

JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA



**STANOVANJSKI PROGRAM**  
**Mestne občine Ljubljana**  
**za leto 2007**

Ljubljana, januar 2007

<b>UVOD</b> .....	<b>4</b>
<b>1 Statistični podatki in stanovanjski primanjkljaj</b> .....	<b>4</b>
1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva .....	4
1.2 Statistični podatki o številu stanovanj .....	5
1.3 Stanovanjski primanjkljaj, ugotovljen po študiji Urbanističnega inštituta .....	6
1.4 Stanovanjski primanjkljaj, ki izhaja iz javnih razpisov in evidenc JSS MOL .....	6
<b>2 Cilji</b> .....	<b>8</b>
2.1 Temeljni cilj občine na stanovanjskem področju je ustvariti pogoje, da si občani ob lastnem prizadevanju lahko primerno rešijo svoje stanovanjsko vprašanje.....	8
2.2 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji .....	8
2.3 Najpomembnejša in finančno najzahtevnejša naloga občine je zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj .....	9
2.4 Ker je zagotavljanje stanovanj proces, ki v vseh fazah traja povprečno od 5 do 7 let, bomo izvajali pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjih letih. .	9
2.5 Zagotavljali bomo stanovanjsko preskrbo za starostnike.....	9
2.6 Gradili bomo stanovanjske stavbe za institucionalno bivanje ranljivih skupin .....	9
2.7 Poskrbeli bomo za stanovanja za invalide.....	9
2.8 Pridobivali bomo bivalne enote za socialno ogrožene .....	10
2.9 Za ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda bomo stanovanja in stanovanjske hiše redno in investicijsko vzdrževali ter izvajali celovito prenovo in nadomestne gradnje.....	10
2.10 Kljub stroškovnemu principu neprofitnih najemnin bomo z različnimi oblikami pomoči ohranjali socialno vzdržnost najemnih razmerij.....	10
2.11 Skladno z zakonom, sprejetimi pravilniki in politiko bomo oddajali stanovanja in bivalne enote v najem, ter izvajali zamenjave stanovanj .....	10
2.12 Upravne naloge bomo izvajali na občanom prijazen, racionalen in učinkovit način .....	11
<b>3 Ukrepi za doseganje ciljev</b> .....	<b>11</b>
3.1 Sodelovanje vseh akterjev .....	11
3.2 Vzpostavitev partnerskega odnosa med MOL, JSS MOL in SSRS .....	12
3.3 Pravočasno zagotavljanje prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč .....	12
3.4 Pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj je potrebna vzpostavitev pogojev za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov .....	12
3.5 Nadaljnji razvoj organiziranosti JSS MOL .....	13
<b>4 Omogočanje pridobivanja primernih lastnih stanovanj</b> .....	<b>13</b>
<b>5 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, stanovanjskih stavb za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene – projekti v izvajanju</b> .....	<b>14</b>
5.1 Novogradnja .....	17
5.1.1 Cesta v Gorice .....	17
5.1.2 Zelena jama .....	18
5.1.3 Polje II, MS 3/8 .....	20
5.1.4 Ob Viški cesti VS 3/2-1 .....	21
5.1.5 Dolgi most VS 6/1 .....	21
5.1.6 Hrenova 6, 6a .....	21
5.1.7 Hrenova 8 .....	21
5.1.8 Ciril Metodov trg 16.....	22
5.1.9 Križevniška 2.....	22
5.2 Nakupi stanovanj.....	22
5.2.1 Trg Komandanta Staneta .....	22

5.2.2	ŠO 1/2 ŠIŠKA (Osrednji del).....	22
5.2.3	Nove lokacije.....	23
5.2.4	Nakupi starih stanovanj.....	23
5.2.5	Rentni odkup.....	23
5.2.6	Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva.....	24
5.3	Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj.....	24
5.3.1	Center starejših Trnovo.....	24
5.4	Stanovanjske stavbe za posebne namene.....	25
5.4.1	Dnevni Mladinski center – Ob železnici 16.....	25
5.4.2	Na Herši.....	25
5.4.3	Paliativni center Hrdeckega 18, 20.....	26
5.4.4	Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica.....	26
5.5	Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.....	26
5.5.1	Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj.....	26
5.5.2	Lokacija Pipanova.....	27
5.5.3	Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu.....	27
<b>6</b>	<b>Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo po letu 2007 – Projekti v pripravi.....</b>	<b>27</b>
6.1	Stanežiče.....	27
6.2	Cesta Španskih borcev.....	27
6.3	Komunalna cona ob Povšetovi cesti.....	28
6.4	Druga območja.....	28
6.5	Projekt Evropske unije za varčevanje z energijo REBECCE.....	29
<b>7</b>	<b>Posojila.....</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami.....</b>	<b>30</b>
8.1	Najemninska politika.....	30
8.2	Subvencioniranje najemni.....	30
8.3	Subvencioniranje obratovalnih stroškov.....	31
8.4	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja.....	31
8.5	Vzdrževanje stanovanjskih stavb, stanovanj in bivalnih enot.....	31
8.6	Upravljanje.....	31
<b>9</b>	<b>Dodeljevanje stanovanj, bivalnih enot za socialno ogrožene in bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene.....</b>	<b>32</b>
9.1	Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj.....	32
9.2	Dodeljevanje bivalnih enot.....	33
9.3	Dodeljevanje službenih stanovanj.....	33
9.4	Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj.....	33
9.5	Dodeljevanje nadomestnih stanovanj.....	33
9.6	Dodeljevanje stanovanjskih stavb za posebne namene oz. bivalnih enot za skupinske oblike bivanja.....	34
<b>10</b>	<b>Vodenje registrov in izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju.....</b>	<b>35</b>
10.1	Registri.....	35
10.2	Druge upravne naloge.....	35
<b>11</b>	<b>Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo.....</b>	<b>36</b>
<b>12</b>	<b>Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL.....</b>	<b>37</b>

## UVOD

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) je 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. Trenutno se za prenos v namensko premoženje JSS MOL pripravlja nov paket stanovanj. Upravljanje s stanovanji v lasti MOL je MOL uredila z JSS MOL s posebno pogodbo o upravljanju. Stanje stanovanj v upravljanju se usklajuje z vsakoletnimi dodatki k pogodbi o upravljanju in trenutno poteka usklajevanje za sklenitev dodatka še za upravljanje s stanovanji, ki so bila doslej v pristojnosti oddelkov MU MOL.

## 1 Statistični podatki in stanovanjski primanjkljaj

### 1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

Iz spodnje preglednice gibanja števila prebivalstva je razvidno, da je število prebivalcev s stalnim prebivališčem v MOL med zadnjima popisoma upadlo in se je zmanjšalo za 2226 prebivalcev.

Gibanje števila prebivalcev

leto	Stanje ob popisu					
	1961 UE	1971 UE	1981 UE	1991 UE	1991 MOL	2002 MOL
št. prebivalcev	206.305	257.800	305.211	316.386	268.107	265.881

Podrobnejši pregled gibanja prebivalstva v zadnjih petih letih pokaže, da se je negativni trend v letu 2005 obrnil.

