijo: 75-85 kWh/m² leto.

Raba energije po sanaciji: 5-6 kWh/m² leto. Stopnja redukcije: 93%.

Stanovanjska stavba z 22 najnujnejšimi bivalnimi enotami na Pipanovi poti, Ljubljana; Projekt je zanimiv zato, ker bo specifičen v pogledu energetske oskrbe (s fotovoltno elektrarno). Predvideva se, da bo ta temeljila na električnem sistemu ogrevanja in prezračevanja z namenom minimizacije obratovalnih stroškov. Zato bo objekt izdelan v pasivnem standardu. Na ta način bo investitor zagotovil kakovostne bivalne pogoje, minimalne stroške ogrevanja in neodvisnost uporabnikov od skupne infrastrukture.

Stanovanjski kompleks Polje II;

Sklad, bo zgradil 6 stavb na lokaciji Polje II v Ljubljani, s skupaj 183 stanovanji. Stavbe se bodo gradile v nizkoenergetskem standardu in sicer:

- Vse stavbe se gradijo v nizkoenergetskem standardu.
- Vse stavbe se izvedejo s higrosenzibilnim prezračevalnim sistemom.
- Vse stavbe se izvedejo s skupnimi posameznimi plinskimi kotlovnici, torej vsaka stavba z eno kotlovnico (običajno: vsako stanovanje svoj agregat).
- Ena stavba se izvede s skupno plinsko kotlovnico in sopripravo sanitarne vode s sprejemniki sončne energije.
- Ena stavba se opremi s fotovoltaično elektrarno za pokrivanje skupnih stroškov električne energije moči 12 kW.

JSS MOL bo v sklopu projekta REBECCE pripravil in izvedel številne izobraževalne in promocijske manifestacije, kot uvod in pripravo na arhitektonski razstavi spomladi 2008 in jeseni 2009. Prav te manifestacije bodo bistveno doprinesle k prenosu znanj in dobre prakse iz razstavljenih projektov na nove projekte, ki bodo sledili.

Aktivnosti na projektu REBECCE v Ljubljani že potekajo. Za projekte Polje II in Pipanova pot se pripravlja projektna dokumentacija, za energijsko sanacijo dveh večstanovanjski stavb potekajo gradbeno obrtniška in instalacijska dela.

Projekt ima spletno stran: www.rebecee.de/, na kateri so vsem zainteresiranim na voljo sprotne informacije o aktivnostih na petih lokacijah v Evropi, istočasno pa je to mesto, preko katerega so partnerji sproti in istočasno seznanjeni z delom na projektu.

8 *Posojila*

JSS MOL je uveljavil model ugodnih stanovanjskih posojil za obnovo in sanacijo skupnih delov stanovanjskih hiš, ki bo izveden tudi v letih 2008 in 2009. Javna razpisa za to posojilo bosta odprta do porabe sredstev. Tako kot doslej bodo imele prednost stanovanjske hiše, ki so vključene v program obnove lupin v okviru projekta Ljubljana moje mesto.

9 *Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami*

9.1 Najemninska politika

V stanovanjih in bivalnih enotah last MOL in JSS MOL se najemnine v neprofitnih in namenskih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah zaračunavajo skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin in spremembi te uredbe (Uradni list RS št. 131/03, 142/04) ter skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini, ki ga je sprejel Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL. Z zadnjim dvigom najemnin v začetku leta 2007 se je končalo obdobje postopnega dviga neprofitnih najemnin tako, da bodo vse neprofitne najemnine izenačene na stopnji 4,68% letno od vrednosti stanovanja za vse najemnike, ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe in starost stanovanja.

Skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem se bo najemnina za službena stanovanja upravičencem, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem zaračunala skladno z veljavno metodologijo za izračun neprofitne najemnine in veljavnimi sklepi o stanovanjski najemnini MOL, za upravičence, ki presegajo navedeni dohodkovni cenzus pa se bo zaračunavala najemnina v višini tržne najemnine, ki je določena z veljavnimi sklepi o stanovanjski najemnini MOL.

