

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 014-11/2011-9
Datum: 20. 4. 2011

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

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

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

NASLOV: Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine
Ljubljana za leto 2010

POROČEVALKA: Jožka Hegler, direktorica JSS MOL

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

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2010.



ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:

- Poročilo o uresničevanju Stanovanjskega programa MOL za leto 2010
- Sklep NS JSS MOL št. 0603-168/10

Številka: 0603-168/10
Datum: 19. 4. 2011



Zadeva: Izpisek 5. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 5. seji dne 19.4. 2011 ob obravnavi točke

Ad 2.

poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2010

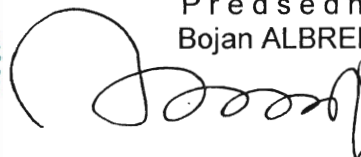
sprejel

SKLEP 5/2:

Nadzorni svet JSS MOL v skladu z 19. členom Odloka o ustanovitvi JSS MOL potrjuje Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2010 in predlaga županu Mestne občine Ljubljana, da ga predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.



Predsednik
Bojan ALBREHT



Izpisek prejme:

- Mestni svet MOL
- Sektor dejavnosti
- v arhiv



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

**POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

za leto 2010

Ljubljana, april 2011

UVOD	5
1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ	6
1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva.....	6
1.2 Statistični podatki o številu stanovanj	7
1.3 Stanovanjski primanjkljaj	7
RAZPISI ZA NAJEMNA STANOVANJA V MESTNI OBČINI LJUBLJANA	7
2 DOSEGANJE CILJEV	9
2.1 Na uresničevanje temeljnih ciljev MOL na stanovanjskem področju.....	10
2.2 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj	10
2.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju.....	11
2.4 Zagotavljanje stanovanjske preskrbe za starostnike.....	11
2.5 Gradnja stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin	12
2.6 Stanovanja in delovni prostori umetnikov.....	12
2.7 Zagotavljanje stanovanj za invalide	12
2.8 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene.....	12
2.9 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji	12
2.10 Ohranjanje in izboljševanje stanovanjskega fonda.....	13
2.11 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij z različnimi oblikami pomoči	13
2.12 Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj	13
2.13 Upravne naloge.....	14
2.14 Uresničitev zastavljenih ciljev.....	14
3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	15
3.1 Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih virov	15
3.2 Pogoji za zapiranje finančnih konstrukcij posameznih projektov.....	15
3.3 Zagotavljanje prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč	15
3.4 Ustvarjali smo pogoje za učinkovito delo	15
4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA PRIMERNIH LASTNIH STANOVANJ	16
5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	17
5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenavo 19	
5.1.2 Zelena jama (JA – 391)	19
5.1.3 Zelena jama – funkcionalna enota F6 (JA – 392)	19
5.1.4 Zelena jama – funkcionalna enota F7 (JA – 391)	19
5.1.5 Polje II, MS 8/3 (PO – 899)	20
5.1.6 Dolgi most VS 6/1 (VI – 398).....	21
5.1.7 Ižanska 305	22
5.1.8 Cesta Španskih borcev (PO – 713).....	22
5.1.9 Slape MS 8/1 (PO - 843).....	23
5.1.10 Celovška 185 (ŠI - 441)	23
5.1.11 Rakova jelša I., II., III. VS 2/11, (TR -355, TR- 356, TR -357)	23
5.1.12 Galjevica VS 1/4: Jesihov štradon (RN - 408), Peruzzijeva (RN – 494), Pri mostiščarjih (RN – 529).....	24
5.1.13 Bizovik MS 6/9 (GO – 361).....	24
5.1.14 Cesta dveh cesarjev VS 2/12 (TR – 400)	24
5.2 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z zamenjavami nepremičnin.....	24
5.2.1 Zvezdarska 4	24
5.2.2 Hrenova 6, 6a in 8	24

5.2.3	Križevniška 2.....	25
5.2.4	Gornji trg 30.....	25
5.2.5	Ciril Metodov trg 16.....	25
5.2.6	Komunalna cona Povšetova (NP – 17)	25
5.3	Nakupi stanovanj.....	26
5.3.1	Celovski dvori SO 1/2 Šiška (ŠI – 436).....	26
5.3.2	Korotansko naselje (ŠI – 370).....	27
5.3.3	Papir servis (MO – 240).....	27
5.4	Nakupi nadomestnih stanovanj.....	27
5.5	Nakupi stanovanj na trgu.....	29
5.6	Zagotavljanje neprofitnih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi ali pravnimi osebami, lastniki praznih stanovanj na območju MOL 30	
5.7	Zagotavljanje subvencioniranih tržnih stanovanj upravičencem do neprofitnih najemnih stanovanj.....	30
5.8	Oskrbovana stanovanja.....	31
5.8.1	Na lokaciji Murgle (TR – 174).....	31
5.8.2	Ob domu starejših občanov Šiška (DR – 26).....	31
5.9	Stanovanjske stavbe za posebne namene	32
5.9.1	Paliativni center Hradeckega 20 – Hiša Hospic	32
5.9.2	Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica Trnovo (TR – 396)	33
5.9.3	Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (RD – 388)	33
5.9.4	Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji.....	34
5.10	Bivalne enote za socialno ogrožene	34
5.10.1	Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	34
5.10.2	Izraba podstrehe Zarnikova 4.....	35
5.10.3	Pipanova pot (ŠE – 749).....	35
5.10.4	Cesta 24. junija 32.....	36
5.10.5	Belokranjska 2.....	36
5.10.6	Papirniška pot 9.....	36
5.10.7	Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva (BE – 386).....	37
6	PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU.....	38
6.1	Stanežiče (ŠE-377, ŠE-166, ŠE-486, ŠE-514).....	38
6.2	Druge lokacije	38
7	POSOJILA.....	38
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI	38
8.1	Najemninska politika.....	38
8.2	Subvencioniranje neprofitnih najemnin	40
8.3	Subvencioniranje tržnih najemnin.....	41
8.4	Subvencioniranje obratovalnih stroškov	41
8.5	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	42
8.6	Vzdrževanje stanovanjskih stavb, stanovanj in bivalni enot.....	42
8.7	Upravljanje	43
9	DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE	44
9.1	Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem.....	45
9.1.1	12. javni razpis, 1.9.2007	45

9.1.2	13. javni razpis, 8.11.2008	45
9.1.3	14. javni razpis, 18.12.2010	47
9.2	Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj	47
9.2.1	2. javni razpis, 31.7.2010	47
9.3	Dodeljevanje bivalnih enot	48
9.4	Dodeljevanje nadomestnih najemnih stanovanj	49
9.5	Dodeljevanje stanovanj za posebne namene oziroma bivalnih enot za skupinske oblike bivanja	51
9.6	Zamenjave stanovanj	51
10	VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANSJKEM PODROČJU	52
10.1	Registri	52
10.2	Druge upravne naloge	53
10.3	Sodne zadeve	54
11	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	55
11.1	Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL v letu 2010	56
11.2	Pridobivanje nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL v letu 2010	57

UVOD

Celotna dejavnost na področju stanovanjskega gospodarstva vključno z vsemi upravnimi nalogami, se je v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju MOL) izvajala v letu 2010 izvajala preko Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL).