Naravni prirast, selitveni prirast in skupni prirast prebivalstva v MOL

Leto	2001	2002	2003	2004	2005
Naravni prirast	-161	-92	-230	-3	101
Selitveni prirast	-302	-1711	-1435	-363	97
Skupni prirast	-463	-1803	-1665	-366	198

<sup>1 2</sup>

<sup>1</sup> VIR: Statistični letopis Ljubljana 2006, Center za informatiko, Služba za mestno statistiko in analize

<sup>2</sup> OPOMBA: Pred reorganizacijo lokalne samouprave so se zbrali statistični podatki za območje Upravne enote Ljubljana (bivših 9 ljubljanski občin), po letu 1991 se zbirajo podatki za MOL

Nasprotno od gibanja števila prebivalstva se je v zadnjem popisnem obdobju povečalo število gospodinjstev za 2442. Zmanjšalo pa se je število članov gospodinjstva.

#### Gibanje števila gospodinjstev

leto	Stanje ob popisu		
	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

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 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.

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

3

<sup>3</sup> VIR: za stanovanja JSS MOL je vir JSS MOL

### 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 m<sup>2</sup>, kletna lega, komunalna neopremljenost in starost zgradbe) in nesorazmerje med velikostjo stanovanj in gospodinjstvi, ki v njih žive (premahnost, 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>
<b>neprofitni razpis</b>				
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
		<b>skupaj</b>	<b>494</b>	
<b>socialni razpis</b>				
1995	160	2319	157	6,8
1998	100	1207	99	8,2
2001	100	1184	96	8,2
		<b>skupaj</b>	<b>352</b>	
<b>kadrovski razpis</b>				
1997	30	402	33	8,2
1999	30	251	33	13,1
		<b>skupaj</b>	<b>66</b>	
<b>neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe</b>				
<b>2004</b>	230	1666	234	14
<b>2005</b>	150	1532	159 (143 že dodeljenih, 16 tik pred dodelitvijo)	10,4
<b>2006</b>	300	1615	najmanj 300	najmanj 18,6

Do uveljavitve novega Stanovanjskega zakona so se stanovanja delila na socialna in neprofitna, od leta 2004 pa se znotraj enotno poimenovanih neprofitnih stanovanj oblikujeta listi A in B.

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 giblje okrog 1500 letno.

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 približno 1500 stanovanj, vendar se je potrebno ob tem zavedati, da nove potrebe po najemu stanovanj (z ustanavljanjem novih gospodinjstev) neprestano nastajajo.

Če bi bila poleg lastnih investicij primerna tržna ponudba stanovanj pomeni okvirni izračun 1500 stanovanj x 60 m<sup>2</sup> x 1300 €/m<sup>2</sup> = 117 mio € .

Že v letu 1997 smo zaznali potrebe po takojšnjem reševanju najnujnejših socialnih potreb povezanih z brezdomstvom. Začeli smo z oddajanjem najnujnejših bivalnih prostorov, ki so bili na našo pobudo uvrščeni tako v Nacionalni stanovanjski program in v Stanovanjski zakon kot bivalne enote. Ker naj bi šlo pri dodelitvah bivalnih enot za čimhitrejšo pomoč, se le-te ne oddajajo na osnovi javnih razpisov, temveč z obravnavo neposrednih vlog in njihovem uvrščanju na čakalno listo.

Iz spodnje preglednice je razvidno število dodelitev bivalnih enot

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Skupaj
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	25	149
Št. vrnjenih BE					1	4	8	2	47	12	40
Št. zavrnjenih BE			2			7	3		1	2	12
Št. zamenjav BE						1		11	1	0	13

Trenutno je oddanih 113 bivalnih enot povprečne velikosti 23,03 m<sup>2</sup>. V njih biva 287 oseb. Na osebo pride povprečno 10,34 m<sup>2</sup> bivalne površine.

Spodnja preglednica prikazuje zasedenost bivalnih enot

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	Skupaj
Št. BE	34	20	32	20	5	2		113

Trenutno imamo v evidenci 70 prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote in 1 vlogo za zamenjavo bivalne enote (prošnja za dodelitev druge enote). Struktura prosilcev je naslednja:

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
<b>Skupaj</b>	<b>70</b>	<b>1</b>

## 2 Cilji

### 2.1 Temeljni cilj občine na stanovanjskem področju je ustvariti pogoje, da si občani ob lastnem prizadevanju lahko primerno rešijo svoje stanovanjsko vprašanje

Z zagotavljanjem čim večje pestrosti stanovanjske oskrbe bomo omogočali občanom, da si glede na svoje razmere in potrebe izberejo primerno rešitev.

### 2.2 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

V okviru urbanistične politike bo MOL morala zagotavljati dovolj poselitvenih možnosti na novih zazidalnih kompleksih, z reaktiviranjem degradiranih območij in z zgostitvami pozidanih površin. Temu bodo morale slediti pravočasne prometne in komunalne ureditve.

V sodelovanju s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) bomo povečevali ponudbo novih stanovanj, kar bo vplivalo na zniževanje cen stanovanj na trgu.

Še naprej pa 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 in naprav v večstanovanjskih hišah.



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

Zavzemali se bomo, da bi poleg že uveljavljenega sistema soinvestitorstva s SSRS, ki vstopa kot soinvestitor v projekte zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj JSS MOL v deležu do 50%, v bodoče tudi JSS MOL vstopal v projekte SSRS vsaj v deležu 30% lastništva stanovanj in za lastniške deleže JSS MOL zaprosili SSRS za dolgoročna posojilna sredstva.

Izkoristili bomo možnosti javno zasebnih partnerstev s sovlaganjem zemljišč in druge možne oblike investitorstva in soinvestitorstva ter stanovanja kupovali tudi na trgu. Izvajali bomo prenavo spomeniško zaščitenih hiš v starem mestnem jedru.

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

### **2.4 Ker je zagotavljanje stanovanj proces, ki v vseh fazah traja povprečno od 5 do 7 let, bomo izvajali pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjih letih.**

Nadaljevali bomo z iskanjem primernih zemljišč za stanovanjsko gradnjo tako v lasti MOL, kot v privatni lasti. Dajali bomo pobude Oddelku za urbanizem MOL za spremembe prostorskih dokumentov v smeri ustrežnejše stanovanjske izrabe na zemljiščih, kjer načrtujemo stanovanjsko gradnjo v prihodnje. S pristojnimi oddelki MOL in javnimi podjetji, ki izvajajo gospodarske javne službe, bomo dogovarjali aktivnosti za pravočasne komunalne in prometne ureditve stanovanjskih projektov.

### **2.5 Zagotavljali bomo stanovanjsko preskrbo za starostnike**

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

### **2.6 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.

### **2.7 Poskrbeli bomo za stanovanja za invalide**

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

## **2.8. Pridobivali bomo bivalne enote za socialno ogrožene**

Kapacitete za socialno ogrožene bomo pridobivali z razvojem projektov novogradnje, z izrabo podstreh v stanovanjskih stavbah, kjer smo večinski lastnik, z usposodbitvijo obstoječih podstandardnih stanovanj in z nakupi na trgu.

