



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

POROČILO O REALIZACIJI
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
za leto 2006

April 2007

UVOD.....	4
1. Stanovanjskiprیمانجkljaj.....	4
2. Doseganje ciljev.....	5
3. Ukrepi za doseganje zastavljenih ciljev.....	7
4. Omogočanje pridobivanja primernih lastnih stanovanj.....	8
5. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene.....	8
5.1. Novogradnja.....	9
5.1.1 Cesta v Gorice.....	9
5.1.2.1 Zelena jama - funkcionalna enota F6.....	10
5.1.2.2 Zelena jama - funkcionalna enota F3.....	10
5.1.3 Polje II. MS 8/3.....	11
5.1.4 Ob Viški cesti VS 3-1.....	11
5.1.5 Hrenova 6, 6a.....	11
5.1.6 Hrenova 8a.....	12
5.2 Nakupi.....	12
5.2.1 Nakupi novih stanovanj.....	12
5.2.1.1 Bobrova ulica.....	12
5.2.1.2 Nove lokacije.....	13
5.2.2 Nakupi starih stanovanj.....	13
5.2.3 Rentni odkup stanovanj.....	13
5.2.4 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebno partnerstvo.....	14
5.3 Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj.....	14
5.3.1 Center starejših Trnovo - Dom starejših in oskrbovana stanovanja.....	15
5.4 Zagotavljanje bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene.....	15
5.4.1 Dnevni mladinski center Ob žici 16.....	15
5.4.2 Na Herši.....	15
5.4.3 Paliativni center Hrdeckega 18, 20.....	16
5.4.4 Zatočišče za ženske in otroke ter ženska svetovalnica v Trnovem.....	16
5.5 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.....	16
5.5.1 Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj.....	16
5.5.2 Izraba podstrehe objekta Zarnikova 4.....	14
5.5.3 Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu.....	17
6. Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo po letu 2006 – projekti v pripravi.....	17
6.1 Raziskovalne naloge.....	17
6.2 Priprave na stanovanjsko gradnjo in prenovo po letu 2006.....	17
6.2.1 Projekti za katere poteka ali je načrtovana izdelava ustreznih urbanističnih dokumentov.....	18
6.2.2 Projekti, kjer je po urbanističnih dokumentih možno pričeti z gradnjo oz. prenovo.....	18
6.2.3 Nizko energetska hiša.....	18
7. Posojila.....	18
8. Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami.....	19
8.1 Najemninska politika.....	19
8.2 Subvencioniranje.....	19
8.2.1 Subvencioniranje najemnin.....	20
8.2.2 Subvencioniranje obratovalnih stroškov.....	21
8.2.3 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja.....	21
8.3 Vzdrževanje stanovanj, bivalnih enot in stanovanjskih stavb.....	20
8.4 Upravljanje.....	21
9. Dodeljevanje stanovanj, bivalnih enot za socialno ogrožene in bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene.....	21
9.1 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj.....	22
9.1.1 9. javni razpis z dne 13. 3. 2004.....	22

9.1.2	10. javni razpis z dne 2.4.2005.....	22
9.1.3	11. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem - 3.6.2006.....	25
9.2	Dodeljevanje bivalnih enot.....	28
9.3	Dodeljevanje službenih stanovanj.....	29
9.4	Dodeljevanje bivalnih enot oz. stanovanj za skupinske oblike bivanja.....	30
9.5	Zamenjava stanovanj.....	30
9.6.	Dodelitev nadomestnih stanovanj.....	30
10.	Vodenje registrov in upravnih postopkov na stanovanjskem področju.....	31
10.1	Registri.....	31
10.2	Druge upravne naloge.....	32
11.	Urejanje lastninske dokumentacije, vpisovanje v zemljiško knjigo.....	32
12.	Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in javnega stanovanjskega sklada MOL.....	32
13.	Sodni postopki.....	33

UVOD

V Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju MOL) se celotna dejavnost stanovanjskega gospodarstva iz pristojnosti lokalne skupnosti v celoti izvaja v okviru Javnega stanovanjskega sklada MOL (v nadaljevanju JSS MOL).

Poglavitna pravna podlaga za izvajanje dejavnosti je Stanovanjski zakon SZ-1 z vsemi podzakonskimi predpisi.

MOL je tudi v letu 2006 izvedla dokapitalizacijo JSS MOL s povečanjem namenskega premoženja z zemljišči in s kapitalskim transferom in omogočila realizacijo stanovanjskega programa.

1. Stanovanjski primanjkljaj

Glede stanovanjskega primanjkljaja smo seznanjeni s študijo Urbanističnega inštituta. Spremljamo vse dosegljive statistične podatke o gibanju prebivalstva v MOL ter druge vire, kot npr. prijave za nakup stanovanj SSRS v Ljubljani.

Poleg tega JSS MOL stanovanjski primanjkljaj ugotavlja letno preko javnih razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in z evidenco prosilcev bivalnih enot za socialno ogrožene.

V letu 2006 je bil izveden 11. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Za okrog 300 razpisanih stanovanj je kandidiralo 1615 prosilcev. Iz na 1. stopnji zaključene obdelave vlog je razvidno, da se je na prednostno listo uvrstilo 1441 prosilcev.

Najbolj zadovoljivo stanje je na področju reševanja stanovanjskih vprašanj invalidov, kjer je uspelo 91,67% prosilcev, sledijo prosilci z okvaro čuta, kjer je rešenih 50% prosilcev. Najslabše stanje je še vedno pri samskih prosilcih, kjer jih je uspelo 15,20%, sledijo jim družine, kjer je uspelo 22,90% prosilcev. Skupno je rešenih 21,44% prosilcev.

Na listi A, kjer prosilci glede na dohodek gospodinjstva niso zavezani plačati lastne udeležbe in varščine je uspelo 18,05% prosilcev, na listi B, kjer so prosilci glede na dohodek gospodinjstva zavezani plačati lastno udeležbo in varščino je uspelo 47,31% prosilcev.

Kljub še vedno velikemu primanjkljaju stanovanj za samske osebe in za družine je trend vseh rešenih prosilcev v primerjavi s preteklimi leti v vzponu, saj se je povprečje rešenih s prejšnjih okrog 10% dvignilo na okrog 20%.

V letu 2006 je število upravičenih prosilcev do bivalne enote kljub temu, da je bilo tekom leta rešenih 35 upravičencev postopno naraščalo. Tako se je število upravičenih prosilcev do bivalne enote s števila 55 v začetku leta 2006 povečalo na 70 ob koncu leta 2006.

2. Doseganje ciljev

Ocenjujemo, da smo uspešno uresničevali zastavljene cilje.

2.1. Na JSS MOL smo s pestro stanovanjsko preskrbo in različnimi produkti ustvarjali pogoje, da si čim več občanov ob lastnem prizadevanju primerno reši svoje stanovanjsko vprašanje.

Poleg zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot za socialno ogrožene, stanovanjskih stavb za posebne namene, oskrbovanih stanovanj, stanovanj prilagojenih za gibalno ovirane in za osebe z okvaro čuta, smo občanom, ki si z lastnimi sredstvi niso sposobni zagotoviti primerne stanovanja omogočali vstop v model deljenega lastništva. Starostnikom smo omogočali rentni odkup stanovanj v zameno za dosmrtno služnost. Občanom, ki živijo v neprimernih stanovanjih in zaradi tega lastništva ne izpolnjujejo pogojev za upravičenost do kandidiranja za neprofitno najemno stanovanje in nimajo dovolj sredstev za primerno samostojno rešitev, smo dajali možnost, da nam stanovanjsko enoto odprodajo in jim s tem omogočimo najem primerne stanovanja. Občanom, ki živijo v dotrajanih stanovanjskih stavbah omogočamo najem ugodnih posojil za obnovo skupnih delov.

2.2 Za učinkovitejšo oskrbo meščanov in meščank z lastnimi stanovanji smo:

- sodelovali z Oddelkom za urbanizem MOL in Oddelkom za gospodarjenje z zemljišči MOL in dajali pobude, ki vplivajo na zagotavljanje poselitvenih možnosti, še posebej na področju zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj, kakor tudi na komunalno opremljanje zemljišč,
- skupaj s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) ohranjali cenovno sidro tržnih stanovanj z limitiranimi nakupnimi cenami,
- izvedli smo tudi tri javne razpise s katerimi smo občanom, ki z lastnimi privarčevanimi sredstvi niso zmogli kupiti primerne stanovanja za svojo družino, omogočili vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva, starostnikom omogočili odprodajo stanovanja z izplačljivostjo dosmrtna rente ob hkratni odplačni služnosti stanovanja in lastnikom stanovanj v večstanovanjskih stavbah z ugodnimi posojili omogočiti obnovo skupnih delov.

2.3 Med različnimi nalogami pri zagotavljanju pestrosti stanovanjske oskrbe je bila najpomembnejša in finančno najzahtevnejša zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj.

Izvajale so se aktivnosti na številnih projektih za skupaj 844 stanovanj. Zaključen je bil soinvestitorski projekt nakupa 75 neprofitnih najemnih stanovanj. V lastni režiji s pomočjo posojila SSRS smo nadaljevali gradnjo 114 stanovanj. Potekalo je projektiranje 31 stanovanj, ki bodo izvedena v javno zasebnem partnerstvu s sovlaganjem zemljišč. V fazi pridobivanja projektne dokumentacije in gradbenih dovoljenj je bilo 318 najemnih stanovanj.

Kupljeni sta bili 2 starejši stanovanji in sklenjena je bila pogodba za nakup 4 stanovanj v stanovanjskem objektu, ki je v izgradnji. Sklenjena je bila predpogodba za nakup 300 najemnih stanovanj. Razvijali smo testni model novogradnje in prenove nizko energetske stanovanjske stavbe.

2.4 V sklopu pripravljanih del za stanovanjsko gradnjo v prihodnjih letih:

- v okviru raziskovalne dejavnosti se je na pobudo JSS MOL izvajala raziskava, ki obravnava stanovanjske strategije v stanovanjski politiki mesta, financiranje, možnosti pridobitve stanovanj in ekonomske vidike stanovanjske prenove;
- z Oddelkom za urbanizem smo sodelovali pri izdelavi predloga zazidalnega in lokacijskega načrta za območji, kjer je MOL prenesla del zemljišč na JSS MOL in je na njih načrtovana izgradnja neprofitnih stanovanj - oddelku so bili dani vsebinski predlogi glede stanovanjske gradnje na večih drugih območjih;
- izvajale so se aktivnosti dokupa nekaterih zemljišč.

2.5 Razvijali smo stanovanjsko preskrbo za ranljive skupine

V fazi projektiranja in pridobivanja gradbenih dovoljenj so bili trije projekti stanovanjskih stavb za posebne namene, za enega pa se je urejalo lastništvo zemljišča.

Izdelana je bila projektna dokumentacija za 7 novih bivalnih enot za socialno ogrožene, ki bodo pridobljene z izrabo podstrehe.