V letu 2010 je bil pričet postopek za povečanje vrednosti namenskega premoženja JSS MOL za investicije v teku na stanovanjskih objektih Zelena jama in Center starejših Trnovo.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2010 sta MOL in JSS MOL uredila s sklenitvijo dodatka k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja MOL v upravljanje na JSS MOL.

V letu 2010 je kot zadnji večji paket potekal prevzem tako imenovanih »šolskih« stanovanj v upravljanje na JSS MOL. V upravljanje je bil prevzeta tudi starejša stanovanjska hiša, ki po novih urbanističnih načrtih ni več predvidena za rušenje.

MOL je po sprejemu proračuna za leto 2010 uredila financiranje JSS MOL s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL za leto 2010. Po sprejemu rebalansa proračuna MOL je bil sklenjen dodatek št. 1 k tej pogodbi

1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ

1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

V letu 2008* se je zaradi uskladitve z evropskimi predpisi pričela v Sloveniji uporabljati nova definicija o štetju prebivalstva. S tem so se spremenili tudi vsi demografski podatki in za nazaj niso med seboj primerljivi. Posledično se med prebivalce MOL po novem štejejo vsi, ki imajo v MOL prijavljeno začasno prebivališče. Zato so podatki o številu prebivalcev v MOL za leto 2008 precej višji od preteklega leta. Vir podatkov je Statistični urad Republike Slovenije.

Tabela: Prikaz gibanja števila prebivalcev

Leto	Število
2004	266.845
2005	266.941
2006	267.386
2007	267.760
2008*	276.091
2009*	279.653
1.7.2010*	280.080

*leta v katerih se uporablja nova definicija o štetju prebivalstva

Dejstvo je, da število prebivalcev Ljubljane tudi po letu 2008 narašča, in to ne le zaradi priseljevanja, temveč zato, ker število rojstev presega število smrti.

TABELA: Prikaz starostne strukture prebivalcev v MOL na dan 1.7.2010

Starost prebivalcev	Število	Procent
0 – 4 let	14.558	5,20
5 – 19 let	34.726	14,40
20 – 24 let	22.353	7,98
25 – 64 let	160.705	57,38
nad 65 let	47.738	17,04
Skupaj	280.080	100

Četudi je po podatkih o starostni strukturi prebivalcev MOL na dan 1.7.2010 le 17,04 % starejših od 65 let, se moramo pripravljati na demografski trend dolgožive družbe.

Zato smo tudi v stanovanjske programe preteklih let že uvrstili oblike reševanja stanovanjskih vprašanj starejših in jih tudi uresničevali.

1.2 Statistični podatki o številu stanovanj

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

Leto	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Skupaj od 1995-2009
Št. dokončanih stanovanj. vsa	282	420	529	404	341	926	803	1219	1235	901	1312	465	1602	1561	850	Ni podatka	12850
Pravne osebe*	125	329	334	349	291	713	509	963	1050	643	1040	170	1431	1433	662		10042
JSS MOL	11	138	72	141	155	183	107	26	88	28	169	77	114	27	241		1577

*v teh številkah so tudi stanovanja JSS MOL

Kljub temu, da je JSS MOL (oz. MOL) od leta 1995 do 2009 dokončal 1577 stanovanj, kar je 12,27 % od vseh stanovanj v tem obdobju oz. 15,70 % od vseh stanovanj pravnih oseb v tem obdobju, to ni bistveno vplivalo na akumuliran primanjkljaj neprofitnih stanovanj.

1.3 Stanovanjski primanjkljaj

JSS MOL ugotavlja stanovanjski primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj prek javnih razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, prek javnih razpisov za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem in z evidenco prosilcev bivalnih enot za socialno ogrožene.

RAZPISI ZA NAJEMNA STANOVANJA V MESTNI OBČINI LJUBLJANA

Leto objave razpisa	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
neprofitni razpis				
1996	30	656	44	6,7
1997	60	815	65	8
1998	280	830	269	32,4
1999	63	788	67	8,5
2001	50	491	49	10
			skupaj 494	
socialni razpis				
1995	160	2319	157	6,8
1998	100	1207	99	8,2
2001	100	1184	96	8,2
			skupaj 352	

kadrovski razpis				
1997	30	402	33	8,2
1999	30	251	33	13,1
			skupaj	
			66	

Do leta 2001 je bilo dodeljenih 494 neprofitnih stanovanj, 352 socialnih in 66 kadrovskih stanovanj. Žal je to pomenilo rešitev stanovanjskega vprašanja manj kot 10 % prosilcem, razen na neprofitnem razpisu leta 1998 (32,4 %) in kadrovskem razpisu leta 1999 (13,1 %).

Pri javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj po letu 2004 (ko zakonodaja ne pozna več socialnih stanovanj) je trend nekoliko boljši:

neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe	<i>Razpisano število stanovanj</i>	<i>Število prispelih vlog</i>	<i>Število dodeljenih stanovanj</i>	<i>% rešenih</i>
2004	230	1666	234	14
2005	150	1532	159	10,4
2006	300	1615	330	20,4
2007	300	2130	294	13,8
2008	370	2909	358	12,31
SKUPAJ	1350	9852	1375	14,18
2010	450	3991	še ni podatka	še ni podatka

Iz zgornje tabele je razvidno, da kljub vsako leto večjemu številu razpisanih neprofitnih stanovanj v zadnjih letih, temu ne sledi odstotek rešenih prosilcev. Število prosilcev vsako leto narašča in se je iz leta 2006 na 2007 povečalo za 32 %, iz leta 2007 na 2008 za 36 % in iz leta 2008 na 2010 za 37 %.

Kljub temu, da se število rešenih stanovanjskih vprašanj vrti okrog 15 %, to pomeni, da je razočaranih 85 % vseh prosilcev.

Kot je razvidno iz podatkov v nadaljevanju, je problem največji za ljudi z najnižjimi dohodki, še posebej tiste, ki živijo sami.

Podrobnejša analiza rezultatov zadnjega zaključenega 13. javnega razpisa kaže, da je večje povpraševanje ljudi z nižjimi prihodki (prosilci na listi A), kjer prevladujejo družine, ki so dosegle 12,2 % uspeh, in samske osebe, ki so dosegle 9,1 % uspeh.

Največji uspeh na razpisu na listi A so dosegle osebe z okvaro čuta, saj je uspelo 38,5 % prosilcev.

Na listi B, kjer so prosilci glede na dohodek gospodinjstva zavezani plačati lastno udeležbo, je prosilcev manj in je uspeh na razpisu posledično večji. Uspelo je 40,4 % družin in 11,8 % samskih oseb, osebe z okvaro čuta pa so bile rešene 100 %.