## **2.9. Za ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda bomo stanovanja in stanovanjske hiše redno in investicijsko vzdrževali ter izvajali celovito prenavo in nadomestne gradnje.**

Tako v objektih, kjer sta MOL ali JSS MOL edini lastnik, kot v tistih, kjer sta le etažni lastnik, bomo 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 tudi investicijsko vzdrževanje ne zadošča, se bomo odločili za celovito prenavo objektov oz. porušitev in nadomestno gradnjo. V kolikor gre za objekte v starem mestnem jedru, kjer je potrebno spoštovati kulturno varstvene smernice in je izraba zemljišč omejena, ne dosežemo neposrednih ekonomskih učinkov. Zato pa so ti posredni ne le z vidika ohranjanja dediščine, temveč tudi glede urejenosti mesta in s tem privlačnosti za obiskovalce.

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

Subvencioniranje najemnin bomo izvajali skladno z vladno uredbo.

S subvencioniranjem stroškov obratovanja bomo 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 testnim modelom izgradnje in prenave nizko energetske hiše bomo težili k zmanjševanju obratovalnih stroškov ogrevanja.

## **2.11 Skladno z zakonom, sprejetimi pravilniki in politiko bomo oddajali stanovanja in bivalne enote v najem, ter izvajali zamenjave stanovanj**

Dokončali bomo 11. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Izvedli bomo nov 12. javni razpis.

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

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

Službena stanovanja bomo dodeljevali skladno z novim pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj in zamenjavah stanovanj MOL, ki ga bomo predlagali v obravnavo in sprejem Mestnemu svetu MOL.

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

## **2.12 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.

## **2.13 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**

Zastavljeni cilji bodo doseženi tako, da bodo poleg JSS MOL k njihovi uresnitvi pripomogli pristojni oddelki Mestne uprave MOL. Ti oddelki so Oddelek za urbanizem, Oddelek za gospodarjenje z zemljišči, Oddelek za gospodarske javne službe in promet, Oddelek za zdravstveno in socialno varstvo in Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami. Pomembno

je, da se k uresničevanju ciljev pritegne tudi Javni holding Ljubljana d.o.o. in javna podjetja znotraj holdinga.

### **3.2 Vzpostavitev partnerskega odnosa med MOL, JSS MOL in SSRS**

Novelirati in nadgraditi je potrebno sodelovanje med MOL, SSRS in JSS MOL. Z ustreznim aktom je potrebno dogovoriti tudi obveznost SSRS, da v svoje projekte kot soinvestitorja neprofitnih najemnih stanovanj vključuje JSS MOL.

### **3.3 Pravočasno zagotavljanje prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč**

Tako za zasebni kot za javni sektor je pomembna pravočasna izdelava 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 pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo po letu 2007. Za območja, ki so že uvrščena med projekte v izvajanju in so v fazi izvedbe natečajev za 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.

Kandidirali bomo na nov javni razpis SSRS za soinvestorstvo 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 in poslovna, je potrebno sočasno zagotavljanje sredstev stanovanjskega gospodarstva, ki jih zagotavlja JSS MOL in sredstev poslovnega dela, ki jih zagotavlja Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami MOL.

Financiranje projektov nakupa stanovanj, ki se izvajajo v javno – zasebnem partnerstvu je potrebno usklajevati z zasebnimi partnerji, pri čemer je pogojevano predhodno financiranje s

strani zasebnega partnerja. Javno - zasebno partnerstvo se izvaja tudi v obliki soinvestitorstva s financiranjem s sovlaganjem zemljišč.

Za izvedbo projekta Dnevnega mladinskega centra je potrebno zagotoviti sredstva Oddelka za zdravstveno in socialno varstvo MOL.

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

### **3.5. Nadaljnji razvoj organiziranosti JSS MOL**

Vedno večji obseg nalog, ki jih je potrebno izvesti z istim številom ljudi zaradi omejevanja zaposlovanja v javni upravi, terja vedno boljšo organiziranost ter sposobno in zanesljivo informacijsko podporo. Poleg vlaganj v izobraževanje in dodatno usposabljanje zaposlenih bomo nadaljevali nadgrajevanje informacijske podpore s ciljem povezovanja in zmanjševanja potrebnega dela za katerikoli postopek ter vključevanja sistemskih kontrol, ki bodo zmanjševale možnost človeških napak.

## **4 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, za izvajanje aktivne zemljiške politike pa Oddelek za gospodarjenje z zemljišči.

Segment stanovanjske preskrbe z nakupom lastnega stanovanj večji meri podpira država preko Stanovanjskega sklada RS . Le ta s sistemom varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, nudenjem ugodnih dolgoročnih stanovanjskih posojil in s prodajo stanovanj po sprejemljivi ceni, 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 hiš. Le-ta lahko povezujejo oz. dopolnjujejo projekt Ljubljana moje mesto.

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

Zavzemali se bomo za okrepitev vloge države na področju zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj. 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 s svojimi finančnimi sredstvi z zelo restriktivnimi pogoji. Dogovarjamo se, da bi v prihodnje v investicije, ki jih bo pripravil SSRS na vseh lokacijah v MOL v deležu do 30% kot soinvestitor za neprofitna najemna stanovanja vstopil JSS MOL. Ohranjali bomo tudi dosednji način soinvestitorstva med JSS MOL in SSRS in za vse naše večje projekte zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj kandidirali za 50% soinvestitorski delež SSRS in za dolgoročna posojilna sredstva SSRS za naš delež. Tako bodo izpolnjeni pogoji za reprogramiranje vseh starih dolgoročnih posojil pri SSRS.

Izkoristili bomo možnosti javno zasebnega partnerstva v obliki soinvestitorstva s sovlaganjem zemljišč in druge možne oblike soinvestitorstva. Stanovanja bomo kupovali tudi na trgu. Pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj bomo težili k kvalitetnim rešitvam, sprejemljivi ceni, ustrezni strukturi in velikosti 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.

Pri socialnih projektih zagotavljanja stanovanjskih stavb za posebne namene bomo sodelovali z Oddelkom za zdravstveno in socialno varstvo in ustrezno civilno družbo oz. društvi.

Bivalne enote za začasno reševanje socialno ogroženih oseb bomo zagotavljali z izrabo praznih podstreh, kjer je MOL solastnik objektov, z novogradnjo na primernih zemljiščih v lasti MOL in z nakupi obstoječih enot na trgu.