Izveden je bil arhitekturni natečaj in izdelana projektna dokumentacija za Center starejših Trnovo z domom starejših, 60 oskrbovanimi stanovanji ter dopolnilnimi programi.

Za gibalno ovirane osebe je bilo prilagojenih 8 že dokončanih stanovanj, 12 takšnih stanovanj pa je bilo v izgradnji.

2.6 Za ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda smo izvajali redno in investicijsko vzdrževanje in celovito prenovo oz. nadomestne gradnje

Obnovljenih in posodobljenih je bilo 168 izpraznjenih stanovanj in 68 zasedenih stanovanj. Izvajale so se aktivnosti za izgradnjo 9 stanovanj v dveh nadomestnih objektih in pripravljala dela za prenovo dveh objektov s skupaj 23 stanovanji.

2.7 Kljub stroškovnemu principu neprofitnih najemnin smo z različnimi oblikami pomoči ohranjali socialno vzdržnost najemnih razmerij

V 459 primerih smo z odločbo priznali najemnikom stanovanj upravičenost do subvencije. V 45 poravnalnih postopkih z upravniki smo subvencionirali obratovalne stroške najemnikov, ki so jih založili upravniki in jih ni bilo možno izterjati.

2.8 Stanovanja in bivalne enote smo oddajali in izvajali zamenjave skladno s pravilniki in sprejeto politiko

Dodeljenih je bilo 180 stanovanj in 35 bivalnih enot. Izvedenih je bilo 52 zamenjav stanovanj.

2.9 Upravne naloge smo izvajali na racionalen in učinkovit način

Vodili smo 6047 različnih upravnih postopkov od subvencioniranja najemnin, vodenja registrov, upravnih izvršb, postopkov izplačila odškodnin, preverjanja višine najemnine do dovoljenj za opravljanje dovoljene dejavnosti v stanovanju.

2.10 Ob zagotovljenih primernih delovnih pogojih, dobrem delovnem vzdušju in zainteresiranosti vseh zaposlenih so bili uresničeni zastavljeni cilji

Vzpostavljeno je bilo aktivno sodelovanje pri pripravi regulatornega okvira tako na državni kot lokalni ravni in tudi doseženi rezultati, ki bodo vplivali na učinkovitejše delo na stanovanjskem področju v prihodnje. Posebej izpostavljamo Zakon o javnih naročilih in Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, ki bosta na podlagi vgrajenih naših predlogih omogočala lažje uresničevanje razvojnih programov občine.

3. Ukrepi za doseganje zastavljenih ciljev

Ukrepi za doseganje zastavljenih ciljev na področju stanovanjskega gospodarstva so potekali na različnih področjih.

- 3.1 Na področju stanovanjske politike smo na lokalni ravni izvajali dopolnilne ukrepe, kjer na državnem nivoju ni oz. ni dovolj ponudbe, tako da smo s sinergijskimi učinki ustvarjali pogoje, da si čim več občanov ob lastnem prizadevanju primerno reši stanovanjsko vprašanje.**
- 3.2 JSS MOL se je po svojih močeh vključeval in dajal pobude za hitrejšo zagotavljanje prostorskih dokumentov, še posebej tistih, kjer so zemljišča v lasti MOL ali JSS MOL in je na njih v prihodnjih letih možna stanovanjska gradnja. Želeli bi si, da bi se aktivnosti še hitreje odvijale. Ne bi se smelo zgoditi, da se zgrajena stanovanja ne morejo predati v uporabo zaradi nedokončane komunalne opreme zemljišča.**
- 3.3 Zagotavljali so se pogoji za različno zapiranje finančnih konstrukcij posameznih projektov od soinvestitorstva, javno zasebnega partnerstva s sovlaganjem zemljišča, najemanja posojilnih sredstev z reprogramiranjem starih posojil, lastnega financiranja do dogovarjanja posameznih donacij.**
- 3.4 V okviru razpoložljivih možnosti se je izvajalo dodatno izobraževanje in usposabljanje zaposlenih na JSS MOL. Posodabljala in dodatno se je vzpostavljala informacijska podpora delovnih procesov s ciljem povezovanja in zmanjševanja potrebnega dela ter vključevanja sistemskih kontrol zaradi zmanjševanja možnosti človeških napak.**

4. Omogočanje pridobivanja primernih lastnih stanovanj

Pridobivanje lastnih stanovanj je občina omogočala predvsem z ustrezno prostorsko in zemljiško politiko. Ta segment stanovanjske preskrbe je tako kot v preteklem obdobju tudi v letu 2006 v večji meri podpirala država preko SSRS bodisi z ugodnimi stanovanjskimi posojili bodisi z odprodajo stanovanj po nižjih cenah, kot so sicer na trgu. Na občinski ravni smo izvajali na JSS MOL pomoč pri pridobivanju lastnih stanovanj z javno zasebnim partnerstvom po modelu deljenega lastništva in z nudenjem ugodnih stanovanjskih posojil za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah.

5. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene

Aktivnosti so se izvajale na naslednjih projektih:

Lokacije	Lastništvo stanovanj	Število stanovanj	Število bivalnih enot	Predvideno leto dokončanja
NOVOGRADNJE-STANOVANJA				
Cesta v Gorice	JSS MOL	114		maj 2007
Zelena jama	50% JSS MOL 50% SSRS	126		začetek leta 2009
Polje II MS 8/3	Predvideno 50% JSS MOL 50% SSRS	183		konec leta 2009
Ob Viški cesti	JSS MOL	31		prva polovica leta 2009
Hrenova 6,6a	MOL	5		konec leta 2008
Hrenova 8	MOL	4		konec leta 2008
NAKUPI-STANOVANJA				
Bobrova ulica	45 JSS MOL 30 SSRS	75		april 2006
Nakup novih stanovanj	MOL	4		konec leta 2007
Nakup starih stanovanj	JSS MOL	2		izvedeno v letu 2006
Obročni rentni odkup*				
Odkup po modelu deljenega lastništva**	JSS MOL – zasebni partner			
OSKRBOVANA STANOVANJA				
Center starejših Trnovo	39% JSS MOL 61% zasebna družba	60	160 oskrbovancev	konec leta 2008
STANOVANJSKE STAVBE ZA POSEBNE NAMENE				
Dnevni mladinski center Ob železnici 16	MOL		2	prvo tromesečje leta 2008
Na Herši	JSS MOL		18 oskrbovancev	marec 2008
Paliativni center Hradeckega 18, 20	MOL		9 oskrbovancev	začetek leta 2009
Zatočišče za ženske in otroke Trnovo	MOL		3	2008

BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE				
Prenova obstoječih neprimernih stanovanj	MOL, JSS MOL		5	izvedeno v letu 2006
Nakupi ustreznih prostorov na trgu	/		/	
Zarnikova 4–izdelava podstrehe	MOL		7	2008
OBNOVE IN POSODOBITVE STANOVANJ				
Izpraznjena stanovanja	MOL, JSS MOL	168		2006
Zasedena stanovanja	MOL, JSS MOL	68		2006

Opomba:

* za ta model so se zanimali tisti s previsokimi dohodki

** nerealiziran zaradi premajhne ponudbe stanovanj po primerni ceni v Ljubljani

5.1. Novogradnja

5.1.1 Cesta v Gorice

Na lokaciji Cesta v Gorice so v letu 2006 potekala dela skladno s sklenjeno gradbeno pogodbo za izgradnjo 114 novih neprofitnih stanovanj. Dela so se pričela izvajati v mesecu septembru 2005, ko je bil izbrani izvajalec del uveden v posel in bodo glede na potrjeni terminski plan zaključena v mesecu maju 2007.

Financiranje investicije poteka z lastnimi sredstvi in s pomočjo sredstev posojila Stanovanjskega sklada RS za spodbujanje neprofitne stanovanjske gradnje.

Stanovanjsko sosesko bodo sestavljali štirje manjši stanovanjski bloki etažnosti P + 1 z različnim številom stanovanj (od 27 do 29, skupaj 114). Dvanajst stanovanj je prilagojenih za gibalno ovirane osebe.

Parkiranje za stanovalce bo urejeno s parkirnimi mesti na nivoju terena. Parkiranje za obiskovalce bo urejeno z bočnim parkiranjem vzdolž Ceste v Gorice.

Za komunalno opremo zemljišča je zadolžen Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL.

Ta dela bodo predvidoma zaključena v mesecu juliju 2007.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina v m ²
Cesta v Gorice	114	6.278,06



5.1.2 Zelena jama – funkcionalna enota F6

Aktivnosti v zvezi z načrtovano gradnjo 20 stanovanj v območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama, v funkcionalni enoti F6 so zaustavljene zaradi novo nastalega stanja v zvezi z lastništvom navedenega zemljišča, za katerega je bilo v letu 2004 v postopku dokapitalizacije JSS MOL ugotovljeno, da je bil predhodno vložen zahtevek za denacionalizacijo. Ker je malo možnosti za odkup zemljišča od novih lastnikov po primerni ceni, tega projekta verjetno ne bomo mogli nadaljevati.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina m ²
Zelena jama F6 (V2)	20	1.454,4

5.1.2.1 Zelena jama – funkcionalna enota F3

V letu 2006 je bila dokončana tudi PZR in PZI projektna dokumentacija za izgradnjo 126 stanovanj v stanovanjskih objektih A3, B1 in V1 v funkcionalni enoti F3, območje urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama. Pritličja objektov A3 in B1 so namenjena poslovnemu programu. V mesecu juliju je bilo s strani pristojnega upravnega organa izdano gradbeno dovoljenje za rušitev obstoječih objektov ter izgradnjo stanovanjsko poslovnih objektov A3, B1 in V1.

Po pridobitvi gradbenega dovoljenja in njegovi pravnomočnosti smo v drugi polovici leta pričeli s postopkom izvedbe javnega razpisa za izbiro najugodnejšega izvajalca gradbeno obrtniških in instalcijskih del. V mesecu decembru 2006 je bil postopek zaključen in za razpisana dela izbran najugodnejši ponudnik. V februarju 2007 je bila z izbranim ponudnikom sklenjena pogodba za izvedbo razpisanih del.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina m ²
Zelena jama F3 (A3, B1, V1)	126	9.924,10

5.1.3 Polje II. MS 8/3

V prvi polovici leta 2006 smo zaključili z javnim natečajem za izbiro strokovno najprimernejše rešitve večstanovanjskih stavb v soseski Polje II, območje urejanja MS 8/3 – Polje, v katerih načrtujemo pridobitev 183 stanovanj ter nekaj površin poslovnega programa ob Zadobrovske cesti. V mesecu avgustu 2006 je bila z najugodnejšim izvajalcem sklenjena pogodba za izdelavo celotne projektne dokumentacije za izgradnjo večstanovanjskih objektov v tej soseski. V skladu s pogodbo je bila v preteklem letu izdelana idejna zasnova (IDZ), pridobljeni so bili projektni pogoji in v zaključni fazi je izdelava idejnega projekta (IP).

S sklepom Mestnega sveta MOL je bilo zemljišče za načrtovano gradnjo preneseno v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada MOL.