Zavedajoč se, da v okviru finančnih možnosti ne moremo zagotoviti dodatnih 3000 stanovanj, s katerimi bi rešili doslej akumulirani primanjkljaj, iščemo tudi druge rešitve.

Velik prispevek se nam zdi subvencioniranje tržne najemnine, ki je bil uveden 1.1.2009.

Prav tako želimo povečevati delež sofinanciranja lastnih investicij s strani SSRS, vendar so zneski, ki so za ta namen zagotovljeni v proračunu države, premajhni, da bi omogočali 50 % udeležbo v naših projektih.

Naslednja možnost je pridobivanje investicijskih EU sredstev, vendar smo tudi tu odvisni od nacionalnih strategij, kjer kljub našim pobudam na Ministrstvo za okolje in prostor na stanovanjskem področju doslej še ni bil izveden noben razpis.

Rešitev v obliki javno zasebnega partnerstva v okviru neprofitnih najemnin ni možna, ker stanovanja s takšnimi najemninami ne prinašajo donosa niti v obdobju 60 let. Zato smo razvili program tržnega najema in oddaje v podnajem z neprofitno najemnino, ki bo obrazložen v nadaljevanju.

Razpis za oskrbovana stanovanja	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
2008 podaljšan v 2009	60 in sproščena stanovanja	160+48 v podaljšku	59	28,37
2010 – odprti razpis*	vsa stanovanja, ki se sprostijo v času razpisa	18	4**	

* zaradi specifičnosti – sprotnosti uvrščanja na listo, bo možno ta razpis analizirati po daljšem časovnem obdobju

** v letu 2010 so bila dodeljena 4 stanovanja, od tega je bilo eno oddano dvakrat, ker je predhodno najemnik stanovanja umrl

Prvi razpis za oskrbovana stanovanja v letu 2008 je bilo kljub temu, da je prispelo 160 vlog potrebno podaljšati, ker so upravičenci, ki so bili uvrščeni na prednostno listo, največkrat zaradi poslabšanja zdravstvenega stanja, odstopili od dodelitve.

Zaradi ekonomičnosti postopka, specifičnih potreb prosilcev in hitrejše oddaje sproščenih stanovanj je bil v letu 2010 objavljen razpis z odprtim rokom za oddajo vlog, ki omogoča prosilcem, da se prijavijo na razpis kadarkoli v času njegovega trajanja, okvirno dveh let od objave. Na ta način se sproščena stanovanja v najkrajšem možnem času ponovno oddajo.

2 DOSEGANJE CILJEV

Ocenjujemo, da smo v času neugodnih gospodarskih gibanj in brez dodatnih sredstev, na katera smo računali, uspešno uresničili zastavljene cilje. Projekte z zaprto finančno konstrukcijo smo nadaljevali oz. zaključili, ostale projekte pa razvijali v okviru razpoložljivih finančnih sredstev. Projekti, katere smo načrtovali izvesti le ob dodatno zagotovljenih finančnih sredstvih, so ostali v fazi mirovanja.

2.1 Na uresničevanje temeljnih ciljev MOL na stanovanjskem področju

- zagotavljanje pestre stanovanjske ponudbe in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj,
- zadovoljitev letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih za pokrivanje sprotih potreb in
- zmanjšanje kumuliranega primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanj iz preteklih let

je vplivala recesija, kriza v gradbeništvu in posledično stečaji gradbenih podjetij, kreditni krč in pomanjkanje finančnih sredstev. To je imelo za posledico upočasnitev, zastoj oz. mirovanje številnih zasebnih in javnih projektov stanovanjske gradnje, ki jih je v okviru urbanistične politike omogočala in pospeševala MOL.

JSS MOL je kljub navedenemu v okviru razpoložljivih finančnih sredstev realiziral vse najpomembnejše načrtovane projekte zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj in dosegel temeljni cilj zadovoljitve letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih, pokrivanje sprotih potreb (130-150 stanovanj).

2.2 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj

JSS MOL je v letu 2010 izvajal aktivnosti za zagotovitev več kot 1000 neprofitnih najemnih stanovanj.

Prednost so imeli projekti z zaprto finančno konstrukcijo, del projektov se je razvijal v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev, nekaj projektov, za katere nismo uspeli dobiti dodatnih sredstev, je bilo v pripravi.

Zaključila se je gradnja večje stanovanjske soseske, kjer je bilo z nakupi in uveljavitvijo pogodbenih kazni zaradi zamude zagotovljenih 426 neprofitnih stanovanj.

Nadaljevala se je gradnja 183 stanovanj in zaključil se je nakup 11 starejših stanovanjskih enot (od tega 3 za potrebe nadomestnih stanovanj lastnikom v območjih razvojnih projektov MOL, 5 od uspeh upravičencev na razpisu za oskrbovana stanovanja, 1 od uspelega upravičenca do neprofitnega stanovanja, ki zaradi lastništva ni izpolnjeval pogojev, 1 po modelu rentnega odkupa in 1 po modelu deljenega lastništva).

Na šestih lokacijah, kjer bo v končni fazi pridobljenih 387 stanovanj so se odvijale različne aktivnosti od rušenja obstoječih objektov, odstranjevanja črnih gradenj, pridobivanja projektne dokumentacije do urejanja lastništva ipd.

V sodelovanju z Oddelkom za urbanizem MOL je bila skozi Občinski prostorski načrt MOL (Ur. list RS, št. 78/2010, v nadaljevanju OPN MOL) na petih lokacijah dosežena možnost stanovanjske pozidave za 314 stanovanj.

Pri izvedbi projektov smo spoštovali načelo trajnostnega razvoja. Prednost so imeli projekti, ki so doprinesli k strnjevanju mesta in odpravi degradiranih območij.

Uspeli smo ohranjati sicer zmanjšani delež SSRS v naših projektih.

Nadaljevali smo z razvojem testnega modela nizko energetske novogradnje z vgraditvijo tehnologij za izrabo alternativnih virov energije.

Zastavljenega cilja zamenjave zemljišč in praznih stanovanj za večjo število stanovanj na manj atraktivnih lokacijah nismo uspeli realizirati. Vzrok je po naših ocenah v neugodnih gospodarskih razmerah. Zato smo del nepremičnin odprodali, kar je bil podrejen tudi načrtovani cilj.