V nadaljevanju so prikazane investicije za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene:

PROJEKTI ZAGOTAVLJANJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT V IZVAJANJU

Lokacija	Lastništvo stanovanj	Število najemnih stanovanj	Št. bivalnih enot za posebne namene	Št. bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto izgradnje
<b>Novogradnja – stanovanja, investitor JSS MOL</b>					
Cesta v Gorice (soinvestitor SSRS)	114 JSS MOL	114			sredi leta 2007
Zelena jama (soinvestitor SSRS) Funkcionalna enota F3	63 JSS MOL 63 SSRS	126			začetek leta 2009
Polje II MS 8/3 (soinvestitor SSRS)	92 JSS MOL 91 SSRS	183			konec leta 2009
Ob Viški cesti (sovlaganje-javno zasebno partnerstvo)	31 JSS MOL	31			prva polovica leta 2009
Dolgi most VS 6/1	30 JSS MOL	30			konec leta 2009
<b>Prenova stanovanja, investitor JSS MOL</b>					
Hrenova 6, 6a	5 MOL	5			konec leta 2008
Hrenova 8	4 MOL	4			konec leta 2008
Ciril Metodov trg 16	5 MOL	5			konec leta 2009
Križevniška 2	18 MOL	18			konec leta 2009
<b>Nakupi – stanovanja</b>					
Trg komandanta Staneta	4 MOL	4			konec leta 2008
Avtomontaža ŠO ½ Šiška, I.,II., III. faza (soinvestitor SSRS)	I. II. faza 100-150	50% JSSMOL, 50% SSRS	100 -150		konec leta 2009
	II.,III.faza 100-150	50% JSSMOL, 50% SSRS	100 - 150		konec leta 1011
Nakup novih stanovanj		odvisno od ustrezne ponudbe in razpoložljivih sredstev			2007
Nakup starih stanovanj					2007
Obročni (rentni) odkup					2007
Nakup po modelu deljenega lastništva					2007
<b>Oskrbovana stanovanja</b>					
Center starejših Trnovo – Dom in oskrbovana stanovanja(javno zasebno partnerstvo – sovlaganje)	60 oskrbovanih stan. JSSMOL	60	(za oskrbovancev) 160		konec leta 2008
<b>Stan. stave za posebne namene</b>					
Na Herši	JSS MOL		18 oskrbovancev		konec leta 2007
Paliativni center Hradeckega 18	MOL		9 oskrbovancev		začetek leta 2009

Dnevni mladinski center Ob železnici 16	MOL		2		prvo tromesečje leta 2008
Zatočišče za ženske in otroke Trnovo	MOL		3		2008
Obnova in posodobitev stanovanj	MOL, JSS MOL	230 okvirno			2007
Steletova 8 – energetska zaščita stavbe	JSS MOL				2007
Kvedrova 17 – energetska zaščita stavbe	JSS MOL				2007
<b>Bivalne enote za socialno ogrožene</b>					
Prenova obstoječih neprimernih stanovanj	MOL, JSS MOL			10 – 20	2007
Zarnikova 4	MOL			7	2008
Lokacija Pipanova	MOL			cca 20	konec leta 2008



## 5.1 Novogradnja

### 5.1.1 Cesta v Gorice

Na lokaciji Cesta v Gorice bo v prvi polovici leta 2007 zaključena gradnja 114 novih stanovanj. Po izvedbi komunalne opreme zemljišča in priključitvi objektov, bodo predvidoma septembra stanovanja, predana v uporabo.

Za stanovanjsko sosesko na tej lokaciji je odobreno posojilo s Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za 50 % vrednosti investicije.

Stanovanjsko sosesko sestavljajo štirje manjši stanovanjski bloki etažnosti P+1 z različnim številom stanovanj (od 27 do 29, skupaj 114) v linearni parkovni obcestni zidavi. Dvanajst stanovanj v pritličju je prilagojenih za gibalno ovirane osebe. Posamezni objekt je zasnovan kot meander stanovanjskih enot, ki se v obliki črke S ovija okoli dveh različnih atrijev.

Na nivoju terena bo urejeno parkiranje za stanovalce tako, da vsakemu bloku pripadajo parkirni žepi s po 37 do 43 parkirnih mest. Parkiranje za obiskovalce bo urejeno z bočnim parkiranjem vzdolž Ceste v Gorice.

Za izvedbo te investicije je MOL prenesla zemljišče na lokaciji Cesta v Gorice v namensko premoženje JSS MOL, komunalna oprema zemljišča pa se izvaja v okviru Oddelka za gospodarjenje z zemljišči MOL.



## 5.1.2 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.

### 5.1.2.1 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 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. Nadaljevanje tega projekta je vprašljivo, ker je odvisen od volje novih lastnikov oz. od možnosti dogovora odkupa za primerno ceno.

### 5.1.2.2 Zelena jama – Funkcionalna enota F3



V zaključni fazi je mednarodni razpis za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del za izgradnjo 126 stanovanj v funkcionalni enoti F3 Zelena jama. Če ne bo pritožbe bo do konca februarja 2007 sklenjena gradbena pogodba; gradnja bo trajala 22 mesecev.

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 m<sup>2</sup> 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 kletah bodo tehnični prostori, ob vertikalnih komunikacijah bodo urejene shrambe za stanovanja in skladiščni prostori za javni program ter parkirna mesta za stanovalce in za obiskovalce. Zunanja ureditev javnega dela bo izvedena v treh nivojih.

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

### 5.1.3 Polje II, MS 3/8



Na podlagi na javnem natečaju izbrane strokovno najprimernejše rešitve stanovanjske soseske na lokaciji Polje II, MS 3/8 poteka izdelava projektne dokumentacije za izgradnjo 183 stanovanj. V prvi polovici leta 2007 bo pridobljeno gradbeno dovoljenje; gradnja se bo pričela v drugem polletju 2007. 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.

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 zunanega 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 izvajal tudi aktivnosti za komunalno opremo zemljišča.

#### **5.1.4 Ob Viški cesti VS 3/2-1**

Na lokaciji Ob Viški cesti VS 3/2-1 bo v sklopu stanovanjske soseske, ki sestoji iz petih stanovanjskih blokov, JSS MOL v javno zasebnem partnerstvu sodeloval pri izgradnji dveh večstanovanjskih objektov z oznako C in D in na ta način pridobil v objektu D 31 stanovanj. Objekta ležita na zemljišču, ki je delno v lasti zasebnega gospodarske družbe, delno pa v lasti MOL in ga je le ta prenesla v namensko premoženje JSS MOL. Izdelana je projektna dokumentacija in teče postopek pridobivanja gradbenega dovoljenja. Predvidevamo, da se bo gradnja objektov pričela v prvi polovici leta 2007 in bo trajala 2 leti.

Etažnost objektov je K+VP+4+T. Parkiranje bo urejeno v skupni podzemni garaži pod objektoma C in D in na zunanjem parkirišču. V sklopu nepozidanih površin bodo urejene zelenice z drevesi, igrala ter ustrezna urbana oprema za stanovalce.

#### **5.1.5 Dolgi most VS 6/1**

Mestni svet MOL bo v prvem tromesečju letos obravnaval predlog zazidalnega načrta za območje Dolgega mosta VS 6/1. S sprejemom tega zazidalnega načrta bo dana pravna podlaga za pričetek postopkov projektiranja. Na podlagi v preteklosti izdelanega zazidalnega preizkusa ocenjujemo, da bo na zemljišču, ki ga je MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL, možno zgraditi okrog 30 stanovanj. Načrtujemo, da bomo v letu 2007 pridobili projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

#### **5.1.6 Hrenova 6, 6a**

Na mestu dotrajanih in porušenih objektov Hrenova 6 in 6a bo zgrajena nadomestna stanovanjsko poslovna stavba v obliki črke L, za katero je že izdelana projektna dokumentacija. 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. Pričakujemo, da se bo po pridobitvi gradbenega dovoljenja sredi leta 2007 pričelo z gradnjo. Zaključek gradnje bo konec leta 2008. V novi stavbi bo pritličje namenjeno poslovni izrabi, v I. nadstropju in mansardi pa bo 5 stanovanj. Objekt bo last MOL. Poslovni del objekta bo sofinanciral Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami MOL.