V izvedbo te investicije bodo vgrajena načela uporabe obnovljivih virov energije v sklopu projekta REBECE.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina m ²
Polje II	183	ca 10.600

5.1.4 Ob Viški cesti VS 3-1

Po sprejetih prostorsko ureditvenih pogojih na MS MOL za plansko celoto V3 Vič in sklepu MS MOL o dokapitalizaciji JSS MOL z delom zemljišča v območju urejanja VS 3-1, smo v letu 2006 na tej lokaciji pričeli z aktivnostmi za izgradnjo večstanovanjskega objekta D. Gradnja se bo izvajala v javno zasebnem partnerstvu v obliki soinvestitorstva. V skladu s pogodbo o soinvestiranju bo JSS MOL pridobil 31 neprofitnih stanovanj.

Za objekt D je bila v letu 2006 pridobljena projektna dokumentacija ter vsa potrebna soglasja za pridobitev gradbenega dovoljenja. Gradbeno dovoljenje za načrtovano gradnjo je postalo pravnomočno v prvi polovici februarja 2007.

5.1.5 Hrenova 6, 6A

Po poružitvi dotrajanega objekta na lokaciji Hrenova ulica 6 na osnovi pridobljenega upravnega dovoljenja in odstranitvi nelegalne gradnje na lokaciji Hrenova ulica 6A s strani inšpekcijskih služb Ministrstva za okolje RS so se v letu 2006 pospešeno nadaljevale aktivnosti za pridobitev potrebnega upravnega dovoljenja za izgradnjo nadomestnega stanovanjskega objekta na Hrenovi ulici 6, 6A. Tako je bila izdelana projektna dokumentacija ter pridobljena soglasja za pridobitev dovoljenja za gradnjo. Vzporedno s tem so potekale aktivnosti za potrebno izvedbo zunanje ureditve z mirujočim prometom in komunalne ureditve.

Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo zunanje in komunalne ureditve za nadomestni stavbi Hrenova 6, 6A in Hrenova 8A, že izdelan v mesecu marcu 2005, je bilo potrebno zaradi uskladitve zasnove obeh nadomestnih objektov z zahtevami Oddelka za gospodarske javne službe in promet glede ureditve mirujočega prometa, spremeniti. V tem smislu je bila v letu 2006 naročena in izdelana sprememba projektne dokumentacije z novo zasnovo nadomestne stavbe Hrenova 8A, ki vsebuje tudi prometno ureditev za stavbo na Hrenovi 6, 6A.

V teku je postopek za pridobitev ustreznih soglasij in dovoljenja za gradnjo nadomestne stavbe.

V pritličju nove stavbe bodo štirje manjši poslovni prostori, v I. nadstropju in mansardi pa pet stanovanj.

Poslovni del objekta bo sofinanciral Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami MOL.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina m ²
Hrenova 6, 6A	5	342,00

5.1.6 Hrenova 8A

Projektno dokumentacijo za izgradnjo nadomestnega objekta na lokaciji Hrenova 8A, že izdelano v predhodnem letu, je bilo v letu 2006 potrebno preprojektirati zaradi pogojev prometnega soglasja. Trenutno smo v fazi pridobivanja potrebnih soglasij za pridobitev gradbenega dovoljenja za rušenje obstoječega objekta in izgradnjo nadomestnega.

Pritličje nove stavbe bo namenjeno poslovni dejavnosti, v nadstropju in izkoriščenem podstrešju pa bomo pridobili 4 stanovanjske enote. Poslovni del bo sofinanciral Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina m ²
Hrenova 8A	4	336,00

5.2 Nakupi

5.2.1 Nakupi novih stanovanj

5.2.1.1 Bobrova ulica

Na lokaciji Bobrova ulica je bila konec leta 2005 dokončana izgradnja 75 stanovanj s 4.791,75 m² uporabne stanovanjske površine s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo.

Uporabno dovoljenje je investitor pridobil 30.1.2006. Prevzem stanovanj je bil izvršen v pogodbenem roku, po odstranitvi vseh ugotovljenih pomanjkljivosti, v mesecu aprilu 2006. Stanovanja so locirana v treh objektih s po 20 stanovanji in enem s 15 stanovanji.

Projekt se je izvajal v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom RS, ki je na podlagi soinvestitorske pogodbe lastnik 30 stanovanj, JSS MOL pa 45 stanovanj. Osem pritličnih stanovanj je prilagojenih za gibalno ovirane osebe.

Lokacija	Število stanovanj		Skupna površina m ²
	last JSS MOL	last SSRS	
Bobrova ulica	45	30	4.791,52



5.2.1.2 Nove lokacije

Kupljena so bila štiri nova stanovanja na lokaciji Trg komandanta Staneta, katerih gradnja bo zaključena konec leta 2007. Dogovorjena in sklenjena je bila predpogodba za nakup 300 stanovanj na lokaciji ŠO1/2 Šiška (osrednji del), katerih gradnja se bo začela v drugi polovici leta 2007. Pravnomočno gradbeno dovoljenje bo podlaga za sklenitev kupoprodajne pogodbe.

5.2.2 Nakup starih stanovanj

Kupljeni sta bili dve starejši stanovanji: eno zaradi zaokrožanja lastništva v stanovanjski stavbi, ki je predvidena za prenovo, drugo pa zaradi ugodne cene in ustrezne kakovosti.

5.2.3 Rentni odkup stanovanj

V okviru 417.292,61€ (100 mio SIT) za skupno tri razpise namenjenih sredstev so bila 3.6.2006 razpisana sredstva za obročni - rentni odkup stanovanj. Ta model je namenjen zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejšim od 65 let, ki živijo sami ali z zakoncem oz. s partnerjem in imajo težave z vzdrževanjem svojih stanovanj. V primeru, da bi se odločili za odprodajo svojega stanovanja, bi z izbrano zavarovalnico sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente na osnovi pologa, ki predstavlja kupnino, na stanovanju pa bi imeli izgovorjeno odplačno dosmrtno služnost.

Glede rentnega odkupa je bila kljub precejšnjemu zanimanju občanov, vložena le ena ponudba za prodajo stanovanja pod pogoji iz javnega povabila, ki pa smo jo morali zavrniti zaradi preseganja dohodkovnega cenusa.

5.2.4 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva

Dne 3.6.2006 so bila razpisana sredstva v višini 417.292,61 € (100 mio SIT), namenjena skupno za tri razpise, med njimi za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema nacionalne varčevalne sheme (NSVS). Na podlagi analize anket, opravljene med varčevalci iz programa NSVS, je bilo ugotovljeno, da mnogi s privarčevanimi sredstvi ob komercialnih posojilih, ne bodo zmogli kupiti stanovanj, primernih njihovim gospodinjstvom. V prizadevanju, da bi pomagali

družinam, ki načrtujejo rešitev svojega stanovanjskega vprašanja z nakupom stanovanja, je bil oblikovan model, ki bi z delno finančno pomočjo sklada v obliki soudeležbe v višini 40 % vrednosti stanovanja, omogočil nakup ustreznih stanovanj. Pogoji za upravičence do vstopa v model so poleg varčevanja omejeni še z izpolnjevanjem pogojev, ki veljajo za upravičence do neprofitnih stanovanj (državljanstvo, stalno bivališče v občini, ustrezna višina dohodka, premoženjsko stanje). Prav tako veljajo omejitve pri izbiri stanovanja za nakup, ki ga predlaga upravičenec (cena, velikost). S tripartitno pogodbo se prodajalec, ki je lahko fizična ali pravna oseba, kupec in JSS MOL dogovorijo o nakupu nepremičnine, tako da kupec plača najmanj 60 %, JSS MOL pa največ 40 % kupnine ter z JSS MOL sklene posebno pogodbo o uporabi solastniškega deleža na stanovanju, katerega posest ima kupec, za dobo 15 let, s tem da v tej dobi odkupi solastniški delež (4/10) od JSS MOL. V tem času pa za uporabo solastniškega deleža (4/10) JSS MOL plačuje nadomestilo v višini neprofitne najemnine.

Povpraševanje je bilo večje od realizacije, pri čemer ugotavljamo, da so razlogi tako v razmišljanju ljudi, ki takšnega partnerstva niso vajeni in njihovi nezaupljivosti kot tudi v omejitvah, ki so določena s pogoji, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci za vstop v model in pri izbiri stanovanja. Pri tem ugotavljamo, da je razlog neizpolnjevanja pogojev sorazmerno nizek osebni dohodek, pri nadaljnji izbiri stanovanja za nakup pa limitirana cena m^2 , ki ne sme presegati 1400 €/m², ki pa je prav s ciljem normaliziranja prodajnih cen stanovanj ni možno bistveno poviševati.

Razpis, katerega zaključek je bil prvotno 3.11.2006, smo podaljšali do 31.3.2007, ker je konec leta, dne 16.12.2006, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (SSRS) objavil razpis za prodajo stanovanj, med razpisani tudi 62 stanovanj po ceni 1400 €/m² na Poljanskem nabrežju, s čimer bi kupcem, uspelim na razpisu, omogočili tudi vključitev v model deljenega lastništva.

V preteklem letu smo prejeli 2 vloge, od katerih je ena bila zavržena kot nepopolna, v enem primeru pa je bila izdana pozitivna odločba upravičencu za nakup, ki pa še ni realizirana z nakupom stanovanja.

5.3 Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj

5.3.1 Center starejših Trnovo – Dom starejših in oskrbovana stanovanja

V letu 2006 je bil uspešno zaključen javni arhitekturni natečaj za izbor strokovno najprimernejše rešitve za izgradnjo Centra starejših Trnovo v Ljubljani, na osnovi katerega je bil izbran tudi izdelovalec projektne dokumentacije. Izdelava projektne dokumentacije, PGD projekta, je zaključena, trenutno se pridobivajo soglasja k projektni dokumentaciji. Ocenjujemo, da se bo gradnja na osnovi pridobljenega upravnega dovoljenja pričela izvajati v prvi polovici leta in bo zaključena konec leta 2008.

Z dokončanjem načrtovanega projekta, ki se izvaja po principu javno zasebnega partnerstva, bomo za potrebe starejših občanov zagotovili 60 oskrbovanih najemnih stanovanj, dom starejših z 98 sobami za 160 varovancev ter prostore za spremljajoči program, ki bo namenjen stanovalcem oskrbovanih stanovanj ter za prostore četrtne skupnosti. JSS MOL bo v skladu s soinvestitorsko pogodbo financiral 39 % vrednosti investicije, zasebni partner pa 61 %.

5.4 Zagotavljanje bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene

5.4.1 Dnevni mladinski center Ob železnici 16

JSS MOL je po posebni pogodbi z MOL nosilec vseh aktivnosti za izvedbo prenove nekdanje poslovne stavbe na lokaciji Ob železnici 16 v Dnevni mladinski center, ki bo namenjen vsestranski pomoči mladim in njihovim staršem. V njem bosta poleg prostorov za izvajanje dejavnosti DMC tudi dve bivalni enoti za kratkoročne nastanitve mladostnikov.