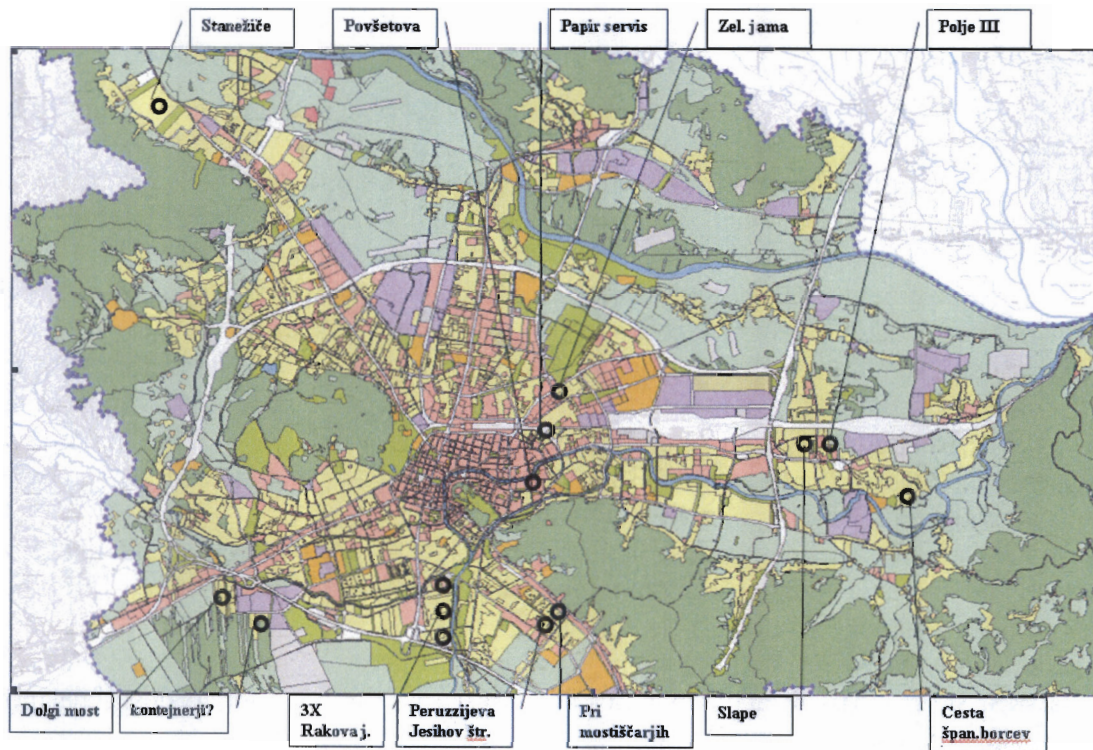
Neuresničena je ostala namera aktiviranja zalog neprodanih stanovanj na podlagi javnega povabila po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi ali pravnimi

osebami, lastniki stanovanj na območju MOL v obliki najema neprodanih tržnih stanovanj s strani JSS MOL in nadaljnjim podnajemom upravičencem do neprofitnih stanovanj. Pri predhodnem preverjanju pred izvedbo projekta se je izkazalo, da investitorji - lastniki novih stanovanj še vedno nimajo interesa po oddaji stanovanj v najem, poleg tega pa pri mnogih obstaja nevarnost stečaja oz. prisilne poravnave.

Zato nismo objavili poziva za najem stanovanj, ki so neprodana na trgu, ki bi jih mi oddali v podnajem upravičencem do najemnega neprofitnega stanovanja po 13. javnem razpisu, katerim bi MOL subvencionirala razliko med priznano tržno najemnino, ki bi jo dobili lastniki in priznano neprofitno najemnino.

2.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

Aktivno smo sodelovali z Oddelkom za urbanizem MOL in skozi OPN MOL dosegli možnosti nadaljnjega razvoja večih stanovanjskih območji, kjer v prihodnosti načrtujemo stanovanjsko gradnjo. Najpomembnejša razvojna lokacija so Stanežiče. Pomembne lokacije so še Polje III, Rakova jelša I., II., III., Jesihov štradon, Peruzzijeva, Pri mostiščarjih in komunalna cona ob Povšetovi cesti.



2.4 Zagotavljanje stanovanjske preskrbe za starostnike

Izvajale so se aktivnosti za zagotovitev dodatnih 72 oskrbovanih stanovanj:

- zasebni partner je začel z gradnjo oskrbovanih stanovanj, kjer bo JSS MOL v zameno za prenos lastninske pravice na svojih zemljiščih na zasebnega partnerja, postal lastnik 12 oskrbovanih stanovanj in 10 parkirnih mest,
- potekali so dogovori in iskanje financiranja izgradnje okrog 60 oskrbovanih stanovanj na zemljišču MOL ob domu starejših občanov Šiška.

2.5 Gradnja stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin

Aktivnosti so se odvijale na treh projektih izgradnje stanovanjskih stavb za posebne namene, v katerih bo prostora za 24 oskrbovancev. Pridobljeno je bilo uporabno dovoljenje in predana v uporabo je bila hiša Hospic za potrebe umirajočih. Porušen je bil obstoječi objekt in lokacija usposobljena za razvoj projekta Zavetišča za ženske in otroke ter ženske svetovalnice. Pridobljena je bila projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za hišo Sonček za potrebe stanovanjske skupnosti obolenih za cerebralno paralizo.

2.6 Stanovanja in delovni prostori umetnikov

V okviru zagotovljenih finančnih sredstev se je pridobivala tehnična dokumentacija za prenovo stavbe Pod Turnom 4 - Švicarija v umetniške in bivalne ateljeje in nadaljevalo se je praznjenje stanovanjskega in poslovnega dela stavbe.

2.7 Zagotavljanje stanovanj za invalide

V letu 2010 smo v okviru izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj pridobili 2 stanovanji prilagojeni za osebe vezane na invalidski voziček in 4 stanovanja prilagojena za osebe z okvaro čuta.

2.8 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Potekale so aktivnosti za zagotovitev 62 bivalnih enot za socialno ogrožene. Od leta 2009 je pravnomočno gradbeno dovoljenje za izgradnjo novega objekta z 22 bivalnimi enotami, vendar je projekt v letu 2010 zaradi pomanjkanja finančnih sredstev miroval. S preureditvijo in adaptacijo obstoječih neprimernih stanovanj je bilo pridobljenih 10 bivalnih enot. Za 7 enot so se urejala premoženjsko pravna razmerja na podstrehi objekta, ki ni v celoti last MOL, za izgradnjo 8 enot pa smo z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL sodelovali pri pridobivanju projektne dokumentacije. Za 10 enot, ki bodo pridobljene s prenovo obstoječega nadstropja v katerem so nefunkcionalna in dotrajana stanovanja je bila izvedena projektna naloga, s prenovo dotrajane stanovanjske stavbe pa je bilo pridobljenih 5 enot.

2.9 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

MOL zagotavlja občanom v novem prostorskem planu občine (OPN MOL), ki je bil sprejet v letu 2010, dovolj poselitvenih možnosti na novih zazidalnih kompleksih. Temu bodo morale tudi v bodoče slediti pravočasne prometne in komunalne ureditve.

Nadaljevali smo s prizadevanji za povečanje oz. ohranjanje udeležbe SSRS na območju MOL tako pri projektih, katerih nosilec je JSS MOL kot samostojnih projektov SSRS, pri čemer je zasledovan cilj zniževanje cen na stanovanjskem trgu.

Razvijali smo specifične produkte, ki pripomorejo k boljši stanovanjski oskrbi. Tako smo omogočali občanom, ki z lastnimi privarčevanimi sredstvi ne zmorejo kupiti primernega

stanovanja za svoje gospodinjstvo, vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva. V letu 2010 zaradi omejenih finančnih sredstev ni bilo novega razpisa, realizirana pa je bila vloga upravičenca iz razpisa v letu 2009.