#### **5.1.7 Hrenova 8**

Že izdelano projektno dokumentacijo za izgradnjo nadomestnega objekta Hrenova 8 je bilo potrebno zaradi pogojev prometnega soglasja preprojektirati in del pritličnih prostorov nameniti parkiranju. Gradbeno dovoljenje za rušenje obstoječega objekta in za nadomestni objekt bo pridobljeno v prvi polovici leta 2007; gradnja se bo pričela sredi leta 2007 in bo zaključena konec leta 2008. Preostali del pritličja bo namenjen za poslovne prostore, v I. in II. mansardi pa bodo 4 stanovanja. Objekt bo v lasti MOL, poslovni del bo sofinanciral Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami MOL.

### **5.1.8 Ciril Metodov trg 16**

Po s poravnavo zaključenem postopku denacionalizacije je MOL večinska lastnica stavbe Ciril Metodov trg 16. V letu 2007 načrtujemo v sodelovanju z Oddelkom za gospodarjenje z nepremičninami MOL izvesti aktivnosti za lastniško zamenjavo poslovnega dela pritličja stavbe, ki je v privatni lasti, z drugim ustreznim nadomestnim poslovnim prostorom, last MOL tako, da bi bila stavba Ciril Metodov trg 16 v celoti last MOL. V letu 2007 bo po pridobitvi spomeniškovarstvenih smernic potekala izdelava projektne dokumentacije za prenavo. Ocenjujemo, da bo v okviru prenave objekta možno zagotoviti 5 stanovanj in poslovne prostore v pritličju.

### **5.1.9 Križevniška 2**

V sklopu priprav na prenavo stavbe Križevniška 2, ki je v večinski lasti MOL se bo v letu 2007 nadaljevalo s pridobivanjem lastništva stanovanj od preostalih lastnikov v hiši. Ker je bil doslej njihov interes predvsem za preselitev v primerna nadomestna stanovanja na območju ožjega mestnega središča in zaradi omejitev, ki jih predpisuje veljavna uredba o razpolaganju s stvarnim premoženjem države in občin pri lastniških zamenjavah stanovanj, se je postopek praznitve hiše skoraj ustavil. V postopku sprejemanja je Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, v besedilo katerega so vgrajene naše pripombe, ki bodo omogočale nadaljevanje reševanja te problematike. Računamo, da se bo na osnovi spremenjene pravne podlage lahko v letu 2007 proces praznitve uspešno nadaljeval.

Doslej so bile s strani Zavoda za varstvo kulturne dediščine pridobljene smernice in konservatorski program za prenavo hiše. Izdelana je bila analiza nosilnosti in potresne varnosti s smernicami ojačitveno sanacijskih ukrepov. Vzporedno s praznjenjem bo v letu 2007 potekalo pridobivanje projektne dokumentacije za prenavo. Ocenjujemo, da bo po prenavi v stavbi 18 stanovanj; pritličje bo izrabljeno za poslovne namene in ga bo sofinanciral Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami MOL.

## **5.2 Nakupi stanovanj**

### **5.2.1. Trg Komandanta Staneta**

Na lokaciji Trg komandanta Staneta, kjer se gradi stanovanjsko poslovni objekt etažnosti K+P+4 s 122 stanovanji, bomo kupili 4 stanovanja. Gradnja je v teku, zaključek gradnje je predviden v letu 2007.

### **5.2.2 ŠO 1/2 ŠIŠKA (Osrednji del)**

Na lokaciji ŠO 1/2 Šiška (osrednji del) je JSS MOL po kupoprodajni predpogodbi kupec 300 stanovanj.

V stanovanjsko poslovni soseski na območju bivšega industrijskega kompleksa bo v naslednjih letih 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

Celovški 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.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana bo na tej lokaciji kupil 300 stanovanj v dveh ali treh fazah. Večina stanovanj bo namenjena družinam in so zato sledeče strukture: 104 dvosobnih, 39 dvoinpolsobnih, 80 trisobnih in 32 štirisobnih stanovanj. Za samske osebe in pare pa bo namenjenih 11 garsonjer in 34 enosobnih stanovanj. Vsakemu stanovanju pripada 1 parkirno mesto v kletni garaži in shramba v kleti v velikosti 5 m<sup>2</sup>. V okviru možnosti so stanovanja izbrana tako, da so v večjem številu grupirana skupaj zaradi lažjega upravljanja.

Stanovanja bodo zgrajena fazno po 100 ali 150 stanovanj. Pričetek gradnje je predviden v drugi polovici leta 2007 in bodo zaključena konec leta 2009. Pri drugi oz. tretji fazi se rok podaljša za 1 oz. 2 leti.

### **5.2.3 Nove lokacije**

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana bo v okviru razpoložljivih finančnih možnosti tudi v bodoče spremljal možnosti nakupa novih stanovanj na trgu. Zainteresirani smo le za nakup stanovanj primerne kakovosti, velikosti in strukture po sprejemljivi ceni.

### **5.2.4 Nakupi starih stanovanj**

Nakup starih stanovanj oz. delov stanovanj se bo izvajal predvsem v primerih lastninskega zaokroževanja posameznih stanovanj ali stanovanjskih hiš, še posebej tistih, ki so načrtovane za celovito prenovo, in v primerih, ko nam bo v nakup ponujeno primerno stanovanje ustrezne kakovosti in sprejemljive cene.

### **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 razpisa 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 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 nov odprti javni razpis v letu 2007. 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 oskrbovanih stanovanj

### 5.3.1 Center starejših Trnovo



Na podlagi prvonagrajenega natečajnega elaborata je izdelana projektna dokumentacija za izgradnjo Centra starejših Trnovo s 60 oskrbovanimi stanovanji, domom z 98 sobami za 160 varovancev in spremljajočim programom. V teku je pridobivanje soglasij, gradbeno dovoljenje pričakujemo v mesecu marcu 2007, gradnja pa se bo pričela konec aprila oz. v začetku maja 2007. Dela bodo zaključena konec leta 2008.

Investicijo Centra sestavljajo trije vsebinski sklopi:

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



Posamezni sklopi so objektno 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 četrtne 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 za leto 2007.

## **5.4 Stanovanjske stavbe za posebne namene**

### **5.4.1 Dnevni Mladinski center – Ob železnici 16**

Zaradi zapletenega urejanja premoženjskih razmer v objektu bivše upravne stavbe Saturnusa Ob železnici 16, ki je terjalo preparcelacijo zemljišča, še ni bilo možno pridobiti gradbenega dovoljenja za prenovo objekta v Mladinski dnevni center. Ob pogoju, da ne bo pritožbe na odločbo o parcelaciji, bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v aprilu 2007, prenova pa bo zaključena v prvem tromesečju leta 2008.