Pri izvajanju investicije je prišlo do zamika zaradi zapletenega urejanja premoženjskih razmer na območju nekdanje tovarne Saturnus. Tako smo v letu 2006 nadaljevali z aktivnostmi za razrešitev problematike v zvezi s solastništvom dela prodanih nepremičnin različnim kupcem in vzpostavitev pravno formalnega lastništva. V tem smislu je bila izvedena parcelacija zemljišča in ob pogoju, da ne bo pritožbe na odločbo o parcelaciji, ocenjujemo, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v prvi polovici leta 2007. Takrat bomo tudi pričeli s prenovo objekta v Dnevni mladinski center.

5.4.2 Na Herši

Zaradi ne soglašanja mejašev in njihovega nasprotovanja gradnji stanovanjske hiše Na Herši, namenjene za potrebe stanovanjske skupnosti starejših mladostnikov z motnjo v telesnem in duševnem razvoju, je bila v letu 2006 izdelana ustrezna dopolnitev projektne dokumentacije, dokončane že v letu 2005. Po pridobitvi in pravnomočnosti gradbenega dovoljenja v mesecu juliju 2006 smo pričeli s postopkom za oddajo javnega naročila najugodnejšemu ponudniku gradbenih, obrtniških in instalacijskih del. V februarju 2007 je bila sklenjena pogodba z izbranim izvajalcem del. Gradnja se je pričela izvajati konec meseca februarja 2007 in bo predvidoma zaključena v mesecu marcu 2008. Manjši del projekta (dvigalo) se bo financiral z donatorskimi sredstvi.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina m ²
Na Herši		565,5

5.4.3 Paliativni center Hradeckega 18, 20

Za gradnjo Paliativnega centra - Hiše Hospic na lokaciji Hradeckega 18, ki jo načrtuje izvesti JSS MOL za lastnika MOL, je bila v letu 2006 izdelana projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. Trenutno poteka pridobivanje soglasij od ustreznih soglasodajalcev in priprava potrebne investicijske dokumentacije. Do časovnega zamika in odstopanja od načrtovane dinamike projekta je prišlo predvsem zaradi usklajevanja z društvom Hospic, časovni zamik se je še povečal, ker MS MOL ni sprejel sklepa o dokapitalizaciji JSS MOL z nepremičninami Hradeckega 18-20.

Pridobitev pravnomočnega gradbenega dovoljenja in možnost pričetka gradnje, vključno z rušenjem obstoječih objektov, ocenjujemo konec prvega polletja 2007. Zaključek gradnje je predviden začetek leta 2009.

Paliativni center bo imel etažnost P + 2N. V njem bodo v pritličju skupni in tehnični prostori, v I. in II. nadstropju pa bivalni prostori za 9 oseb.

Projekt bo delno sofinanciralo SD HOSPIC.

Lokacija	Število enoposteljnih sob	Skupna neto tlorisna površina m ²
Hradeckega 18 in 20	9	845,27

5.4.4 Zatočišče za ženske in otroke ter ženska svetovalnica v Trnovem

Aktivnosti za pridobitev potrebnega upravnega dovoljenja za gradnjo zatočišča za ženske in otroke ter ženske svetovalnice v Trnovem so se zaradi postopka ureditve zemljiško knjižnega stanja zemljišča, ki poteka na sodišču, prestavile v leto 2006. Postopek se tudi v preteklem letu ni dokončal, zato se bodo aktivnosti v zvezi z navedeno investicijo nadaljevale v tem letu. Pred pričetkom gradnje novega nadomestnega objekta bo izvršena izpraznitev in porušitev obstoječega objekta.

5.5 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

V letu 2006 smo pričeli izvajati aktivnosti za preureditev 15 stanovanjskih enot, ki obsegajo sobo s souporabo skupnih tušev in skupnih stranišč na lokaciji Savska 1. Cilj je, da v okviru tehničnih možnosti z združevanjem in preureditvijo enot pridobimo bivalne enote z lastnimi sanitarijami in kuhinjskimi nišami.

5.5.1 Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj

V bivalne enote smo preuredili 5 manjših dotrajanih stanovanj, ki niso skladna z današnjimi standardi. Izpraznjene bivalne enote smo pred ponovno oddajo ustrezno adaptirali oz. usposobili za ponovno oddajo.

5.5.2. Izraba podstrehe objekta Zarnikova 4

V stanovanjski stavbi Zarnikova 4, kjer je MOL lastnica 13 stanovanj oz. bivalnih enot, potekajo aktivnosti za prenovo podstrehe objekta v 7 bivalnih enot, ki bodo imele lastne sanitarije. V letu 2006 je bila pridobljena projektna dokumentacija in začet postopek pridobivanja potrebnih soglasij za navedeno prenovo. V teku je urejanje premoženjsko pravnih razmerij med lastniki v hiši in pridobivanje lastništva nad celotno podstreho. V tem letu ocenjujemo pridobitev gradbenega dovoljenja in pričetek gradnje.

5.5.3 Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu

Načrtovan nakup stanovanjskih enot od upravičencev do neprofitnih najemnih stanovanj, ki so se prijavili na 11. javni razpis in ki zaradi lastništva zanje neprimernih bivališč niso izpolnjevali pogojev za pridobitev najemnega stanovanja, ni bil realiziran, ker ni bilo tovrstnih vlog ali predlogov.

6. Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo po letu 2006 – projekti v pripravi

6.1 Raziskovalne naloge

Na javnem razpisu za sofinanciranje raziskovalnih projektov za leto 2006 oz. od leta 2006 do 2008 je bil na pobudo JSS izbran projekt Stanovanjska politika mesta: stanovanjske strategije, financiranje, možnosti pridobitve stanovanj, ekonomski vidiki stanovanjske prenove. Namen projekta je predstaviti stanovanjske razmere Ljubljančanov s poudarkom na ranljivih skupinah, analizirati značilnosti in trende stanovanjskega trga v MOL, na podlagi ugotovljenega opredeliti vrzeli v stanovanjski oskrbi tako v lastniškem kot v najemnem sektorju ter nakazati smeri možnega ukrepanja nosilcev stanovanjske politike MOL. Nadalje želi raziskava analizirati stanje na področju stanovanjske prenove (zlasti v večstanovanjskih objektih) s poudarkom na ekonomskih vidikih in ugotavljati glavne zaviralne dejavnike prenove, na tej osnovi pa oblikovati nabor ekonomskih instrumentov za spodbujanje prenove na osnovi delujočih mehanizmov v evropskem prostoru.

V letu 2006 je bilo izdelano fazno poročilo o delu na projektu, v katerem je prikazana analiza stanovanjskih razmer Ljubljančanov (vir podatkov je stanovanjska anketa 2005): struktura stanovanjskega sklada, kakovost stanovanj in stanovanjskega okolja; posebej so obdelane strategije dostopa do stanovanja (v preteklosti in pa načrti za prihodnost). Obdelan je položaj ranljivih skupin (mladi, revni, enoroditeljske družine, starejši, družine z mladoletnimi otroci), katerih kakovost bivanja je slabša kot pri ostalih prebivalcih.

Projekt bo zaključen v letu 2007, predvidoma do konec maja.

6.2 Priprave na stanovanjsko gradnjo in prenovo po letu 2006

6.2.1 Projekti, za katere poteka ali je načrtovana izdelava ustreznih urbanističnih dokumentov

V letu 2006 je bil izdelan predlog zazidalnega načrta za območje Dolgega mosta VS 6/1, ki bo v kratkem obravnavan na MS MOL.

Na lokaciji Stanežiče se je razreševala problematika lastništva zemljišč, zato se je izdelava lokacijskega načrta časovno zamaknila.

Izdelovati se je pričel lokacijski načrt za območje ob Cesti španskih borcev, 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. Izdelava lokacijskega načrta bo zaključena v letu 2007. JSS MOL je v letu 2006 nadaljeval z aktivnostmi dokupa zemljišč.

Za lokaciji Cesta dveh cesarjev in Rakove jelše je JSS MOL podal Oddelku za urbanizem MOL vsebinske predloge glede stanovanjske gradnje pri izdelavi urbanističnih aktov.

6.2.2 Projekt, kjer je po urbanističnih dokumentih možno pričeti z gradnjo oz. prenovo

Na lokaciji Ob Viničarjevi cesti smo pripravljali postopek za pridobitev projektne dokumentacije za tri vrstne hiše, zasnovane kot nizko energetske hiše. Aktivnosti bomo nadaljevali po zagotovitvi komunalne opreme zemljišča.

Nadaljevalo se je urejanje premoženjskopравnih razmerij v stavbi Križevniška 2, ki je predvidena za prenovo. V sklopu tega je bilo kupljeno 1 stanovanje, kjer smo uveljavili predkupno pravico.

V letu 2005 je bila sklenjena poravnava pred upravnim organom v zvezi z denacionalizacijo stanovanjskega dela stavbe Ciril Metodov trg 16. Ker je bilo uspešno urejeno zemljiškoknjižno stanje enega izmed stanovanj, ki smo jih bili dolžni predati po sklenjeni poravnavi, je upravna enota izdala delno odločbo o denacionalizaciji te stavbe, ki je postala pravnomočna 3. 11. 2006. V nadaljevanju bodo proučene možnosti najbolj smotrne izrabe tega objekta, ki je razen lokala v pritličju v lasti MOL.

6.2.3 Nizko energetska hiša

JSS MOL je v letu 2006 v okviru evropskega sodelovanja uvajanja sodobnih energetskih tehnologij in učinkovitejše rabe alternativnih virov energije sodeloval in uspel na razpisu REBECE (Renewable Energy and Building Exhibitiones in Central and Eastern Europe – Obnovljivi viri energije in gradbene razstave v centralni in vzhodni Evropi). V okviru tega projekta smo iz stanovanjskega fonda, last MOL in JSS MOL, izbrali tri stanovanjske stavbe, s katerimi se bomo vključili v testni model zniževanja obratovalnih stroškov. To sta starejši stavbi Kvedrova 17 in Steletova 8 in objekt v sklopu nove stanovanjske soseske Polje II. V letu 2006 so bili izdelani projekti dodatne toplotne zaščite za stavbi Kvedrova 17 in Steletova 8 in obdelana energetska in ekološka optimalizacija stanovanjskega objekta v soseski Polje II.

7. Posojila

Na podlagi 8. javnega razpisa, ki je bil objavljen dne 3.6.2006, so bila razpisana sredstva, namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah. Skupno za tri razpise - za posojila, nakup stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva in rentni odkup, so bila razpisana sredstva v višini 417.296 € - 100 mio SIT.

Razpisana sredstva so bila namenjena obnovitvenim delom na stanovanjskih hišah, tako tistim, ki sodelujejo v akciji Ljubljana moje mesto (LMM) oziroma v kompleksni rekonstrukciji s stanovanjskim programom predvidenega objekta Križevniška 2, kakor tudi vsem drugim upravičencem.