Starostnikom smo dali možnost odprodaje stanovanja in jim tako omogočili dosmrtno rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja. Tudi po tem modelu zaradi pomanjkanja finančnih sredstev v letu 2010 ni bilo novega javnega povabila, realizirana pa je bila vloga upravičenca iz javnega povabila iz leta 2009.

V letu 2010 zaradi omejenih finančnih sredstev nismo razpisali ugodnih stanovanjskih posojil za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah, omogočili pa smo črpanje posojil uspelim upravičencem po razpisu iz leta 2009.

2.10 Ohranjanje in izboljševanje stanovanjskega fonda

Pri vzdrževanju skupnih delov večstanovanjskih hiš in stanovanjskih sosesk smo sodelovali z okrog 50 upravniki in skrbeli za tekoče izvajanje planiranih in intervencijskih vzdrževalnih del. Obnovili in posodobili smo 138 stanovanj, od tega 106 praznih in 32 zasedenih. V primeru treh dotrajanih objektov smo enega prenovili, na drugem izvajali aktivnosti za prenovo, tretjega pa porušili.

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

2.11 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij z različnimi oblikami pomoči

Odobrili smo 642 subvencij za neprofitno najemnino in 71 subvencij za tržno najemnino. Sklenili smo poravnave s 6 upravniki za dolgove obratovalnih stroškov 38 najemnikov oz. uporabnikov stanovanj, ki jih ni bilo možno izterjati.

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

2.12 Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj

Z dodelitvijo in oddajo ter zamenjavo stanovanj in bivalnih enot smo v letu 2010 rešili 425 stanovanjskih vprašanj.

Po 12. javnem razpisu je bilo dodeljenih 76 stanovanj, po 13. javnem razpisu pa 258 neprofitnih stanovanj.

Na podlagi 1. in 2. razpisa za oskrbovana stanovanja je bilo v letu 2010 dodeljenih nadaljnjih 28 oskrbovanih stanovanj.

Socialno ogroženim osebam je bilo dodeljenih 29 bivalnih enot.

Zaradi potreb razvojnih projektov MOL je bilo dodeljenih 5 nadomestnih stanovanj in 4 nadomestne bivalne enote.

Stanovanjskim skupinam v organizirani obliki bivanja sta bili dodeljeni 2 stanovanji in 1 stanovanjska stavba za posebne namene.

Z zamenjavo stanovanja je bilo ustrezneje rešeno stanovanjsko vprašanje 20 gospodinjstev.

2.13 Upravne naloge

Tudi v letu 2011 smo izvajali upravne naloge v zakonsko predpisanih rokih in na občanom prijazen, racionalen in učinkovit način. Že vpeljeni sistem pomoči občanom z informacijsko pisarno smo dopolnjevali in ažurirali skladno s spremembami na zakonodajnem področju. Sproti smo skrbeli, da se vse spremembe odrazijo v obrazcih in pojasnilih, ki so na voljo strankam na več mestih ter na svetovnem spletu, vse z namenom lažjega oddajanja popolnih vlog, kar prispeva k učinkovitejšim in hitrejšim rešitvam.

V letu 2010 smo vodili 1481 upravnih postopkov, od dodeljevanja in zamenjav neprofitnih stanovanj, subvencioniranja tržnih in neprofitnih najemnin, izrednih pomoči, vodenja registra upravnikov in evidence poslovnih prostorov, dovoljenj za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja do upravnih izvršb neizvršenih inšpekcijskih odločb in preverjanja višine najemnine. V letu 2010 smo začeli s preveritvijo izpolnjevanja pogojev do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja v stanovanjih last MOL in JSS MOL. V informacijski pisarni smo obravnavali 4300 strank in sprotno odgovarjali na vsa vprašanja meščanov in meščank poslana po navadni ali e-pošti.

2.14 Uresničitev zastavljenih ciljev

V letu 2010 smo aktivno sodelovali v zakonodajnih postopkih sprejemanja Zakona in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev. S pripombami in predlogi pa smo se vključili v spremembe Zakona o zemljiški knjigi, Zakon o sodnih taksah ter Zakona o upravnih taksah, kjer smo dosegli tudi oprostitve plačila taks za javne sklade. Sodelovali smo tudi pri spremembah številnih podzakonskih aktov na stanovanjskem področju. Pri Ministrstvu za okolje in prostor je bil imenovan Stanovanjski svet, ki naj bi pripravil novo nacionalno stanovanjsko politiko. Direktorica JSS MOL je v Stanovanjski svet imenovana kot predstavnica Stanovanjske zbornice Slovenije in Skupnosti občin Slovenije. JSS MOL zagovarja predvsem potrebnost povečanja števila neprofitnih najemnih stanovanj.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih virov

Ocenjujemo, da smo bili v delu na katerega lahko vplivamo uspešni pri izvajanju ukrepov za zagotovitev večjega obsega finančnih sredstev za realizacijo stanovanjskih projektov. Kljub slabim razmeram na trgu nepremičnin smo uspeli uresničiti del načrtovane prodaje in na račun prodanih nepremičnin povečali obseg finančnih sredstev. Tekoče smo izvajali izterjavo vseh dolžnikov in oddali vsa parkirna mesta, ki jih ne potrebujejo najemniki stanovanj MOL in JSS MOL, ker nimajo avtomobila ter ostalih parkirnih mest v lasti MOL in JSS MOL. Nadaljevali smo s postopki preverjanja izpolnjevanja pogojev najemnikov neprofitnih stanovanj za nadaljevanje neprofitnega najema, žal pa postopkov nismo mogli zaključevati zaradi med različnimi državnimi organi nedorečenega načina pridobivanja podatkov o neto dohodkih iz javnih evidenc.

3.2 Pogoji za zapiranje finančnih konstrukcij posameznih projektov

Vzpostavili smo pogoje za zapiranje finančne konstrukcije na najpomembnejših projektih in zagotavljali tekoče financiranje s pomočjo likvidnostnega posojila, ki je bilo v letu 2010 poplačano, vendar smo konec leta 2010 ponovno najeli likvidnostno posojilo.

Pričakovali smo, da nam bo SSRS odobril soinvestitorstvo na osnovi kandidature na razpisu v letu 2009, vendar je prišlo do delne odobritve vloge šele v letu 2011.

3.3 Zagotavljanje prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč

Sprejet je bil Občinski prostorski načrt MOL (Ur. list RS št. 78/2010, v nadaljevanju OPN) in je sedaj omogočen nadaljnji razvoj številnih projektov stanovanjske gradnje, ki se bodo nadaljevali v letu 2011 in kasneje.

V okviru MOL deluje delovna skupina za pripravo operativnega načrta izvajanja javne infrastrukture, v kateri zastopamo interese javne stanovanjske gradnje.