Zaradi socialne vzdržnosti bomo tudi v bodoče:

najemnikom kadrovskih profitnih stanovanj, ki se jim je socialno stanje spremenilo tako, da izpolnjujejo dohodkovne in premoženjske pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja brez plačila lastne udeležbe, zaračunavali neprofitno najemnino toliko časa, dokler izpolnjujejo te pogoje;

najemnikom neprofitnih stanovanj, ki so plačali lastno udeležbo, bomo le-to vrnili pred potekom pogodbeno določenega roka, če postanejo upravičenci do znižane neprofitne najemnine in so pripravljeni stanovanje, ki ga imajo v najemu, zamenjati za manjše stanovanje v skladu s površinskimi normativi, ki veljajo za upravičence brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine.

V letu 2008 in 2009 bomo pričeli z izvajanjem 90. člena stanovanjskega zakona SZ-1, ki najemodajalcu neprofitnega stanovanja daje pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po predpisanem postopku. Vsem najemnikom, ki ne bodo izpolnjevali pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja bomo začeli zaračunavati profitno najemnino, kot jo je določil Mestni svet MOL oz. Nadzorni svet JSS MOL.

9.2 Subvencioniranje najemnin

Do subvencioniranja najemnin so upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine ali bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Višina subvencije je vezana na dohodek družine posameznega najemnika in lahko znaša največ 80% neprofitne najemnine s tem, da se pri izračunu subvencije upošteva dejanska površina stanovanja, vendar ne večja kot znaša primerna površina glede na število oseb po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. O upravičenosti do subvencije se odloči z odločbo v upravnem postopku. Odločbo se izda za obdobje enega leta, najemnik pa lahko že v obdobju veljavnosti odločbe zaprosi za izdajo nove odločbe, če se spremenijo okoliščine, ki vplivajo na višino subvencije.

Pri svojem delu smo ugotovili, da del občanov Mestne občine Ljubljana zaradi posebnih potreb ni sposoben samostojnega bivanja in živi v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih Ljubljana, Društvo Šent, Društvo Altra,...), s katerimi so tudi sklenjene najemne pogodbe. Glede na to, da zakon ne ureja subvencioniranja najemnin navedenim uporabnikom stanovanj, je mestni svet dne 9. 7. 2007 sprejel sklep o subvencioniranju neprofitnih najemnin tudi tem uporabnikom stanovanjskih enot.

Do napovedane spremembe Stanovanjskega zakona, s katero naj bi se zvišal dohodkovni prag in posledično povečalo števila upravičencev do subvencije ni prišlo, smo pa bili s strani Ministrstva za okolje in prostor seznanjeni, da je v pripravi predlog sprememb in dopolnitev Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, po katerem naj bi se pri izračunu najemnine v primeru enočlanskega gospodinjstva ne upoštevala površina iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (30 m²), temveč površina 40 m², kar pomeni, da bo potrebno v primeru sprejema take spremembe zagotoviti nekoliko večja finančna sredstva za te namene. Predlagali smo, da bi se subvencionirala povečana površina enočlanske gospodinjstva le v primeru, če najemodajalec ne more ponuditi najemniku v zamenjavo stanovanjske enote površine do 30 m².