V času razpisnega roka od 3. 6. 2006 do 15. 11. 2006 je prispela le 1 vloga, na osnovi katere je bilo odobreno posojilo v višini 10.849 € (2.600.000,00 SIT).

8. Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami

8.1 Najemninska politika

Najemnine v neprofitnih stanovanjih in bivalnih enotah za socialno ogrožene v lasti MOL in JSS MOL so se v letu 2006 zaračunavale skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS, št. 131/03, 142/04) ter skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini in Sklepom o dopolnitvi sklepa o stanovanjski najemnini, ki sta jih sprejela Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL. Izvedeni sta bili zadnji dve povišanji letne stopnje najemnine tako, da je bilo s 1. januarjem 2007 doseženo izenačenje letne stopnje na 4,68% letno od vrednosti stanovanja za vse najemnike, ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe in starost stanovanja.

V okviru zagotavljanja socialne vzdržnosti je bil najemnikom profitnih stanovanj, katerih razmere so se spremenile, tako da izpolnjujejo dohodkovne in premoženjske pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem brez plačila lastne udeležbe, omogočeno znižanje na višino neprofitne najemnine za čas dokler izpolnjujejo te pogoje. V letu 2006 sta bila dva takšna primera.

Najemnikom neprofitnih stanovanj, ki so plačali lastno udeležbo, smo v primerih, ko so postali upravičenci do znižane neprofitne najemnine in so bili 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, smo vrnili lastno udeležbo pred potekom pogodbeno določenega roka. V letu 2006 sta bila 2 takšna primera.

Neplačnike najemnine smo sproti obravnavali in jih opominjali. Proti večjim dolžnikom so bile vložene tožbe na prekinitev najemnega razmerja oz. so bili preseljeni v cenejše enote. Na ta način smo dosegli 95,71 % plačila izstavljenih računov.

8.2 Subvencioniranje

8.2.1 Subvencioniranje najemnin

V letu 2006 je že drugo leto potekalo subvencioniranje najemnin po novem sistemu, ki ga je uveljavil Stanovanjski zakon iz leta 2003 in na njegovi podlagi izdana vladna Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.

Poleg najemnikov neprofitnih stanovanj so po novem upravičenci do subvencije tudi najemniki namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitne najemnine in najemniki bivalnih enot. Po novem sistemu je dohodkovni prag za upravičenost do subvencije nižji, višina subvencije pa je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80 % najemnine.

Najemniki so oddajali vloge na predpisanih obrazcih, o upravičenosti do subvencije pa smo odločali z odločbo v upravnem postopku. Odločba velja največ eno leto, nato pa mora najemnik, če želi še prejemati subvencijo, podati novo vlogo. Vse vloge, ki smo jih prejeli, smo najprej vnesli v poseben računalniški program, ki ga je financiralo Ministrstvo za okolje in prostor in ga uporablja večina občin in stanovanjskih skladov v državi. Pred vnosom smo preverili vse priložene listine. Posebej pozorni smo bili pri dohodkih, saj se vsi dohodki ne upoštevajo pri ugotavljanju upravičenosti do subvencije (otroški dodatek, štipendija, dodatek za nego otrok, preživitine, ...). V letu 2006 smo obravnavali 688 vlog za subvencije. Izdali smo 459 pozitivnih odločb, 192 vlog rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili. Za 37 vlog se do konca leta 2006 še ni iztekel rok za dopolnitev vloge in zato do konca leta še niso bile rešene. Ob reševanju vlog ugotavljamo, da je bilo tudi v letu 2006 veliko nepopolnih vlog, čeprav so podajali najemniki vloge na predpisanih obrazcih, v veliko primerih pa so se pred oddajo vloge oglasili tudi osebno pri nas in smo jim pomagali ter svetovali pri izpolnitvi vloge. Kar v 271 primerih smo najemnikom poslali dopise za dopolnitev vloge, nekaterim celo večkrat. Za vse najemnike smo podatke iz uradnih evidenc (državljanstvo, stalno prebivališče, ...) pridobivali sami po uradni dolžnosti.

Skladno s spremembami prejšnjega Stanovanjskega zakona, ki so po določilih novega Stanovanjskega zakona ostala v veljavi do 31. 12. 2004, je bila občina dolžna zagotavljati lastnikom denacionaliziranih stanovanj, ki jih zasedajo najemniki - bivši imetniki stanovanjske pravice, finančna sredstva, ki so v strukturi najemnine predstavljala del stroškov kapitala. V letu 2006 smo v okviru pritožbenega postopka izdali eno pozitivno odločbo, ki se nanaša na povrnitev dela stroškov kapitala za leto 2002.

8.2.2 Subvencioniranje obratovalnih stroškov

V okviru razpoložljivih finančnih sredstev smo subvencionirali obratovalne stroške najemnikov stanovanj, last MOL in JSS MOL, ki jih niso bili zmožni plačati sami in so jih dobaviteljem založili upravniki ali drugi lastniki stanovanj ter jih ni bilo možno izterjati v sodnih in izvršilnih postopkih. S sedmimi upravniki je bilo v 45 poravnalnih postopkih dogovorjeno poplačilo teh stroškov. Praviloma v vseh postopkih smo dogovorili poplačilo glavnice, upniki pa so se odrekli obrestim.

8.2.3 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

V letu 2006 ni bilo zahtevkov za odobritev izrednih pomoči pri uporabi stanovanja po 104. členu Stanovanjskega zakona.

8.3 Vzdrževanje stanovanj, bivalnih enot in stanovanjskih stavb

V letu 2006 je potekalo vzdrževanje skupnih delov večstanovanjskih stavb oz. stanovanjskih sosesk, v katerih so tudi stanovanja last MOL in JSS MOL, preko več kot 40 upravnikov. Izplačila so se izvajala iz rezervnega sklada, ki je oblikovan skladno z določbo 119. člena Stvarnopravnega zakonika v višini sredstev potrebnih za vzdrževanje hiš. Z deležem, ki

odpade na stanovanja last MOL in JSS MOL smo sodelovali pri prenovi stavbnih lupin v akciji Ljubljana moje mesto in po izvrševanju inšpekcijskih odločb, ki nalagajo lastnikom izvedbo potrebnih vzdrževalnih del na posameznih hišah.

Vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot last MOL in JSS MOL, ki obsega redna in investicijska vzdrževalna dela, je izvajal JSS MOL. Prenovljenih oz. ustrezno adaptiranih in pripravljenih za nadaljnjo oddajo je bilo 168 praznih stanovanj. Največkrat je bila izvedena prenova kopalnice z vsemi inštalacijami in kompletno zamenjavo sanitarne opreme, popravilo ali zamenjava starih elektroinštalacij, posodobitev ogrevanja, menjava dotrajanih oken in vrat ter zamenjava talnih oblog.

JSS MOL je izvedel vzdrževalna dela tudi v 68 zasedenih stanovanjih. Na prošnje najemnikov so bila največkrat izvedena vzdrževalna in posodobitvena dela na sistemih ogrevanja, dotrajanih vodovodnih inštalacijah, menjava sanitarne keramike in sanitarne opreme ter zamenjava oken in vrat.

Pri novih stanovanjih smo poskrbeli za odpravo napak v posameznih stanovanjih in na skupnih delih objekta v garancijskem roku.

8.4 Upravljanje

V letu 2006 je bilo na področju upravljanja vloženega veliko truda v urejanje medsebojnih razmerij v večstanovanjskih hišah. Za sklenitev pogodbe o medsebojnih razmerjih je potrebno 100 % soglasje vseh etažnih lastnikov, ki jih je v velikih stavbah tudi preko 100. Zato je sklenitev takšne pogodbe zahteven proces, ki terja dolgotrajno usklajevanje interesov vseh lastnikov. Kljub zahtevnosti se rezultati že kažejo. Tako je bilo v letu 2006 sklenjenih 45 pogodb za 48 stanovanjskih hiš, v katerih je etažni lastnik tudi MOL ali JSS MOL. Za 260 večstanovanjskih hiš pa je tekel postopek usklajevanja. V primerih, kjer ni bilo možno doseči sporazuma, ni prišlo do sklenitve pogodbe. Zato je sproženih pred sodiščem 26 nepravdnih postopkov za 27 stanovanjskih stavb.

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

V letu 2006 je bilo objavljenih več javnih razpisov, med njimi razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, razpis za stanovanjska posojila in razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema nacionalne varčevalne sheme. Ob tem je potekalo dodeljevanje stanovanj, zamenjave stanovanj ter zagotavljanje bivalnih enot tistim posameznikom in družinam, ki so se znašli v najtežji stiski, ki je terjala takojšnje ukrepanje.

Namen	Število dodeljenih stanovanj
Neprofitna stanovanja - 9. javni razpis 2004 - 10. javni razpis 2005 - po sodbi	174
Bivalne enote	35
Stanovanjske skupine	1
Zamenjave	52
Nadomestna stanovanja	2
Službena stanovanja	3
SKUPAJ	267

9.1 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

9.1.1 9. javni razpis, z dne 13. 3. 2004

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, objavljenega dne 29.1.2005, na katerega je bilo uvrščenih 234 upravičencev, je bilo v preteklem letu še preostalim nerešenim prosilcem dodeljenih 31 stanovanj, s čemer so bili rešeni vsi upravičenci po seznamu.

9.1.2 10. javni razpis, z dne 2. 4. 2005

Z 10. javnim razpisom, ki je bil objavljen dne 2.4.2005, je bila razpisana oddaja okvirno 150 stanovanj v najem. Vloženih je bilo 1533 vlog, pogoje pa je izpolnjevalo 1317 udeležencev, 216 udeležencev pa je bilo zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev izločenih. Po obravnavi vseh vlog je bila sestavljena prednostna lista, na katero je bilo med dobitnike stanovanj uvrščenih 149 prosilcev. Prednostna lista je bila javno objavljena dne 3.12.2005, vsem udeležencem pa so bili vročeni tudi pisni odpravki odločb o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev oziroma sklepi o zavrženju vloge. Zoper odločitev so imeli vsi pravico do pritožbe.

V prvih treh mesecih leta 2006 je potekalo reševanje pritožb prosilcev zoper odločitev glede uvrstitve oziroma neuvrstitve na prednostno listo. Vloženih je bilo 176 pritožb. Vse pritožbe so bile na prvi stopnji preizkušene v smislu, ali je pritožba dovoljena in pravočasna in ali jo je vložila upravičena oseba, ter nato odstopljene drugi stopnji v odločanje. Na prvi stopnji so bile s sklepom zavržene prepozne pritožbe, izdanih pa je bilo tudi 17 nadomestnih odločb v skladu z 242. in 243. členom Zakona o splošnem upravnem postopku, po katerem lahko organ, ki je izdal odločbo, če je pritožba utemeljena pa ni potreben nov ugotovitveni postopek ali pa je bil izvedeni postopek nepopoln in je to vplivalo na odločitev, reši stvar drugače oziroma dopolni postopek in z novo odločbo nadomesti odločbo, ki se s pritožbo izpodbija. Zoper novo odločbo ima stranka pravico do pritožbe.