3.4 Ustvarjali smo pogoje za učinkovito delo

Tekoče smo skrbeli za učinkovito organiziranost izvajanja nalog ter za izobraževanje in usposabljanje zaposlenih. Nadaljevali smo s posodabljanjem in nadgradnjo informacijske podpore, pri čemer smo se v izogib podvajanju nalog oz. neracionalnostim tekoče povezali z informacijskim sistemom MOL.

4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA PRIMERNIH LASTNIH STANOVANJ

Občina je omogočala pridobivanje lastnih stanovanj s sprejemom Občinskega prostorskega načrta MOL, ki nudi dovolj poselitvenih možnosti na novih zazidalnih kompleksih in sprejemanjem podrobnih prostorskih izvedbenih načrtov ter ustrezno zemljiško politiko.

Segment stanovanjske preskrbe pri pridobitvi lastnega stanovanja je v večji meri podpirala država preko SSRS s sistemom varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in nudenjem dolgoročnih stanovanjskih posojil. Žal v Ljubljani s strani SSRS ni bilo v letu 2010 ponudbe občanom za nakup stanovanj po nižji ceni kot na trgu. Mlade družine so imele pri SSRS tudi možnost subvencioniranja pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja in subvencioniranja najemnin pri najemu tržnega stanovanja.

MOL je skozi projekt LMM omogočala nepovratna sredstva (sofinanciranje) za prenovo stavbnih lupin objektov kulturne dediščine.

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

Tabela: Aktivnosti so se v okviru razpoložljivih finančnih sredstev izvajale na naslednjih projektih:

Lokacije	Lastništvo stanovanj	Število najemnih stanovanj	Število bivalnih enot za posebne namene	Število bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto dokončanja gradnje (če bodo na razpolago finančna sredstva)
Novogradnje, nadomestna gradnja, prenove – investitor JSS MOL					
Zelena jama F6 (novogradnja)	20 JSS MOL	20			leta 2014
Polje II MS 8/3 (novogradnja) (soinvestitor SSRS)	171 JSS MOL 12 SSRS	183			september 2011
Dolgi most VS 6/1 (novogradnja)	30 JSS MOL	30			leta 2013
Ižanska 305 (nodomestna gradnja)	6 MOL	6			Leta 2014
Cesta Španskih borcev (novogradnja)	80 MOL	80			leta 2015
Slape MS 8/1 (novogradnja)	20 MOL	20			leta 2014
Celovška 185 (prenova)	5 MOL	5			leta 2012
Rakova jelša I., II., TR 355, TR 356 (novogradnja)	250 MOL	250			leta 2015
Jesihov štradon RN 408 (novogradnja)	do 30 MOL	do 30			leta 2015
Peruzzijeva RN 494 (novogradnja)	do 4 MOL	do 4			še ni znano
Pri mostiščarjih RN 529 (novogradnja)	do 10 MOL	do 10			še ni znano
Nakupi stanovanj					
Celovški dvori SO ½ Šiška (novogradnja)	1.pogodba: 150 + 3 JSS MOL 2.pogodba: 75 JSS 75 SSRS 3.pogodba: 119 MOL + 4 MOL	426			2010
Korotansko naselje (novogradnja)	46 JSS MOL delno sedanji stanovalci naselja	Najmanj 19*			še ni znano
Papir servis (novogradnja)	okvirno 200	okvirno 200			18 mesecev po preselitvi vseh dejavnosti

Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL	2 MOL 1 JSS MOL	3			leta 2010
Nakupi stanovanj na trgu	1 MOL	1			leta 2010
Rentni odkup	1 JSS MOL	1			leta 2010
Nakup stanovanj od upravičencev do oskrbovanih stanovanj	5 MOL	5			leta 2010
Nakup po modelu deljenega lastništva	1 JSS MOL	1			leta 2010
Oskrbovana stanovanja					
Murgle (novogradnja)	12 JSS MOL 53 Mijaks (tržna)	12			leta 2011
Ob domu starejših občanov Šiška (novogradnja)	JSS MOL in javni ali zasebni partner	60			še ni znano
Stanovanjske stavbe za posebne namene					
Paliativni center Hradskega 20 (novogradnja)	MOL		za 9 oskrbovancev		konec leta 2009
Zatočišče za ženske in otroke Trnovo (nadomestna gradnja)	MOL		3 gospodinjstva		še ni znano
Hiša Sonček, Vinčarjeva ulica (novogradnja)	JSS MOL		do 12 oskrbovancev		leta 2013
Pod Turnom 4-Švicarija – umetniški ateljeji (prenova)	MOL		5 bivalnih ateljev in 4 rezidenčni apartmaji		leta 2013
Bivalne enote za socialno ogrožene					
Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	3 MOL 7 JSS MOL			10	leta 2010
Zarnikova 4 (izraba podstrehe)	7 MOL			7	leta 2012
Pipanova pot (novogradnja)	22 MOL			22	leta 2012
Cesta 24. junija 32 (prenova)	10 MOL			10	leta 2012
Belokranjska 2 (izraba podstrehe)	8 MOL			8	leta 2012
Papirniška pot 9	5 MOL			5	leta 2010
Preselitev stanovalcev barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva II. faza (prenova v okviru obstoječega fonda)	5 JSS MOL	1		4	leta 2010

* Ker je 27 odstopljenih v nakup stanovalcem Korotanskega naselja

5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovno

5.1.2 Zelena jama (JA – 391)

Na območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1, Zelena jama, kjer je JSS MOL, v funkcionalni enoti F3 že dokončal izgradnjo poslovno stanovanjske soseske s 126 neprofitnimi stanovanjskimi enotami (od tega 63 prodanih SSRS, na podlagi pogodbe o sofinanciranju) in 7 poslovnimi prostori. Izvajata se še načrtovana projekta izgradnje 20 stanovanj v funkcionalni enoti F6 in pridobitev 6 stanovanj na osnovi pogodbe o poravnavi med MOL in družbo SCT d.d., ki naj bi jih v funkcionalni enoti F6 zgradila družba SCT. Zaradi težav SCT je gradnja v letu 2010 stala.

5.1.3 Zelena jama – funkcionalna enota F6 (JA – 392)

Za načrtovano gradnjo 20 stanovanj v območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama, funkcionalna enota F6, je JSS MOL že pred leti pridobil vso potrebno projektno dokumentacijo. Takratni Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL pa je pridobil gradbeno dovoljenje za izvedbo komunalne opreme zemljišča. Nadaljnje aktivnosti za izvedbo te investicije so bile nato za določen čas ustavljene, ker je bilo v postopku dokapitalizacije JSS MOL z zemljiščem v tej funkcionalni enoti ugotovljeno, da je za zemljišče vložen zahtevek za denacionalizacijo. Po zaključenem postopku denacionalizacije in vrnitvi zemljišča prvotnim lastnikom je MOL v letu 2008 izvedla odkup zemljišča zaradi realizacije načrtovane gradnje in uredila ustrezno parcelacijo zemljišč. Sredi leta 2009 je bil na podlagi sprejetega sklepa Mestnega sveta MOL izveden tudi prenos predmetnih zemljišč v lastništvo JSS MOL. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev je investicija v letu 2010 mirovala. V letu 2011 se bodo ob pogoju zadostnih finančnih sredstev pri projektu nadaljevale aktivnosti v zvezi s potrebno ureditvijo premoženjsko pravnih razmerij pri uvozu v kletno etažo. Potrebno bo tudi novelirati že izdelano projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja.