Objekt nekdanje poslovne stavbe etažnost K+P+N+M se bo prenovil tako, da bo pritličje izrabljeno za učno in vzgojno pomoč mladostnikom, v prvem nadstropju bodo prostori za izvajanje javnih pooblastil Centra za socialno delo, v mansardi bosta dve bivalni enoti za nastanitve mladostnikov, kletni prostori pa bodo namenjeni klubski dejavnosti, skupnim programom, organiziranju delavnic, prireditev ipd. Po prenovi bo v objektu 518,20 m<sup>2</sup> poslovnih, bivalnih in delovnih površin.

### **5.4.2 Na Herši**

V zaključni fazi je izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del za gradnjo stanovanjske stavbe Na Herši. Gradbena pogodba bo sklenjena v mesecu februarju 2007, zaključek gradnje bo marca 2008.

Stanovanjska stavba Na Herši bo namenjena stanovanjski skupnosti starejših mladostnikov z motnjo v telesnem in duševnem razvoju.

Objekt bo imel etažnosti 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.

### **5.4.3 Paliativni center Hradeckega 18, 20**

Na lokaciji Hradeckega 18 in odkupljenih dveh sosednjih objektih s pripadajočimi zemljišči bo JSS MOL za lastnika MOL zgradil Paliativni center - Hišo Hospic. Izdelani so projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja in poteka pridobivanje soglasij. Gradbeno dovoljenje bo pridobljeno konec februarja oz. začetek marca 2007. Pričetek gradnje, vključno z rušenjem obstoječih objektov je predviden konec prvega polletja, zaključek gradnje pa v zadnjem trimesečju 2008.

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.

### **5.4.4 Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica**

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 izpraznjen in porušen obstoječi objekt.

Rok izgradnje je 18 mesecev.

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 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.

### **5.5.1 Zagotavljanje bivalnih enot s prenavo obstoječih neprimernih stanovanj**

Tudi v letu 2007 bomo preurejali stanovanja, ki niso skladna z današnjimi standardi, v bivalne enote za socialno ogrožene. Tudi pri teh preureditvah bomo v okviru možnosti zagotavljali lastne sanitarije in kuhinje. Souporabo teh prostorov bomo ohranjali le v primerih nesorazmerno velikih stroškov za njihovo izvedbo v okviru enote. Ocenjujemo, da bomo v letu 2007 zagotovili na ta način od 10 do 20 enot.

#### **5.5.2 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 2007 pričelo z gradnjo, ki bo zaključena v letu 2008.

### **5.5.3 Lokacija Pipanova**

Na lokaciji Pipanova razvijamo na zemljišču, ki je v lasti MOL projekt izgradnje do 20 bivalnih enot. Izdelani sta dve varianti zasnovalnega projekta. V letu 2007 je načrtovana pridobitev projektne dokumentacije in gradbenega dovoljenja. Gradnja bo zaključena konec leta 2008.

### **5.5.4 Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu**

Tudi v letu 2007 bomo v okviru razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem 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 večje stanovanje, da od njih odkupimo enoto, v kateri bivajo po vrednosti, ki bo izhajala iz sodne cenitve.

## **6 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo po letu 2007 – Projekti v pripravi**

### **6.1 Stanežiče**

Zaključen je urbanistično arhitekturni natečaj za Stanežiče. Po razrešitvi problematike lastništva zemljišč bo na osnovi nagrajene rešitve izdelan lokacijski načrt za Stanežiče. V sklopu izdelave lokacijskega načrta bo preverjena komunalna oprema in načrtovane rešitve za vse faze stanovanjske gradnje.

### **6.2 Cesta Španskih borcev**

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 lokacijski načrt, 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 nadaljuje z odkupi zemljišč, na katerih bo možna stanovanjska gradnja.

### **6.3 Komunalna cona ob Povšetovi cesti**

Zemljišče s pripadajočimi objekti na lokaciji komunalne cone ob Povšetovi cesti je preneseno v namensko premoženje JSS MOL. Za zaokrožitev lastništva zemljišča bo potrebno pridobiti še zemljišče, ki je v lasti JP Snaga, Povšetova 6 in podjetja CPL, Povšetova 10. JSS MOL je dal pobudo Oddelku za urbanizem MOL, da pri pripravi projektne naloge za lokacijski načrt upošteva lastništvo zemljišč in namere JSS MOL za stanovanjsko gradnjo na tem območju. Z aktivnostmi rušenja obstoječih objektov Povšetova 2, 4 in 8 čakamo do izdelave novega urbanističnega akta.

### **6.4 Druga območja**

V lasti MOL oz. JSS MOL je še nekaj drugih območij, kjer je možna stanovanjska gradnja, vendar je stanje urbanistične dokumente potrebno posodobiti in zagotoviti komunalno opremo.

Za načrtovano stanovanjsko gradnjo na zemljišču Ceste dveh cesarjev v lasti MOL, kjer veljavni zazidalni načrt predvideva ohranitev prostorov prejšnje KS ter gradnjo trgovine je potrebna izdelava sprememb prostorskega izvedbenega akta. JSS MOL je dal pobudo Oddelku za urbanizem MOL, da se na tem zemljišču v celoti predvidi gradnja večstanovanjskih objektov.

Na lokaciji Vinčarjeve ulice je na zemljišču, kjer načrtujemo izvesti projekt stanovanjske gradnje, po veljavnem urbanističnem dokumentu dopustna gradnja enodružinske stanovanjske hiše. JSS MOL je dal pobudo Oddelku za urbanizem MOL, da v prostorskem redu opredli gradnjo večstanovanjskih stavb, kot je to določeno v sosednji morfološki enoti.

Na Galjevici so tri območja Peruzzijeva, Pri mostiščarjih in Jesihov štradon, kjer je zemljišče v lasti MOL v skupni izmeri 11.300 m<sup>2</sup>. Potrebno bo spremeniti določila veljavne urbanistične dokumentacije, kot osnove za načrtovanje zgoščene stanovanjske gradnje.

Na lokaciji Vinterca čakamo na izdelavo sprememb prostorskega izvedbenega akta. V lasti MOL je zemljišče v izmeri cca 1900 m<sup>2</sup>. Pripravljali smo postopek za pridobitev projektne dokumentacije za tri vrstne hiše zasnovane kot nizko energetske hiše. Po zagotovitvi komunalne opreme zemljišča bomo nadaljevali z aktivnosti.

Na Rakovi jelši so v lasti MOL tri območja (I., II., III) v skupni izmeri cca 50000 m<sup>2</sup>. Del zemljišča (zemljišče I.) v izmeri 16803 m<sup>2</sup> je bilo preneseno v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. Potrebno bo izdelati spremembe in dopolnitve veljavne urbanistične dokumentacije ter zagotoviti komunalno opremo območij. Veljavni zazidalni načrt namreč predvideva na teh zemljiščih gradnjo prostostoječih ali vrstnih individualnih stanovanjskih hiš. JSS MOL je dal pobudo Oddelku za urbanizem MOL, da se na teh zemljiščih omogoči gradnjo večstanovanjskih stavb vertikalnega gabarita do P+2N.