V teh 17 primerih je bilo potrebno prosilcem v skladu z določili pravilnika priznati točke po posameznih kriterijih, ki pri prvotni ocenitvi niso bili upoštevani in točkovani. Med njimi je 8 prosilcev doseglo višje število točk, s katerimi so se uvrstili med dobitnike stanovanj in sicer 5 na listo A in 3 na listo B.

Med ostalimi pritožbami je bilo 6 zavrženih glede na to, da so bile vložene po preteku roka za pritožbo, 26 pritožbam je bilo ugodeno ali delno ugodeno, s tem da se 3 pritožniki uvrstijo med dobitnike stanovanja, 127 pritožb pa je bilo zavrženih.

V pritožbah so prosilci večinoma ponovno opisovali svoje težke stanovanjske razmere in pričakovali, da bi si pristojna komisija njihove pogoje bivanja morala vsaj ogledati, s čimer bi se gotovo prepričala, da so upravičeni do dodelitve stanovanja. Dejstvo pa je, da komisija nima možnosti presoje o dodelitvi, temveč z ogledom zgolj ugotavlja bivalne razmere kot tudi identičnost navedb prosilcev v vlogah glede neprimernosti bivališča z dejanskimi razmerami. Poleg tega so stanovanjske razmere samo eden izmed kriterijev, ki vplivajo na dodelitev stanovanja poleg drugih socialnih in zdravstvenih kriterijev.

tabela: pregled pritožb

PRITOŽBE	A- družine	A- samski	A- invalidi	A- okvara čuta	A SKUPAJ	B- družine	B- samski	B- invalidi	B- okvara čuta	B SKUPAJ	SKUPAJ A+B
Nadomestna odločba	6	4	2	0	12	5	0	0	0	5	17
Ugodi	22	1	0	0	23	1	2	0	0	3	26
7avrne	90	24	1	2	117	5	5	0	0	10	127
Zavrže	3	3	0	0	6	0	0	0	0	0	6
SKUPAJ	121	32	3	2	158	11	7	0	0	18	176

Po rešitvi vseh pritožb je bil sestavljen dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. Po objavljeni prednostni listi je bila predlagana razdelitev 149 stanovanj na podlagi dosežene višine točk, od okvirno razpisanih 150 stanovanj. Glede na to, da je po rešitvi pritožb 11 prosilcev doseglo višje število točk, kar jih je uvrstilo med dobitnike stanovanj, 1 prosilec, ki se je na podlagi ocenitve uvrstil na prednostno listo med dobitnike stanovanj pa je umaknil svojo vlogo oziroma odstopil od dodelitve, ker je svoje stanovanjsko vprašanje rešil z nakupom stanovanja, je na seznam upravičencev do dodelitve stanovanja uvrščenih 159 prosilcev, ki jim je potrebno zagotoviti stanovanja, med njimi na listo A - 87 in na listo B - 72 prosilcev.

tabela: seznam upravičencev

Seznam upravičencev	Družine	samski	invalidi	okvara čuta	SKUPAJ
A	58	15	10	4	87
B	58	10	3	1	72
SKUPAJ A+B	116	25	13	5	159

Seznam 159 upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem je bil javno objavljen dne 1. 4. 2006.

Po številu članov gospodinjstva je med upravičenci po obeh seznamih A in B uvrščenih 33 enočlanskih gospodinjstev, 26 dvočlanskih, 47 tričlanskih, 36 štiričlanskih, 10 petčlanskih, 4 šestčlanskih, 2 sedemčlanski in 1 osemčlansko gospodinjstvo:

tabela: seznam upravičencev po družinskih članih

	Št. upravičencev	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.	8 čl.
A1	58		5	19	23	5	4	1	1
A2	15	15							
A3	10	4	4	1		1			
A4	4	1		1	2				
SKUPAJ A	87	20	9	21	25	6	4	1	1
B1	58		16	26	11	4		1	
B2	10	10							
B3	3	2	1						
B4	1	1							
SKUPAJ B	72	13	17	26	11	4		1	
SKUPAJ A+B	159	33	26	47	36	10	4	2	1

Na podlagi števila razpoložljivih stanovanj, upoštevajoč površino in strukturo ter namembnost stanovanj oz. prilagojenost posebnim potrebam invalidnih oseb v primerjavi s številom članov gospodinjstva in njihovo uvrstitvijo na posamezen seznam, pri čemer se upošteva poleg morebitne spremembe števila članov gospodinjstva zaradi rojstva otrok, tudi socialno oz. premoženjsko stanje upravičenca, je bilo na podlagi sprejetih sklepov za posamične upravičence rešenih 143 upravičencev v letu 2006. V začetku leta 2007 pa so bila stanovanja dodeljena tudi vsem drugim upravičencem, tako da je 10. javni razpis zaključen.

tabela: dodelitve stanovanj po razpisu 2005

REŠENIH	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.	8 čl.
A1	44		5	12	16	5	4	1	1
A2	15	15							
A3	9	3	4	1		1			
A4	4	1		1	2				
SKUPAJ A	72	19	9	14	18	6	4	1	1
B1	56		16	25	10	4		1	
B2	10	10							
B3	3	2	1						
B4	1	1							
SKUPAJ B	70	13	17	25	10	4		1	
SKUPAJ A+B	142	32	26	39	28	10	4	2	1
IZLOČENI	1				1				
SKUPAJ A + B + IZLOČENI	143	32	26	39	29	10	4	2	1

tabela: nerešeni upravičenci po razpisu 2005

POTREBE	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.	8 čl.
A1	14			7	7				
A2									
A3	1	1							
A4									
SKUPAJ A	15	1		7	7				
B1	1			1					
B2									
B3									
B4									
SKUPAJ B	1			1					
SKUPAJ A+B	16	1		8	7				

Po razdelitvi razpoložljivih stanovanj je bilo konec leta 2006 nerešenih še **16** upravičencev, katerim so bila stanovanja dodeljena v začetku leta 2007.

9.1.3 11. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem – 3.6.2006

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana je dne 3.6.2006 v časopisu Dnevnik in na spletnih straneh objavil 11. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 300 stanovanj v najem, tako da se oblikujeta dve ločeni prednostni listi in se 220 stanovanj nameni za udeležence uvrščene na listo A – brez plačila varščine in lastne udeležbe in 80 stanovanj za udeležence na listi B – s plačilom varščine in lastne udeležbe. V okviru razpisanih stanovanj je bilo 56 stanovanj namenjenih za posebne skupine prosilcev in sicer 11 za invalidne osebe, trajno vezane na uporabo invalidskega vozička, 5 za osebe z okvaro čuta - slepe in gluhe osebe, 40 stanovanj pa je bilo glede na velikost razpoložljivih enot namenjenih za samske osebe, in sicer tako da se okvirno tri četrtine navedenih stanovanj nameni listi A, četrtina pa listi B.

Sprejem vlog na predpisanih obrazcih je potekal od 5. 6. 2006 do vključno 30. 6. 2006. Vloženih je bilo **1615** vlog. Vse vloge so bile pred računalniško obdelavo in točkovanjem posameznih kriterijev predhodno pregledane, prosilci, katerih navedbe niso bile utemeljene z dokazili in vsi, ki so vložili nepopolne vloge, so bili pozvani k dopolnitvi. Pri tem so bili ponovno seznanjeni in opozorjeni, da njihova vloga ne bo obravnavana in se bo zavrgla kot nepopolna v primeru, da ne predložijo osnovnih obveznih dokazil, s katerimi se utemeljuje upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja oziroma se bodo njihove navedbe po posameznih drugih kriterijih, ki ne bodo podkrepljene z dokazili in dokumentirane, šteje za nedokazane in kot take ne bodo mogle biti upoštevane. Poslanih je bilo **1315** pozivov za dopolnitev nepopolne vloge ali predložitve ustreznih dokazil. Precejšnje število dopolnitev je bilo potrebnih tudi zaradi dopolnitve zdravniških potrdil, pri oceni ali je obolenje lahko posledica neprimernih stanovanjskih razmer oziroma ali neprimerne stanovanjske razmere vplivajo na obolenje.

V preteklih dveh razpisih smo za presojo zdravniški potrdil, ki so jih prilagali prosilci, po postopku javnega naročila, angažirali izbranega zdravnika, ki je objektivno in strokovno presojal zdravniška potrdila, ki so jih priložili prosilci zase in svoje družinske člane in izdal mnenje, ker smo menili, da delavci JSSMOL strokovno niso usposobljeni presojati zdravniških diagnoz ter oceniti ali je »obolenje pogojeno z neprimernimi stanovanjskimi

razmerami, na katero slabe stanovanjske razmere neposredno vplivajo» kot določa pravilnik. Obolenja, ki niso posledica neprimernih stanovanjskih razmer, namreč na dodelitev neprofitnega stanovanja, ne vplivajo. Po določbah Zakona o splošnem upravnem postopku, po katerem smo dolžni voditi postopke ugotavljanja upravičenosti do dodelitve stanovanja, je v primerih dokazovanja z izvedencem kot je izbrani zdravnik potrebno nasprotni stranki omogočiti, da sodeluje pri izvedbi dokaza oziroma da se seznani z uspehom dokazovanja izvedenca ter da se o tem izjavi. Tovrsten postopek bi zaradi velikega števila vlog ugotovitvene postopke zelo podaljšal, s tem pa tudi sestavo prednostne liste. Zato smo v tekočem razpisu pozvali vlagatelje k predložitvi takšnih izvidov osebnih zdravnikov, iz katerih bo razvidna tudi vzročna zveza med obolenjem in stanovanjskimi razmerami, če ta obstaja. S problemom smo seznani tudi Zdravniško zbornico Slovenije in pristojno Ministrstvo za okolje in prostor, ki je izdalo Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Problem izvira iz spremembe pravilnika, ki je prvotno določal, da se trajna obolenja, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami dokazuje z izvidom zdravniške komisije I. stopnje pri Zavodu za zdravstveno zavarovanje Slovenije. S spremembo predpisov, je bila komisiji pristojnost ukinjena, zaradi česar je bila potrebna tudi sprememba pravilnika v tej določbi, na način, da se trajna obolenja dokazuje z izvidom osebnega zdravnika.

V skladu z določili pravilnika prosilec ni bilo potrebno prilagati dokazil o državljanstvu in stalnem prebivališču, temveč smo ta dokazila pridobili neposredno od pristojne Upravne enote Ljubljana. Ker še nimamo vzpostavljene računalniške povezave s centralnim registrom prebivalstva, poleg tega je register gospodinjstev še nepopoln (čeprav je po informacijah Upravne enote Ljubljana evidentiranih že več kot 60% gospodinjstev), kar pa je za naš razpis pomembno zaradi ugotavljanja ožjih družinskih članov prosilcev in dobe stalnega bivanja v Mestni občini Ljubljana kot enega izmed razpisnih pogojev, je izmenjava podatkov morala potekati pisno na podlagi seznamov. Vse to je dodatno podaljšalo dopolnjevanje vlog.