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

5.1.4 Zelena jama – funkcionalna enota F7 (JA – 391)

Gradnja objektov je bila začeta, vendar jo je investitor SCT d.d. na nivoju kleti ustavil.

5.1.5 Polje II, MS 8/3 (PO – 899)



Slika: Posnetek iz zraka

V letu 2010 se je nadaljevala gradnja stanovanjsko poslovne soseske Polje II, pričeta konec leta 2009. Soseska zajema šest več stanovanjskih stavb (blok A, B, C, D, E in F) s 183 neprofitnimi stanovanji, javnim programom v pritličju bloka A ob Zadobrovški cesti in pripadajočimi parkirnimi mesti v podzemni garaži. V skladu z določili ZGO bo v soseski 18 stanovanj, prilagojenih za gibalno ovirane osebe.

Prvotno načrtovani stanovanjsko poslovni program se je zaradi kasneje ugotovljenih potreb MOL po dodatnih prostorih za javne vrtce in po preverjenih možnostih umestitve vrtca v sosesko Polje II dopolnil z izgradnjo dvooddelnega vrtca nad garažo soseske ob najzahodnejšem stolpiču, zaradi česar se prvotno načrtovana površina namenjena za poslovno dejavnost zmanjšuje za 125 m². V letu 2010 je bila po postopku javnega naročanja za ta namen naročena in izdelana spremenjena in dopolnjena projektna dokumentacija, vključno s projektom zunanje ureditve z igriščem in komunalnimi priključki ter projektom notranje opreme. Na osnovi sprememb in dopolnitev projektne dokumentacije je bila v novembru 2010 pridobljena sprememba gradbenega dovoljenja. Na javnem natečaju izbrani glavni izvajalec Gradbeno podjetje Grosuplje je zabredel v likvidnostne težave in ni bil sposoben dokončati gradnje. Zato mu je bila v februarju leta 2011 odpovedana pogodba in sedaj skladno z ZJN poteka sklepanje pogodb z drugimi izvajalci. Zaradi te zamude bodo objekti končani septembra 2011.

Stanovanjska gradnja v soseski Polje II je zasnovana ob upoštevanju energetske varčnosti stavb, h kateri bo prispevala na eni od stavb vgrajena sončna elektrarna, ki bo proizvajala električno energijo, ki se bo oddajala v omrežje in bo njena cena pokrivala stroške za skupno

rabo elektrike (razsvetljava stopnišč in hodnikov). Prav tako bo na stavbi vgrajen sončni zbiralnik za pripravo sanitarne tople vode.

Zemljišče, na katerem se izvaja stanovanjska gradnja je bilo s strani MOL preneseno v namensko premoženje JSS MOL. Komunalno opremo in prometno ureditev zemljišča bo financirala in izvedla MOL preko Službe za razvojne projekte in investicije MOL. Konec leta 2010 je bilo s strani JSS MOL kot nosilca aktivnosti za ta namen pridobljeno gradbeno dovoljenje in izbran izvajalec gradbenih del.

Financiranje stanovanjskega dela investicije je bilo v začetku investicije predvideno tudi s sredstvi soinvestitorstva SSRS in sicer v 50 % deležu investicije. S tem namenom je JSS MOL v letu 2009 kandidiral na razpisu Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009, objavljenem s strani SSRS, javnega sklada. Sklenitev pogodbe o soinvestiranju, s katero bo določen delež soinvestitorskih sredstev le v višini 1.3 milijona € (kar je 12 stanovanj in pripadajočih parkirnih mest), pričakujemo do konca prvega tromesečja letos.

Sredstva za izgradnjo vrtca bodo zagotovljena iz proračuna na področju Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL.

Lokacija	Število stanovanj	Število poslovnih prostorov	Neto tloris. površina stanovanj. dela m ²	Neto tloris. površina poslovnega dela m ²	Neto tlorisna površina vrtca m ²
Poļje II	183	1	14.207,58	203,76	297,34

5.1.6 Dolgi most VS 6/1 (VI-398)

Za izgradnjo treh ločenih stanovanjskih lamel, na območju urejanja VS 6/1 Dolgi most, v katerih bo investitor JSS MOL pridobil 30 neprofitnih stanovanj s pripadajočo zunanjo ureditvijo in komunalno infrastrukturo je izdelana in revidirana PGD projektna dokumentacija in so pridobljena vsa potrebna soglasja. Za projekt je izdelana tudi PGD projektna dokumentacija za izgradnjo komunalne in prometne infrastrukture, katere naročnik je MOL. Zemljišča, na katerih se bo predmetna gradnja izvajala, je MOL po sprejetju sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za območje urejanja VS 6/1 Dolgi most v letu 2007 prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

Za potrebe izvedbe prometne povezave med ulico Za progo in Cesto v Zgornji log pa postopek razlastitve dela zemljišča, ki ga vodi MOL. Oddelek za ravnanje z nepremičninami, še teče. Prav tako na osnovi pridobljene pravnomočne odločbe o parcelaciji navedeni oddelek MOL še izvaja postopke odkupa delov zemljišč, ki so potrebna za izgradnjo komunalne infrastrukture. Za izvedbo komunalne opreme zemljišč bo poskrbela Služba za razvojne projekte in investicije MOL.

Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev so bile aktivnosti v letu 2010 deloma ustavljene. Na osnovi vseh že izvedenih aktivnosti v okviru celotnega projekta se ocenjuje, da bo v letu 2011 pridobljeno gradbeno dovoljenje za gradnjo stanovanjske soseske in pripadajoče komunalne,

prometne in zunanje ureditve. Hkrati s pridobivanjem dovoljenja za gradnjo bo izveden tudi postopek javnega naročila za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del.

Lokacija	Število stanovanj	Neto tlorisna površina - m ²
Dolgi most VS 6/1	30	4.192,13

5.1.7 Ižanska 305

Za projekt nadomestne gradnje na naslovu Ižanska cesta 305 še tečejo aktivnosti za popolno izpraznitev stavbe, v kateri se poleg poslovnih prostorov nahaja še 6 stanovanj (4 stanovanja v lasti MOL, 2 sta bili v lasti fizičnih oseb). Najemnikom, ki so uporabljali stanovanja v lasti MOL, so bila nadomestna stanovanja dodeljena že tekom leta 2008. V letu 2009 sta bili zagotovljeni še nadomestni stanovanji obema lastnikoma stanovanj. Po doseženih dogovorih o lastniški menjavi stanovanj sta bili v letu 2010 sklenjeni menjalni pogodbi in obe stanovanji tudi prevzeti v posest.