Glede na navedeno menimo, da bodo postopki v letih 2008 in 2009 tekli po ustaljenem sistemu z nekoliko povečanimi sredstvi glede upoštevanja povečane površine v primeru enočlanskih gospodinjstev in glede na sprejeti sklep mestnega sveta o subvencioniranju neprofitnih najemnin uporabnikom stanovanjskih enot, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja. Ker je napovedana priprava krovnega zakona, ki naj bi v celoti uredil uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, pa je možno, da bo prišlo do sprememb tudi v samih postopkih subvencioniranja najemnin. Na osnovi Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj, ki ga je izdal minister za okolje in prostor na podlagi sprememb Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja je SSRS, javni sklad 1. 9. 2007 že objavil javni poziv, po katerem je do subvencioniranja tržnega najema upravičena mlada družina, ki si po uspešnem zaključenem študiju vsaj enega od staršev rešuje stanovanjsko vprašanje z najemom tržnega stanovanja, pri čemer ta roditelj v letu 2007 ne doseže starosti 28 let oziroma v primeru doktorskega študija 30 let. Subvencija se prizna največ v višini razlike med najemnino, kakršna bi za najeto stanovanje znašala po predpisih, ki urejajo neprofitno najemnino, in priznано tržno najemnino za primerno stanovanje.

9.3 Subvencioniranje obratovalnih stroškov

Subvencioniranje obratovalnih stroškov poteka že nekaj časa in se izvaja na ta način, da sklepamo z upravniki poravnave za primere, ko upravniki od naših najemnikov ali uporabnikov stanovanjskih enot iz kakršnih koli razlogov niso mogli izterjati plačila obratovalnih stroškov in so te stroške dobaviteljem pokrili iz lastnih sredstev ali pa so jih založili ostali etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah. Do sedaj smo na ta način pokrivali dolgove do upravnikov iz naslova neplačanih obratovalnih stroškov, ki so nastali do uveljavitve Stanovanjskega zakona iz leta 2003 (14. 10. 2003). Stanovanjski zakon iz leta 2003 namreč določa, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik, sodna praksa glede te določbe pa se še ni dovolj izoblikovala. Zaključene so nekatere tožbe na I. stopnji, ki to obveznost nalagajo občini v primeru, da bo tudi na II. stopnji razsojeno enako bomo nadaljevali z dosedanja prakso subvencioniranja obratovalnih stroškov.

9.4 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

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

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa, da lahko občine in javni stanovanjski skladi v primerih elementarnih in drugih nesreč prizadetemu v nesreči dodelijo bivalno enoto, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb in le če z bivalnimi enotami ne razpolagajo, lahko izjemoma dodelijo neprofitno stanovanje v najem za določen čas. Izkazalo se je, da v teh razmerah nastane utemeljena potreba po izredni pomoči, po 104. čl. SZ-1 pa je do izredne pomoči upravičen samo najemnik neprofitnega stanovanja. Verjetno je v zakonu nenamenoma izpuščeno zagotavljanje izredne pomoči tudi najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

Glede na to, da so ravno najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, socialno najbolj ogroženi, bomo v MOL zagotavljali izredno pomoč pri uporabi stanovanja tudi najemnikom teh bivalnih enot.

9.5 Vzdrževanje stanovanjskih stavb, stanovanj in bivalnih enot

Prizadevali si bomo sproti opravljati potrebna vzdrževalna dela, upoštevanje normative in standarde na stanovanjskih stavbah in stanovanjih katerih lastnik je JSS MOL ali MOL in jih ima JSS MOL v upravljanju.

Za vzdrževanje skupnih delov stanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk so odgovorni upravniki stavb. JSS MOL se za svojo lastnino in za lastnino MOL vključuje skozi načrte vzdrževanja in ima skladno z njimi oblikovan rezervni sklad.

Posebej pomembno je sprotno vzdrževanje streh s kleparskimi izdelki, fasad, stavbnega pohištva in inštalacijskega omrežja tudi zaradi preprečevanja nastajanja večje škode. Aktivno bomo sodelovali v projektu Ljubljana moje mesto in v deležu, ki odpade na lastnino MOL in JSS MOL sofinancirali prenovo stavbnih lupin na izbranih objektih.

Vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot last MOL in JSS MOL bomo tudi v bodoče izvajali pretežno preko JSS MOL. Izpraznjena stanovanja in bivalne enote bomo pred ponovno oddajo, v odvisnosti od stanja, v kakšnem je bilo posamezno stanovanje prevzeto, usposobili, da bodo primerna za nadaljnjo oddajo v najem. Tehnično zastarela stanovanja se bodo ob upoštevanju ekonomske upravičenosti in v okviru finančnih možnosti prenovila in posodobila. V večini primerov bodo, glede na izkušnje, dela zajemala prenovo kopalnice z vsemi inštalacijami in zamenjavo sanitarne opreme, popravilo ali zamenjavo starih elektro inštalacij, posodobitev ogrevanja, menjavo dotrajanih oken in vrat ter zamenjavo talnih oblog oziroma parketa. V primerih, ko bi to terjalo nesorazmerno visoka finančna sredstva se bodo podstandardna stanovanja preuredila v bivalne enote za socialno ogrožene ali pa uvrstila v program prodaje.

Načrtujemo, da bomo v letih 2008 in 2009 prenovili v vsakem letu po 120 praznih stanovanj in v vsakem letu po 60 zasedenih stanovanj.

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

9.6 Upravljanje

Na področju upravljanja trenutno sodelujemo z 48 upravniki stavb, v katerih je lastnina MOL ali JSS MOL. Za posamezno hišo se z izbranim upravnikom sklene pogodba o upravljanju. Pogodba je sklenjena, ko jo podpiše večina lastnikov. Na izbor upravnika in na vsebino pogodbe lahko vplivamo predvsem v hišah, kjer smo večinski lastnik ali lastnik večjega števila stanovanj. Tako v novih soseskah, v katerih bodo najemniki z nižjimi dohodki, brezposelni in osebe z raznimi socialnimi in zdravstvenimi težavami načrtujemo upravniku naložiti dodatne naloge in ukrepe, katerih cilj je zagotoviti spoštovanje hišnega reda, ohranjanje skupne lastnine ter skrb za skupne prostore v stavbah in okolici.

Probleme, ki nastanejo v stanovanjskih hišah zaradi neplačevanja obratovalnih stroškov naših najemnikov, ki jim teh stroškov ni možno izterjati, urejamo z upravniki s posebnimi poravnalnimi postopki.

Nadaljevali bomo z urejanjem medsebojnih razmerij v večstanovanjskih hišah, kjer sta lastnika posameznih delov JSS MOL ali MOL. Ta zahtevni proces, ki terja 100% soglasje vseh lastnikov večstanovanjskih hiš in, ki jih je v velikih stavbah tudi preko 100, bo še dolgotrajen. Poleg tekočih postopkov usklajevanja pogodb o medsebojnih razmerjih za 233 stanovanjskih stavb in za 23 stanovanjskih stavb, kjer teče za ureditev medsebojnih razmerji nepravdni postopek na sodišču, bomo nadaljevali z delom na stavbah, kjer ti postopki še niso stekli.

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

10.1 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

Način dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj predpisuje Stanovanjski zakon in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih najemnih stanovanj v najem. Ministrstvo za okolje in prostor pripravlja spremembe in dopolnitve Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki se nanašajo na pridobivanje dokumentacije za sodelovanje na razpisih za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, na lajšanje možnosti plačevanja neprofitne najemnine za enočlansko gospodinjstvo ter v pojasnilnem delu glede ocenjevanja kvalitete bivanja. Stanovanja se dodeljuje upravičencem, ki so uspeli na javnem razpisu in so dosegli največje število točk v odvisnosti od števila razpoložljivih stanovanj. Dodeljevanje poteka po vrstnem redu upravičencev glede na doseženo število točk tako, da se vsako razpoložljivo stanovanje dodeli prvemu upravičencu po vrsti, ki mu je stanovanje primerno po velikosti glede na število njegovih družinskih članov. Pri dodeljevanju se upošteva tudi primernost glede na morebitne posebne zdravstvene ali druge potrebe in primernost glede na gmotni položaj upravičenca in njegove družine.