Po dopolnitvi vseh vlog sta bili na podlagi osebne in računalniške obdelave oblikovani prednostni listi udeležencev, ki izpolnjujejo razpisne pogoje, med njimi se je **1441** udeležencev uvrstilo na prednostno listo in sicer **1274** na listo A in **167** na listo B. V okviru posamezne liste A oziroma B so bile oblikovane ločene liste za družine, samske osebe, invalidne osebe, vezane na uporabo invalidskega vozička, osebe z okvaro čuta - gluhe in slepe osebe. Razmejitev med dobitniki stanovanj in tistimi, ki so sicer uvrščeni na prednostno listo, vendar ne med dobitnike, ker so dosegli nižje število točk, je narejena pri določeni enaki višini točk.

Na podlagi tako izdelanih prednostnih list so bili opravljeni komisijski ogledi stanovanjskih razmer pri 369 udeležencih, ki so zbrali najvišje število točk. Ogledi se opravljajo nenapovedano, zaradi česar je bilo potrebno kar nekaj prosilcev, ki jih ni bilo doma, obiskati tudi večkrat, določeno število ogledov pa je bilo potrebno opraviti tudi izven Ljubljane (Kranj, Žiri, Grosuplje, Kompolje) tako pri invalidih kot pri tistih prosilcih, ki formalno izpolnjujejo pogoj stalnega bivanja v Ljubljani, začasno – neprijavljeni, pa živijo izven Ljubljane. V komisijah so poleg delavcev strokovne službe sodelovali tudi delavci Centrov za socialno delo. Nekaterim udeležencem so se točke znižale, ker so sami navajali slabše razmere, neprimernost stanovanja, večjo utesnjenost ipd. kot je bilo potem ugotovljeno s samim ogledom. Nekateri pa so bili izločeni tudi zaradi navajanja neresničnih podatkov pri opisu stanovanjskih razmer, na podlagi česar so jim bile predhodno priznane določene točke, komisija pa je ugotovila, da na naslovih, ki so jih opisali in navedli pogoje bivanja, dejansko sploh ne živijo. Ugotovljenih je bilo več neresničnih navedb, iz tega razloga je bilo izločenih 9 prosilcev.

Čeprav so bili vsi prosilci izrecno seznanjeni, da so dolžni spremembo bivališča javiti pravočasno, najmanj 10 dni pred izselitvijo, da bi pristojna komisija lahko pravočasno opravila ogled stanovanja, opisanega v prosilčevi vlogi, zaradi zavarovanja dokazov, so nekateri prosilci to sporočili šele po opravljeni preselitvi, nekateri pa niti tega ne in jih je komisija zaman iskala na naslovih, ki so jih navedli v vlogi. V primerih, kjer je bilo ugotovljeno, da si niso rešili stanovanjskega vprašanja, temveč so se le preselili v drug podnajem, se je upošteval stanovanjski status kot so ga navedli v vlogi, ne pa tudi druge stanovanjske razmere, če teh ni bilo mogoče nesporno dokazati.

Za vse prosilce, ki so potencialni dobitniki stanovanja bo njihovo premoženjsko stanje še dodatno preverjeno glede lastništva nepremičnin pri Geodetski upravi. V kolikor se izkaže, da so lastniki ali solastniki drugih stanovanj ali premoženja večje vrednosti, ki ga v vlogi niso navedli, bodo v obnovljenem postopku njihove vloge zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev zavržene.

tabela: seznam upravičencev uvrščenih na prednostno listo

	A upr. pros.	Št. uspeh	Potrebno št. točk	% uspeh	B upr. pros.	Št. uspeh	Potrebno št. točk	% uspeh	Skupno št. vseh upravič. prosilcev	Skupno št. uspeh prosil.	% skupnega št. uspeh prosilcev
Družina	910	171	525	18,79	103	61	370	59,22	1013	232	22,90
Samski	344	44	460	12,79	64	18	410	28,13	408	62	15,20
Invalidi	12	11	280	91,67					12	11	91,67
Okvara	8	4	320	50,00					8	4	50,00
SKUPAJ	1274	230		18,05	167	79		47,31	1441	309	21,44

Med udeleženci je bilo 174 izločenih zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev kot je državljanstvo, stalno bivanje, dohodek gospodinjstva, lastništvo oz. solastništvo drugega stanovanja, najemno razmerje za neprofitno stanovanje, neresnični podatki, zaradi odpovedi najemne pogodbe iz krivdnih razlogov oziroma so vlogo oddali po preteku razpisnega roka ali pa nepopolne vloge, kljub pozivu niso dopolnili.

tabela: izločeni zaradi neizpolnjevanja pogojev

Neizpolnjevanje splošnih pogojev	Število	Neizpolnjevanje drugih pogojev in umik vloge	Število	SKUPAJ
državljanstvo	3	po roku	8	
stalno bivanje	29	nepopolna vloga	80	
presejanje mesečnega dohodka	6	neresnični podatki	11	
lastništvo, solastništvo stanovanja, večja vrednost premoženja ali najem	22	umik vloge	7	
		nasilna vselitev, odpoved najemne pogodbe	11	
		brez poslovne sposobnosti	2	
SKUPAJ	60		119	179-5 = 174*

* opomba: 5 prosilcev ne izpolnjuje pogojev po dveh ali več kriterijih, kar je razvidno iz priloženega seznama izločenih prosilcev (npr. nima državljanstva in stalnega bivanja v MOL)

Obe prednostni listi sta bili javno objavljeni dne 27. 1. 2007 na enak način kot razpis, s tem da je predlagana razdelitev 309 stanovanj. Glede nato, da je na podlagi razvrstitve prispelih vlog v posamezne podskupine prosilcev ugotovljeno, da je nad 25% prosilcev samskih oseb in ker je bilo v preteklem letu izpraznjenih več manjših stanovanj – garsonjer in enosobnih stanovanj, ki so glede na velikost primerna le za samske osebe, smo nadzornemu svetu predlagali, da se predvidoma za 20 stanovanj poveča število stanovanj namenjenih samskih osebam. Tako se za družine nameni 232 stanovanj, za samske osebe 62 stanovanj, 11 stanovanj za invalidne osebe, trajno vezane na invalidski voziček in 4 stanovanja za osebe z okvaro čuta.

Vsem udeležencem razpisa so bili v začetku leta 2007 vročeni pisni odpravki odločb oziroma sklepov o zavrženju vloge, pri čemer je zagotovljeno pravno varstvo z vložitvijo pritožbe na župana MOL, čigar odločitev o pritožbi je dokončna. Po rešitvi vseh pritožb bo predvidoma v maju 2007 objavljen dokončen seznam upravičencev, pri čemer se lahko število stanovanj potrebnih za dodelitev tudi spremeni, odvisno od števila primerov, kjer bi bilo potrebno pritožbenemu zahtevku ugoditi.

9.2 Zagotavljanje bivalnih enot

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

Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se skladno z 88. členom Stanovanjskega zakona oddajajo v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev ob izpolnjevanju pogojev, določenih s splošnimi pogoji poslovanja sklada. Ker je med čakajočimi na dodelitev bivalne enote veliko upravičencev v podobno težkih situacijah ter zaradi transparentnosti postopkov in občutljivosti problematike, je bila v letu 2006 ustanovljena strokovna komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam. Bivalne enote predstavljajo prostore, ki se pridobijo z ureditvijo dotrajanih stanovanjskih enot, ki niso primerna za stanovanja, za manjša izpraznjena stanovanja ter prostore, pridobljene z adaptacijo etaž samskih domov.

V letu 2006 je bilo oddanih **35** bivalnih enot, ki v povprečju merijo 23,26 m². Skupno število vseh zasedenih bivalnih enot je bilo konec leta 117 in v njih je živelo 300 oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 10,28 m² bivalne površine.

Bivalno enoto je v letu 2006 vrnilo 18 najemnikov, ki so bili večinoma rešeni z dodelitvijo neprofitnega stanovanja po pogojih 10. javnega razpisa. Izpraznjene enote so bile dodeljene prosilcem po seznamu upravičencev do dodelitve bivalne enote oziroma neprofitnega stanovanja, kadar je bila izpraznjena bivalna enota po predhodni adaptaciji primerna za oddajo kot neprofitno stanovanje.

tabela: prikaz zasedenosti in strukture vseh bivalnih enot (BE)

Trenutno št. oddanih BE	Št. vseh oseb v BE	Povprečna velikost BE v m ²	Povprečno št. točk vseh BE	Povprečno št. m ² /osebo							
117	300	23,26	244	10,28							
LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Skupaj
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	193
Št. vrnjenih BE					1	4	8	2	47	18	80
Št. zavrnjenih BE			2			7	3		1	3	16
Št. zamenjav BE						1		11	1	1	14
Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	Skupaj			
Št. BE	33	23	34	18	7	2	0	117			
Struktura BE	Soba	Soba s kuhinjsko nišo	Soba s kuhinjo	Dve sobi s kuhinjo	Skupaj						
Št. enot	40	46	29	2	117						

Nerešenih po seznamu upravičencev je bilo konec leta 70 prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote, v enem primeru pa je vložena vloga za zamenjavo bivalne enote (prošnja za dodelitev druge enote).

tabela: seznam upravičencev

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE	Št. prošenj za zamenjavo BE
1. član	29	1
2. člana	23	0
3. člani	12	0
4. člani	4	0
5. članov	2	0
6. članov	0	0
7. članov	0	0
Skupaj	70	1

9.3 Dodeljevanje službenih stanovanj

Službena stanovanja so namenjena strokovnjakom za čas, ko so zaposleni v organih MOL in Mestni upravi MOL in se oddajajo v najem za določen čas, to je za čas zaposlitve na predlog direktorja Mestne uprave MOL ter sklepa župana, ki odloči o dodelitvi.

V letu 2006 so bila dodeljena 3 službena stanovanja.

9.4 Dodeljevanje bivalnih enot oz. stanovanj za skupinske oblike bivanja

V letu 2006 je bila planirana oddaja enega neprofitnega stanovanja za stanovanjsko skupino Zavoda za vzgojo in izobraževanje. Vendar je Zavod, ko smo ga obvestili o zagotovitvi vseljivega stanovanja, najem stanovanja začasno odpovedal, ker v tistem času v Zavodu ni bilo mladostnikov s stalnim prebivališčem v Ljubljani.