## **6.5 Projekt Evropske unije za varčevanje z energijo REBECEE**

JSS MOL je bil v okviru evropskega sodelovanja uvajanja sodobnih energetske tehnologije in učinkovitejših izrab alternativnih virov energije povabljen v mednarodni projekt REBECEE (Renewable Energy and Building Exhibitions in Central and Eastern Europe – Obnovljivi viri energije in gradbene razstave v centralni in vzhodni Evropi).

Projekt je vsebinsko nadaljevanje že realiziranega projekta, ki se je v preteklih treh letih realiziral v več mestih starih članic EU.

V okviru navedenega projekta bo v 8 evropskih mestih, med njimi Ljubljani v obdobju 2008 – 2009 realizirala arhitektonska razstava zgrajenih ali obnovljenih stavb, za katere bo značilna zelo majhna poraba energije in (ali) raba obnovljivih virov energije. Razstava naj bi služila kot močan replikacijsko demonstracijski impulz.

Poleg arhitektonske razstave, bodo v tem terminu potekale še druge aktivnosti:

- Strokovne delavnice za izvajalce in projektante ter urbaniste
- Strokovne delavnice za nadzornike del
- Strokovne delavnice za javne uslužbence v mestnih upravah
- Povezovanje med domačimi in tujimi poslovnimi subjekti
- Ogledi zgrajenih ali obnovljenih objektov doma in v tujini
- Izdelava informacijskih materialov za strokovno in široko javnost
- Strokovne delavnice s strokovnjaki iz tujine
- Mednarodna izmenjava strokovnjakov
- Delavnice in izmenjava strokovnjakov s področja financiranja s tretje strani
- Izmenjava izkušenj in srečanja s področja javno zasebnega partnerstva
- Delavnice s predstavniki mednarodnih finančnih institucij
- Prikaz najboljših praks po posameznih področjih in posredovanje teh izkušenj ciljnim in specializiranim javnostim

JSS MOL bo v okviru tega projekta pri novogradnji stanovanjske soseske Polje II in pri prenovi stavbe Kvedrova 17 in Steletova 8 poskrbel za vgraditev elementov nizkoenergetske stavbe in za vgraditev tehnologij za izvedbo alternativnih virov energije.

## **7 Posojila**

Že uveljavljen model posojil z ugodno obrestno mero za obnovo in sanacijo skupnih delov v stanovanjskih hišah bomo izvedli tudi v letu 2007. Javni razpis za ta posojila bo odprt do porabe sredstev. Prednost bodo imele stanovanjske hiše, ki so vključene v program obnove stavbnih lupin Ljubljana moje mesto.

## **8 Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami**

### **8.1 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.

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 pripravljene 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.

### **8.2 Subvencioniranje najemnin**

Subvencioniranje najemnin teče po novem sistemu od 1.1.2005. Višina subvencije je vezana na dohodek gospodinjstva posameznega najemnika in lahko znaša največ 80% neprofitne najemnine. 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. Za izdajo novih odločb pa zaprosijo najemniki tudi zaradi dviga najemnin. Neprofitne najemnine so se dvigale postopno, zadnji dvig je bil s 1.1.2007. Zato pričakujemo, da bodo v letu 2007 najemniki, ki imajo še veljavne odločbe, podajali vloge za izdajo novih odločb tudi glede na povišano najemnino.

Ker se je glede na sistem subvencioniranja, ki je veljal do leta 2005, dohodkovni prag znižal, se je število upravičencev do subvencionirane najemnine zmanjšalo. S strani Ministrstva za okolje in prostor smo bili seznanjeni, da je v pripravi predlog sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona, ki predvideva zvišanje dohodkovnega praga in posledično povečanje števila upravičencev do subvencije. Kdaj bo do predvidene spremembe zakonodaje prišlo, zaenkrat še ni znano.

### **8.3 Subvencioniranje obratovalnih stroškov**

Subvencioniranje obratovalnih stroškov, ki poteka že nekaj časa, se izvaja na ta način, da sklepamo z upravniki poravnave za primere, ko upravniki od najemnikov 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. V letu 2007 bomo nadaljevali z utečeno prakso, vendar pa bomo zaenkrat subvencionirali na navedeni način le tiste obratovalne stroške, ki so nastali do uveljavitve novega Stanovanjskega zakona iz leta 2003 (14.10.2003). Novi Stanovanjski zakon namreč določa, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik. Sodna praksa glede te določbe se še ni oblikovala. Zato predlagamo, da se subvencioniranje obratovalnih stroškov, ki so nastali po 14.10.2003, izvaja glede na sodno prakso, kot se bo oblikovala.

### **8.4 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja**

Na podlagi analize posledic novega sistema subvencioniranja najemnin in upoštevaje 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.

### **8.5 Vzdrževanje stanovanjskih stavb, stanovanj in bivalnih enot**

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

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 primerih, ko bi to terjalo nesorazmerno visoka finančna sredstva se bodo podstandardna stanovanja preuredila v bivalne enote za socialno ogrožene.

Načrtujemo, da bomo v letu 2007 prenovili 170 praznih in 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

### **8.6 Upravljanje**

Na področju upravljanja sodelujemo z več kot 40 upravniki. 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.

Veliko truda vlagamo v urejanje medsebojnih razmerij v večstanovanjskih hišah. Ta zahtevni proces, ki terjaja 100% soglasje vseh lastnikov večstanovanjskih hiš in, ki jih je v velikih stavbah tudi preko 100, bo še dolgotrajen. Rezultati se že kažejo, saj so sklenjene pogodbe o medsebojnih razmerjih za 50 hiš, v usklajevanju pa so še pogodbe za 260 hiš. Nekaj postopkov se obravnava na sodišču.

Na področju upravljanja bomo tudi v bodoče posvečali posebno pozornost dopolnilnim ukrepom, katerih cilj bo ohranjanje stanovanjskih sosesk, stanovanjskih stavb in zunanje okolice v čim boljšem stanju.

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

### **9.1 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj**

Način dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj predpisuje Stanovanjski zakon in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih najemnih stanovanj v najem. 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 odeli 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, ki 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 letu 2007 bo še potekalo dodeljevanje zadnjih 16 stanovanj po prioritetni listi 10. javnega razpisa po katerem bo dodeljenih 159 stanovanj.

Nadaljevalo se bo delo na 11. javnem razpisu za razpisanih 300 stanovanj. Trenutno potekajo zadnji ogledi stanovanjskih razmer prosilcev, ki so zbrali največje število točk. Po sprejemu in objavi prednostne liste bo potekal pritožbeni postopek. Ocenjujemo, da bo dokončna prednostna lista znana aprila, nakar bo potekalo dodeljevanje stanovanj po tej listi.

Objavljen bo nov 12. javni razpis za oddajo okoli 300 stanovanj v najem.

Oddajala se bodo novozgrajena stanovanja in kupljena stanovanja ter stanovanja, ki se zaradi smrti ali odselitve sprostijo v okviru obstoječega stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL. Neprofitna stanovanja, ki se gradijo v soinvestitorstvu s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije se oddajo na podlagi občinskega javnega razpisa in po enakih pogojih ne glede na to, da je lastnik dela stanovanj SSRS.