V primerih, ko bodo na javnem razpisu uspeli upravičenci-samostojni kulturni delavci in bo iz njihove vloge in pridobljenega mnenja Oddelka za kulturo in raziskovalno dejavnost MOL izhajalo, da želijo v delu stanovanja opravljati svojo ustvarjalno dejavnost, ki ni moteča za druge stanovalce v hiši, se jim lahko dodeli večje stanovanje, kot ga določajo normativi.

V letih 2008 in 2009 se bodo dodeljevala stanovanja, zagotovljena v okviru projektov, opisanih v 5. poglavju tega programa in stanovanja, ki se sprostijo v okviru obstoječega stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL zaradi odselitve, smrti ali sodne izpraznitve. Neprofitna stanovanja, ki se gradijo v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije se bodo oddajala na podlagi občinskega javnega razpisa in po enakih pogojih ne glede na to, da je lastnik dela stanovanj SSRS.

V letu 2008 in prvi polovici leta 2009 bo potekalo dodeljevanje stanovanj po 12. javnem razpisu objavljenem septembra 2007 za okrog 300 stanovanj. Dodeljevanje bo zaključeno sredi leta 2009. Proti koncu leta 2008 bo objavljen nov 13. javni razpis za oddajo okrog 400 neprofitnih stanovanj v najem in proti koncu leta 2009 14. javni razpis za oddajo okrog 400 neprofitnih stanovanj v najem. V drugi polovici leta 2009 bo potekalo dodeljevanje stanovanj upravičencem, ki bodo uspeli na 13. javnem razpisu.

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

Kot nov inštrument stanovanjske politike bomo po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in lastniki stanovanj na območju MOL v letu 2008 in letu 2009 izvedli javni razpis za oddajo tržnih najemnih stanovanj v podnajem za podnajemnico v višini neprofitne najemnine. Ocenjujemo, da bomo na podlagi javnega razpisa za najem stanovanj, ki se prosto oddajajo na trgu po tem modelu pridobili vsako leto do 20 stanovanj, katerih najemnik bo JSS MOL. Le ta bodo oddana v podnajem uspelim upravičencem javnega razpisa za oddajo tržnih stanovanj v podnajem, kar pomeni, da bo na ta način predvidoma dodeljenih v vsakem letu do 20 stanovanj.

10.3 Dodeljevanje bivalnih enot

Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se skladno z Stanovanjskim zakonom SZ-1 odda v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve takšne bivalne enote. Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov.

Na seznamu upravičencev do bivalne enote, ki ga vodi JSS MOL je uvrščenih povprečno od 50 do 70 prosilcev, trenutno je uvrščenih 56 prosilcev.

Komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam na JSS MOL, sestavljena iz predstavnikov ljubljanskih Centrov za socialno delo, Službe za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravstveno in socialno varstvo ter JSS MOL, preuči in predlaga konkretne dodelitve bivalnih enot upravičencem iz seznama, katerih socialna problematika je najtežja. Z namenom varstva družine in mladoletnih otrok, kakor tudi v primerih posebnih ranljivih skupin prebivalcev pred odprtim brezdomstvom, bomo le tem dodeljevali bivalne enot, ko bo v izvršilnih postopkih zahtevana izpraznitev stanovanj na podlagi pravnomočnih sodb. Ocenjujemo, da bo v letu 2008 dodeljenih do 40, leta 2009 pa do 60 bivalnih enot.

10.4 Dodeljevanje službenih stanovanj

Dodeljevanje službenih stanovanj poteka skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem, sprejetem aprila 2007 na Mestnem svetu MOL. V letu 2008 bo zaključeno dodeljevanje stanovanj po razpisu iz leta 2007 za okrog 15 službenih stanovanj. V letu 2009 bo objavljen nov razpis za dodelitev službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana v najem.

10.5 Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj

V letu 2008 bo zaključen javni razpis za dodelitev 60 oskrbovanih stanovanj. Stanovanja, ki bodo zgrajena v okviru Centra starejših Trnovo se bodo dodeljevala v začetku leta 2009.