9.5 Zamenjava stanovanj

Na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo stanovanj, se v okviru možnosti omogočajo zamenjave najemnih stanovanj, s ciljem, da bi najemnikom stanovanj zaradi spremenjenih družinskih razmer zagotovili primernejše stanovanje, hkrati pa pridobili ustrezna stanovanja za izpolnitev drugih potreb. Prednost pri zamenjavi stanovanj imajo:

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

O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave stanovanja se odloči skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

V letu 2006 je bilo z zamenjavo stanovanj primernejše rešeno stanovanjsko vprašanje 52 gospodinjstev.

tabela: zamenjava stanovanj

Št. članov	1	2	3	4	5	6	8	9	SKUPAJ
Št. oddanih stanovanj	5	9	12	12	10	2	1	1	52

9.6 Dodelitev nadomestnih stanovanj

Na podlagi sklepa 39. izredne seje MS MOL z dne 19. 12. 2005 je bil sprejet stanovanjski program MOL za leto 2006 dopolnjen z amandmajem, ki določa da se najemnikoma dveh stanovanj v objektu Gosposvetska cesta 9, Ljubljana (kar v naravi predstavlja v denacionalizacijskem postopku vrnjeno župnišče Evangeličanske cerkvene občine Ljubljana) dodelita dve primerni nadomestni najemni stanovanji iz obstoječega stanovanjskega fonda MOL ali JSS MOL. Sklep je bil z dodelitvijo dveh stanovanjskih enot tudi realiziran.

10. Vodenje registrov in upravnih postopkov na stanovanjskem področju

10.1 Registri

Mestne občine so skladno s Stanovanjskim zakonom dolžne voditi register stanovanj, register najemnih pogodb in register upravnikov.

Tako vodimo vzpostavljeno prvo fazo registra stanovanj in jo dopolnjujemo po izvedenih postopkih registracije najemnih pogodb in aneksov za stanovanja. V letu 2006 smo izvedli 4665 vnosov registriranih najemnih pogodb in aneksov tako, da je bilo do konca leta 2006 izvedenih skupno 31.331 vnosov. Pred izdajo odločbe o registraciji najemne pogodbe oz. aneksa smo preverili lastništvo stanovanja (če je lastninska pravica za stanovanje vpisana v zemljiško knjigo sami opravimo vpogled v elektronsko vodeno zemljiško knjigo), ali je stanovanje morebiti že oddano v najem, ali nima pogodba formalnih pomanjkljivosti npr. podpis obeh pogodbenih strank ter ali vsebuje vse obvezne sestavine, ki smo jih skladno z zakonom dolžni preveriti v upravnem postopku registracije najemne pogodbe. Obravnavali smo več kot 5.100 vlog za registracijo najemnih pogodb in aneksov. V več kot polovici primerov so bile vloge nepopolne in smo morali strankam pošiljati dopise za dopolnitev vlog. Po izdani odločbi o vpisu v register najemnih pogodb smo vnašali v vzpostavljen računalniški program podatke o vlogi, o stanovanju, ki je predmet oddaje, o lastniku, o najemniku ter o uporabnikih, ki skupaj z najemnikom uporabljajo stanovanje. Tako smo za vsako najemno pogodbo vnesli v register 53 podatkov. Če je stanovanje, ki je predmet oddaje, že bilo kdaj oddano z registrirano najemno pogodbo, podatkov o stanovanju (31 podatkov) ni potrebno ponovno vnašati, ampak se lahko potegnejo iz obstoječe baze podatkov. Enako velja tudi za podatke o lastniku stanovanja in najemniku. V primerih, ko je bil predmet postopka tudi izbris najemne pogodbe iz registra, smo morali najprej pri prejšnji registrirani najemni pogodbi vnesti datum prekinitve najemne pogodbe in ostale podatke o vlogi za registracijo aneksa, saj ne more biti isto stanovanje oddano sočasno dvema ali več najemnikom.

V vzpostavljen računalniško voden register upravnikov smo vnašali podatke glede na prispele in rešene vloge za vpis oziroma izbris iz registra upravnikov. V letu 2006 smo obravnavali 131 vlog za vpis oz. izbris iz registra upravnikov. V register upravnikov je bilo tako do konca leta 2006 vpisanih 110 upravnikov za 3.763 večstanovanjskih hiš. Podatke smo vnašali v register upravnikov po dokončnosti odločbe, izdane v upravnem postopku. Pred izdajo odločb smo preverili, ali je odločba o opravljanju upravniških storitev sklenjena, kar pomeni, da so jo podpisali lastniki, ki imajo več kot polovico solastniških deležev. Ugotavljamo, da se pojavljajo problemi, ko pride med lastniki in upravnikom do sporov in se lastniki odločijo odpovedati sklenjeno pogodbo o opravljanju upravniških storitev in izbrati novega upravnika. Če ne pride do sporazumne prekinitve pogodbe, prihaja tudi do pritožb prejšnjega upravnika na izdano odločbo o njegovem izpisu iz registra upravnikov in vpisu novega upravnika. V primeru sporov stranke seznanimo, da sporov iz pogodbenih razmerij ni možno reševati v okviru upravnega postopka, saj je to v pristojnosti rednega sodišča.

10.2 Druge upravne naloge

Poleg obravnavanja že navedenih upravnih zadev (okrog 6.000), smo obravnavali še 43 vlog za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, 49 vlog za vodenje postopka upravne izvršbe neizpolnjenih inšpekcijskih odločb stanovanjske inšpekcije, 13 vlog za preveritev višine najemnine in 23 vlog za izplačilo odškodnine po 72. člen ZDen zaradi nemožnosti uporabe stanovanj. Za potrebe odločanja na II. stopnji smo obravnavali 166 pritožb na odločbe o uvrstitvi na prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in na ostale odločbe v zvezi z dodelitvijo stanovanj in pripravili osnutke odločb, ki jih Pravna služba MOL posreduje v podpis županu MOL.

V pomoč strankam smo pripravili obrazce vlog, ki jih stranke lahko dobijo na našem skladu in na spletni strani JSS MOL in MOL in na katerih so navedene vse potrebne priloge. V vseh upravnih postopkih smo podatke iz uradnih evidenc (državljanstvo, stalno prebivališče, datum smrti,...) pridobivali po uradni dolžnosti. Tudi preverjanje lastništva smo za nepremičnine, ki so vpisane v zemljiško knjigo, preverjali z vpogledi v elektronsko zemljiško knjigo in strankam v takih primerih ni potrebno prilagati dokazil o lastništvu. V pomoč strankam deluje ob uradnih urah tudi informacijska pisarna, kjer lahko stranke dobijo vse potrebne splošne informacije in pojasnila iz delovnega področja JSS MOL.

Stanovanjski zakon iz leta 1993 je urejal privatizacijo za bivše imetnike stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih v 125. členu in sicer je predvideval dva privatizacijska modela (I. model – nakup stanovanja od lastnika denacionaliziranega stanovanja, II. model – nakup stanovanja na trgu). Na osnovi navedenih zakonskih določil in skladno z ugotovitvenimi akti Ministrstva za okolje in prostor, ki so bili izdani še po prejšnjem zakonu, smo po II. modelu realizirali 3 zahtevke in izplačali 34.514,38 € (8.271.025,18 SIT). Stanovanjski zakon iz leta 2003 teh obveznosti občinam ne nalaga več.

11. Urejanje lastninske dokumentacije, vpisovanje v zemljiško knjigo

V letu 2006 smo nadaljevali z vpisovanjem lastninske pravice v zemljiško knjigo. V primerih, kjer ne razpolagamo z listinami za vpis v zemljiško knjigo, smo pridobivali lastninsko dokumentacijo ter vodili ustrezne aktivnosti za pridobivanje ustreznih zemljiškoknjižnih listin za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo v korist MOL oziroma JSS MOL, vključno s postopki vzpostavitve zemljiškoknjižnih listin. Pomembne listine v zvezi z lastnino vlagamo v tako imenovane lastninske spise in podatke vnašamo v računalniški program lastnine.

12. Razpolaganje z nepremičnim premoženjem MOL in JSS MOL

V letu 2006 smo skladno s Splošnimi pogoji poslovanja JSS MOL prodali v stavbi Živinozdravska ulica 2 nevzdrževano in dotrajano stanovanje s pripadajočim solastniškim deležem na pomožnem prostoru (WC).

JSS MOL izvaja tudi vse predhodne strokovne in tehnične naloge z namenom razpolaganja oziroma odprodaje stvarnega premoženja MOL s področja stanovanjskega gospodarstva. V ta namen smo vodili oziroma začeli z aktivnostmi z namenom odprodaje nepremičnin, ki so bile vključene v Program prodaje stvarnega premoženja MOL za leto 2006. Realizirani so bili naslednji posli razpolaganja z nepremičninami MOL:

- Emonska 12 – prodaja kletnega stanovanja,
- Ulica pregnancev 5 – prodaja kletnega stanovanja,
- Vrhovčeva 13 – prodaja stanovanja v mansardi,
- Žibertova 28 – prodaja stanovanja v mansardi,
- Lepodvorska 20 – prodaja solastniškega deleža na podstrešju,
- Gosposvetska 10 – prodaja solastniškega deleža na stanovanju.

13. Sodni postopki

V letu 2006 smo vodili vse pravdne zadeve iz stanovanjskega področja v posebnem računalniškem programu, v katerem so sodne zadeve celotne MOL. Gre za računalniški program, ki ga je do nove organizacije lokalne samouprave, do 1. 1. 1995, uporabljalo Javno pravobranilstvo Mesta Ljubljana kot zakoniti zastopnik Mesta Ljubljana in bivših petih ljubljanskih občin. V letu 1995 je glede na zakonsko možnost MOL v sodnih postopkih zastopalo Javno pravobranilstvo Republike Slovenije. Sodne spise, ki jih je MOL prevzela s strani pravobranilstva, je Pravna služba MOL po letu 1995 razdelila med odvetnike. Ker je bil za zastopanje MOL v letu 1995 zadolžen samo en pravobranilec, se vnosi v računalniški program že v letu 1995 niso vnašali ažurno. Tudi po prevzemu računalniškega programa smo imeli na stanovanjskem področju več let samo možnost vpogleda v program ne pa možnosti vnašanja podatkov. To nam je bilo omogočeno šele ob koncu leta 2004, kar pa pomeni, da podatki o stanovanjskih sodnih postopkih niso bili ažurirani skoraj celo desetletje. Najprej smo ažurirali program pravnih, v letu 2006 pa skoraj zaključili tudi ažuriranje sodnih izvršb. Prav na področju izvršb, kjer je bilo v preteklosti vloženih veliko število izvršb na podlagi verodostojnih listin, je bilo največ težav, saj smo nenehno iskali, za katero zadevo gre. Večkrat smo šele po prejemu računa s strani sodnega izvršitelja izvedeli za določeno izvršilno zadevo. Neažurno stanje je bilo možno rešiti le tako, da smo vse odvetnike, ki zastopajo MOL v stanovanjskih zadevah, ki jih vodimo na JSS MOL, zaprosili, da so nam pripravili poročila o odprtih izvršilnih zadevah. Na osnovi navedenih poročil smo program ažurirali tako, da smo vnesli manjkajoče zadeve in že vnesene označili z oznako, da so še aktualne. Ostale zadeve, ki so že zaključene, pa bomo arhivirali. Po končanih pravnih postopkih vlagamo izvršilne predloge v primerih, kjer tožene stranke ne izpolnijo s sodno odločbo naložene obveznosti. Ob koncu leta 2006 je bilo odprtih 678 sodnih zadev, in sicer 334 pravnih in nepravnih zadev ter 344 izvršilnih zadev.

Jožka HEGLER
DIREKTORICA