## **9.2 Dodeljevanje bivalnih enot**

Na seznam upravičencev do bivalne enote za socialno ogrožene, ki čakajo na zagotovitev bivalne enote je v zadnjem času uvrščenih okrog 70 prosilcev.

Razpoložljiva bivalna enota se bo dodelila tistemu, za katerega bo komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam ugotovila, je njegova socialna problematika najtežja in je površina zagotovljene bivalne enote primerna glede na število njegovih družinskih članov.

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 v izvršilnih postopkih zahtevana izpraznitev stanovanj na podlagi pravnomočnih sodb.

Ocenjujemo, da bomo v letu 2006 dodelili do 40 bivalnih enot.

## **9.3 Dodeljevanje službenih stanovanj**

V letu 2007 bomo za obravnavo in sprejem na Mestnem svetu MOL pripravili nov Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj zaposlenim v organih in upravi MOL ter v zavodih, katerih ustanovitelj je MOL in zamenjavah stanovanj za stanovanja v lasti MOL in JSS MOL. Načrtujemo, da bomo na podlagi tega pravilnika v letu 2007 dodelili okrog 15 službenih stanovanj.

## **9.4 Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj**

V letu 2007 bomo izvedli javni razpis za dodelitev 60 oskrbovanih stanovanj, ki bodo zgrajena v okviru Centra starejših Trnovo.

## **9.5 Dodeljevanje nadomestnih stanovanj**

V letu 2007 bomo zagotovili primerno nadomestno stanovanje družini, ki prebiva v neprofitnem najemnem stanovanju v stavbi Letališkega stolpa v Mostah, ki bo izločen iz stanovanjskega fonda (Letališki stolp bo razglašen za spomenik in se zanj načrtuje prenova).

Zagotovili bomo 4 nadomestna stanovanja za najemnike stanovanj last MOL v objektu Ižanska cesta 305, ki je predviden za revitalizacijo.

Zaradi prenove stavbe Križevniška 2 bomo zagotovili 3 nadomestna stanovanja za preselitve najemnikov.

V letu 2007 se zagotovi nadomestno stanovanje za družino, ki živi v neprofitnem stanovanju v stavbi, ki bo porušena zaradi pričetka gradnje Ženske svetovalnice.

## **9.6 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 dokončanju stanovanjske stavbe Na Herši, ki je namenjena stanovanjski skupnosti starejših mladostnikov z motnjo v telesnem in duševnem razvoju bo le to dodeljeno Društvu Anna – Društvu 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.

V začetku leta 2008 bo zaključen objekt Dnevnega mladinskega centra na lokaciji Ob železnici 16, katerega investitorstvo izvaja za Oddelek za zdravstvo in socialno varstvo MOL JSS MOL. Za oddajo centra, ki je namenjen centru za socialno delo bo poskrbel Oddelek za zdravstveno in socialno varstvo MOL.

Fakulteta za socialno delo izvaja pilotski projekt individualiziranega financiranja socialno varstvenih storitev za vključevanje oseb iz Zavoda Hrastvec – Trate v samostojno življenje. V okviru tega projekta želijo posrbeti za individualizacijo 5 oseb, ki imajo stalno prebivališče v MOL. JSS MOL bo za ta projekt v okviru možnosti namenil do 5 bivalnih enot, ki bodo oddane v najem dogovorjeni instituciji, ki bo prevzela skrb za vse obveznosti iz najemne pogodbe, ki odpadejo na najemnika.

## **9.7 Zamenjave stanovanj**

Skladno s Stanovanjskim zakonom in veljavnim pravilnikom se bodo tudi v letu 2007 izvajale zamenjave stanovanj. Z odločbo v upravnem postopku bo prosilec, ki izpolnjuje pogoje priznana pravica do zamenjave stanovanja. Pravico do zamenjave stanovanja 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 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.

Po sprejemu novega Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj in zamenjavah stanovanj na Mestnemu svetu MOL, se bodo zamenjave stanovanj izvajale skladno z določili novega pravilnika.

Obseg zamenjav bo odvisen od razpoložljivih primernih stanovanj.

## **10 Vodenje registrov in izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju**

### **10.1 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. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin in njegov podzakonski akt sta predpisala, da se s 1.1.2007 vzpostavi evidence trga nepremičnin. To je večnamenska zbirka podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami. V to evidenco, ki jo bo vodila geodetska uprava, bodo morale pošiljati podatke o najemnih pogodbah za stanovanja iz registra najemnih pogodb in podatke o evidentiranih najemnih pogodbah za poslovne prostore tudi občine. V evidenco trga nepremičnin bomo morali pošiljati podatke enkrat mesečno. V zvezi z najemnimi pogodbami za poslovne prostore, ki jih evidentiramo na osnovi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, bomo morali predhodno vzpostaviti računalniško vodeno evidenco teh najemnih pogodb, ki bo omogočala pošiljanje podatkov na geodetsko upravo.

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

### **10.2 Druge upravne naloge**

Poleg vodenja navedenih registrov pa bomo skladno z zakonskimi določili vodili tudi upravne 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 osnovi zakonskih določb je dolžan vsak lastnik stanovanja sklenjeno najemno pogodbo za stanovanje in aneks predložiti v registracijo občinskemu upravnemu organu,

pristojnemu za stanovanjske zadeve. Po končanem upravnem postopku bomo enkrat mesečno pošiljali podatke iz registra najemnih pogodb na geodetsko upravo. Po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih bomo reševali vloge za evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore in za potrebe pošiljanja podatkov na geodetsko upravo tudi vzpostavili ustrezno računalniško evidenco. 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.

## **11 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 skoraj vsa stanovanja last Mestne občine Ljubljana in je pooblaščen za urejanje zemljiškooknjižnih 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 predstavljajo vpisi v zemljiško knjigo vključno s fazo zbiranja lastninske dokumentacije, ugotavljanja pravnega nasledstva ter v nekaterih primerih tudi pripravo ustreznih zemljiškooknjižnih listin, overjanja le-teh ter postopke vzpostavljanja zemljiškooknjižnih listin za pravno zahtevno in dolgotrajnejšo nalogo. Pospešeno bomo še naprej pripravljali zemljiškooknjižne 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 lastništva, kot pri preprečevanju prodaje stanovanj v postopkih sodnih izvršb ter pri pripravi listin v primerih razpolaganja s stvarnim premoženjem MOL.

## **12 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 prenavo 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 MOL-ovega premoženja bodo potekali skladno s programom prodaje in za to potrebnimi postopki. Prodaja namenskega premoženja JSS MOL pa skladno s Splošnimi pogoji poslovanja JSS MOL.

Predvideni obseg sredstev, ki ga bomo zagotovili na tej osnovi sta opredeljena v Programu prodaje MOL, ki je sestavni del Proračuna MOL in v Finančnem načrtu JSS MOL, h kateremu daje soglasje MS MOL.

Jožka HEGLER, univ. dipl. inž. arh  
DIREKTORICA