10.6 Dodeljevanje nadomestnih stanovanj

Najemnikom stanovanj last MOL ali JSS MOL v stanovanjskih stavbah, ki so predvidene za prenovu, rušenje ali nadomestno gradnjo bomo zagotavljali nadomestna stanovanja. V letih 2008 in 2009 bodo zagotovljena stanovanja za preselitev najemnikov iz stavb Križevniška 2, Pod Turnom 4 (Švicarija), Ižanska 305, Ambrožev trg 3 in Krekov trg 10.

Lokacija	Prazna stanovanja	Zasedena stanovanja	Potrebno število nadomestnih stanovanj	Plan preselitev
Križevniška 2	10	3* in tri bivalne enote	4*	2007, 2008
Pod Turnom 4	3	10	10	2008, 2009
Ižanska 305	0	4	4	2007, 2008
Ambrožev trg 7	2	1	1	2008, 2009
Krekov trg 10	1	2	2	2008, 2009
Skupaj	16	20	21	2007, 2008, 2009

* večgeneracijsko gospodinjstvo

JSS MOL se bo vključil tudi v dodeljevanje nadomestnih stanovanj najemnikom stanovanj last MOL in JSS MOL v stavbah, ki jih bo zaradi izgradnje ceste in mostu treba porušiti ali prenoviti na širšem kompleksu Cukrarne in Roške-Njegoševe ceste. Ocenjujemo, da bo za te potrebe treba zagotoviti okrog 20 nadomestnih stanovanj, ki bo terminsko vezano na projekt izgradnje prometne infrastrukture.

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

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

Po izgradnji stanovanjske stavbe Na Herši v mesecu marcu 2008 jo bomo oddali v najem Društvu Anna-Društvo staršev in oseb s posebnimi potrebami, ki bo v sodelovanju s Centrom za usposabljanje, delo in varstvo Dolfke Boštjančič-Draga v okviru institucionalnega varstva skrbelo za 18 oseb-starejših mladostnikov z motnjo v telesnem in duševnem razvoju.

V drugi polovici leta 2009 bomo po izgradnji Paliativnega centra Hrdeckega 18, 20 oddali center v najem Slovenskemu društvu Hospic, kot edinemu izvajalcu paliativne oskrbe v Ljubljani, za potrebe umirajočih in njihovih svojcev z območja MOL.

Fakulteta za socialno delo izvaja pilotski projekt individualiziranega financiranja socialno varstvenih storitev za vključevanje oseb iz Zavoda Hrastovec – Trate v samostojno življenje.

V okviru tega projekta želijo poskrbeti za individualizacijo 5 oseb, ki imajo stalno prebivališče v MOL. JSS MOL bo za ta projekt v okviru možnosti namenil največ dve stanovanjski enoti, ki bosta oddani v najem dogovorjeni instituciji, ki bo prevzela skrb za vse obveznosti iz najemne pogodbe, ki odpadejo na najemnika.

10.8 Zamenjave stanovanj

Zamenjave stanovanj se bodo izvajale skladno s Stanovanjskim zakonom SZ-1 in na podlagi Pravilnika o zamenjavi stanovanj Mestne občine Ljubljana, ki ga je sprejel Mestni svet MOL v aprilu 2007.

Na seznamu čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja je trenutno 169 upravičencev. Na obseg zamenjav vpliva predvsem število razpoložljivih primernih stanovanj. Na leto z zamenjavo stanovanj rešimo povprečno od 40 do 50 stanovanjskih vprašanj, kar načrtujemo tudi v letih 2008 in 2009.

11 *Vodenje registrov in izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju*

11.1 Registri

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

Zakon predvideva, da se bo register stanovanj vodil povezano s katastrom stavb. Po zakonu je občina dolžna uskladiti podatke registra stanovanj s podatki iz katastra stavb v enem letu.

Po podatkih Ministrstva za okolje in prostor naj bi Geodetska uprava RS posredovala vsem občinam podatke za njihova območja, vendar tega do sedaj še ni v celoti realizirala. Prav tako je po podatkih Ministrstva za okolje in prostor predvidena preko katastra stavb tudi povezava s podatki centralnega registra prebivalstva. Zato bomo začeli prilagajati obstoječi računalniški program – prvo fazo registra stanovanj (registrirane najemne pogodbe) novim zakonskim določbam skladno z realizacijo predvidenih povezav podatkovnih baz.

Tudi v registru najemnih pogodb se bodo po vzpostavitvi navedenih povezav podatkovnih baz prevzemali podatki iz katastra stavb in registra stanovanj ter podatki iz najemnih pogodb. Iz najemnih pogodb se bodo povzemali podatki, ki jih mora registrski organ preveriti v postopku registracije najemnih pogodb in aneksov. Glede na navedeno bomo obstoječi program začeli prilagajati novi zakonodaji tudi v tem delu. Skladno z določbami Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin in njegovim podzakonskim aktom je geodetska uprava s 1. 1. 2007 vzpostavila evidenco trga nepremičnin. To je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. V to evidenco smo v letu 2007 že začeli pošiljati podatke o najemnih pogodbah za stanovanja iz registra najemnih pogodb in podatke

o evidentiranih najemnih pogodbah za poslovne prostore, s čimer bomo nadaljevali tudi v letih 2008 in 2009.

V evidenco trga nepremičnin bomo pošiljati podatke iz našega računalniškega programa dnevno in sicer za stanovanjske najemne pogodbe preko izmenjevalnega formata, ki ga je pripravila Geodetska uprava RS, za najemne pogodbe za poslovne prostore pa z direktnim vnosom podatkov v računalniško aplikacijo geodetske uprave.

Register upravnikov smo vzpostavili že na podlagi prejšnjega Stanovanjskega zakona. Glede na zakonske določbe pa bomo morali tudi ta register po vzpostavitvi navedenih podatkovnih povezav začeti dopolnjevati in ustrezno spreminjati. Register bomo tekoče dopolnjevali glede na zaključene upravne postopke s tega področja.

Tudi glede vodenja registrov in postopkov v zvezi z njimi je možno, da bo v letih 2008 in 2009 prišlo do nekaterih zakonskih sprememb.

11.2 Druge upravne naloge

Poleg vodenja naštetih registrov bomo skladno z zakonskimi določili vodili tudi postopke, ki se odražajo v omenjenih registrih in sicer postopke registracije najemnih pogodb in aneksov in postopke za vpis v register upravnikov ter ostale upravne postopke: izdajanje dovoljenj za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, izdajanje sklepov o dovolitvi izvršbe v primerih, ko stanovanjska inšpekcija izda odločbo, pa je lastniki ne izvršijo, izdajanje odločb o subvencioniranju najemnine ter izrednih začasnih pomočeh pri uporabi stanovanja.

Na podlagi zakonskih določb je dolžan vsak lastnik stanovanja sklenjeno najemno pogodbo za stanovanje in aneks predložiti v registracijo občinskemu upravnemu organu, pristojnemu za stanovanjske zadeve in davčnemu organu. Na podlagi navodil Ministrstva za javno upravo in Ministrstva za okolje in prostor smo v letu 2007 postopke registracije najemnih pogodb spremenili tako, da se najemne pogodbe ne registrirajo več po Zakonu o splošnem upravnem postopku. Po končanem postopku bomo dnevno pošiljali podatke iz registra najemnih pogodb na geodetsko upravo. Po Zakonu o poslovnih stvbah in poslovnih prostorih bomo reševali vloge za evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore in za potrebe pošiljanja podatkov na geodetsko upravo tudi vnašali podatke direktno v računalniško aplikacijo geodetske uprave. V vsaki hiši, ki ima več kot dva lastnika in več kot osem posameznih delov morajo etažni lastniki določiti upravnika, ki ga z odločbo v upravnem postopku vpišemo oz. izbrišemo iz registra upravnikov večstanovanjskih stavb. V upravnih postopkih se izdajajo tudi dovoljena za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja in sicer dovoljenih dejavnosti, ki niso moteče za stanovalce in ne povzročajo prekomerne obremenitve skupnih delov večstanovanjske stavbe oz. okolja. V postopkih upravne izvršbe bomo izdajali sklepe o dovolitvi izvršbe, katerih cilj je realizacija odločb Stanovanjske inšpekcije Ministrstva za okolje in prostor. Vodili bomo tudi upravne postopke o ugotovitvi upravičenosti do subvencionirane najemnine. Reševali bomo vloge za preveritev višine najemnine, saj imajo najemniki po zakonu pravico zahtevati, da občinski organ preveri višino najemnine. Oškodovani najemnik lahko nato pri sodišču zahteva spremembo višine najemnine ter vračilo preveč plačane najemnine. V zvezi z reševanjem pritožb na upravne akte, izdane v zvezi z

dodeljevanjem stanovanjskih enot, bomo na drugi stopnji pripravljali osnutke odločb, ki jih posreduje Pravna služba MOL v podpis županu.

Zaradi napovedanih sprememb Stanovanjskega zakona je možno, da bo v naslednjih dveh letih prišlo do sprememb tudi na področju upravnih nalog.

12 Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

Število stanovanj Javnega stanovanjskega sklada MOL se s sklepi Mestnega sveta MOL o dokapitalizaciji oz. prenosu nepremičnin v namensko premoženje povečuje. Prav tako ima sklad v upravljanju tudi skoraj vsa stanovanja, last Mestne občine Ljubljana, pooblaščen pa je tudi za urejanje zemljiškoknjižnih vpisov za ta stanovanja. Gre za razpršen in deloma tudi starejši fond, za katerega s strani pravnih prednic MOL nismo prejeli celotne lastninske dokumentacije oz. v večih primerih tudi pravne prednice glede na to, da je bilo premoženje v družbeni lastnini, niso razpolagale s to dokumentacijo. Zato gre pri vpisih v zemljiško knjigo, pri katerih je potrebno predhodno zbiranje in preučevanje lastninske dokumentacije, ugotavljanja pravnega nasledstva ter v nekaterih primerih tudi priprava ustreznih zemljiškoknjižnih listin, overjanja le-teh ter postopke vzpostavljanja zemljiškoknjižnih listin, v velikem številu primerov za pravno zahtevno in dolgotrajnejšo nalogo. Pospešeno bomo še naprej pripravljali zemljiškoknjižne predloge za objekte, ki so v celoti v lasti MOL ali JSS MOL. Velik napredek smo dosegli že tudi pri vpisih stanovanj, kjer smo eden od etažnih lastnikov. Dejstvo, da vsa stanovanja še niso vpisana v zemljiško knjigo, nam povzroča precej težav tako pri dokazovanju lastninske pravice, kot pri preprečevanju prodaje stanovanj v postopkih sodnih izvršb ter pri pripravi listin v primerih razpolaganja s stvarnim premoženjem MOL.

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

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

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

Postopki prodaje stvarnega premoženja MOL in JSS MOL bodo potekali skladno s letnim načrtom razpolaganja in po z v Zakonu o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (UR. l. RS 12/2007) ter na njegovi podlagi sprejeti Uredbi o ravnanju s stvarnim premoženjem države, pokrajin in občin. Neurejena vprašanja bomo uredili v Splošnih pogojih poslovanja JSS MOL.

Predviden obseg sredstev, ki ga bomo zagotovili na tej osnovi bo opredeljen v letnem načrtu razpolaganju MOL in v Finančnem načrtu JSS MOL, h kateremu daje soglasje MS MOL.

Jožka HEGLER, univ. dipl. inž. arh
D I R E K T O R I C A