V marcu 2010 je bilo pridobljeno pravnomočno dovoljenje za rušenje stavbe.

Trenutno so še v teku razgovori o možnostih lastniške menjave zemljišča za zemljišče drugega lastnika na lokaciji Peruzzijeva – sever, ki omogoča lažjo prostorsko realizacijo predvidenega programa.

Projekt se vodi kot skupna investicija JSS MOL, Službe za lokalno samoupravo MOL in Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL.

5.1.8 Cesta Španskih borcev (PO – 713)

Na območju urejanja MS 8/5 Zgornji Kašelj, lokacija Cesta Španskih borcev, je MOL lastnica 39 od 92 stanovanj, h katerim je bilo s strani lastnikov, najemnikov in uporabnikov izvedenih veliko raznovrstnih prizidkov – črnih gradenj. V letu 2010 je Mestni svet MOL za navedeno območje urejanja sprejel občinski podrobni prostorski načrt. S sprejemom tega prostorskega dokumenta je omogočena legalizacija nekaterih dosedanjih nelegalnih gradenj, širša sanacija obstoječega naselja ter dopolnilna stanovanjska gradnja in gradnja drugih spremljajočih objektov v nepozidanem delu območja.

V letu 2010 so se z namenom priprave zemljišča za gradnjo nadaljevali postopki odstranjevanja nelegalnih objektov in drugih nepremičnin in premičnin (drvarnice, lope, čebelnjaki, ograje, tovorna vozila, kamionske prikolice). Na osnovi izdelane nove parcelacije in katastrskega načrta legalno zgrajene soseske še tečejo postopki za vpis zemljišč v zemljiško knjigo. Zemljišča, na katerih je načrtovana gradnja stanovanjske soseske s približno 80 stanovanji, so v pretežni lasti MOL, v manjšem obsegu tudi JSS MOL. JSS MOL načrtuje v letu 2011 odkupiti manjkajoči del zemljišč, ki so še v zasebni lasti.

5.1.9 Slape MS 8/1 (PO - 843)

Na lokaciji Slape PO 843 je MOL lastnica 7030 m² zemljišča, na katerem je po sprejetem novem izvedbenem prostorskem načrtu možno izvesti stanovanjsko gradnjo. V teku je pridobivanje zazidalnega preizkusa, na osnovi katerega se bo v odvisnosti od zagotovitve potrebnih finančnih sredstev pričela pridobivati projektna dokumentacija za izgradnjo okrog 20 stanovanj v vrstnih hišah.

5.1.10 Celovška 185 (ŠI - 441)



Slika: stanovanjska stavba Celovška 185

V stanovanjskem bloku na Celovški cesti 185, kjer je MOL lastnica I. nadstropja stolpnice, načrtuje JSS MOL s prenovo celotnega nadstropja in spremembo namembnosti prostorov v njem zagotoviti 5 stanovanjskih enot. Idejna zasnova preureditve je že pridobljena. Zaradi še neurejenega zemljiško knjižnega stanja se izvajajo aktivnosti za vpis posameznih delov stavbe v zemljiško knjigo, ker pa je eden od podpisnikov tudi GIPOSS, s kateri je MOL v več sodnih sporih zaradi neupravičenega prilaščanja zemljišč, žal ni pričakovati hitre rešitve. Po doseženi ureditvi lastništva in ob pogoju zagotovitve finančnih sredstev bo v letu 2011 sledilo pridobivanje potrebne projektne dokumentacije in upravnega dovoljenja za prenovo.

5.1.11 Rakova jelša I., II., III. VS 2/11, (TR -355, TR- 356, TR -357)

Na lokaciji Rakova jelša I TR 355 je MOL lastnica 19.167 m² zemljišča in na lokaciji Rakova jelša III TR 357 je MOL lastnica 10.277 m² zemljišča. Občinski prostorski načrt MOL, ki je bil sprejet v letu 2010 na vse treh lokacijah določa stanovanjsko namembnost. Ugotovljeno je bilo, da je zemljišče na lokaciji Rakova jelša III TR 357 močno poplavno ogroženo, zato bo morala biti pred pričetkom aktivnosti za stanovanjsko gradnjo za to enoto izvedena protipoplavna ureditev širšega območja ob priključku Barjanske ceste na avtocesto.

Na lokacijah Rakova jelša I in Rakova jelša II, kjer je po grobih ocenah možno zgraditi okrog 250 stanovanj, pa se bodo aktivnosti priprav na stanovanjsko gradnjo (analiza temeljnih tal, predobremenitve,...) nadaljevale v letu 2011.

5.1.12 Galjevica VS 1/4: Jesihov štradon (RN - 408), Peruzzijska (RN - 494), Pri mostiščarjih (RN - 529)

Na lokaciji Jesihov štradon je MOL lastnica 3248 m² zemljišča, na lokaciji Peruzzijska 1430 m² zemljišča in na lokaciji Pri mostiščarjih solastnica zemljišča s solastniškim deležem cca 5000 m². Občinski prostorski načrt MOL, sprejet v letu 2010 določa na vseh naštetih treh lokacijah stanovanjsko namembnost. Zato se bodo v letu na vseh treh lokacijah nadaljevale aktivnosti priprave na stanovanjsko gradnjo.

5.1.13 Bizovik MS 6/9 (GO - 361)

MOL je na lokaciji Bizovik lastnica 6852 m² zemljišča. Občinski prostorski načrt MOL, sprejet v letu 2010 sicer določa stanovanjsko izrabo tega zemljišča, vendar se bodo aktivnosti v zvezi z gradnjo prestavile v kasnejše obdobje. Predhodno je namreč potrebno rešiti vprašanje prometne dostopnosti in komunalne opreme zemljišča, za katera je ocenjeno, da sta zaenkrat finančno prezahtevna.

5.1.14 Cesta dveh cesarjev VS 2/12 (TR - 400)

Po izdelavi in sprejemu Občinskega prostorskega načrta MOL v letu 2010 se je izkazalo, da so na lokaciji Cesta dveh cesarjev VS 2/12, kjer je MOL lastnica 3256 m² zemljišča, načrtovane zelene površine in da gre za poplavno območje, kjer stanovanjska gradnja ni dopustna.

5.2 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z zamenjavami nepremičnin

5.2.1 Zvezdarska 4

JSS MOL je bil v objektu Zvezdarska 4 lastnik 2 stanovanj v skupni izmeri 104,34 m², MOL pa lastnik poslovnega prostora v izmeri 35,51 m². Glede na to, da ni bilo interesa za zamenjavo prostorov v lasti MOL in JSS MOL v tej stavbi za stanovanja na manj atraktivni lokaciji, je JSS MOL prostore MOL in JSS MOL, tako kot je bilo predhodno načrtovano, prodal večinskemu lastniku.

5.2.2 Hrenova 6, 6a in 8

Na lokaciji Hrenova 6, 6a in 8 je MOL lastnica zemljišča in dotrajanega objekta Hrenova 8. JSS MOL je že pridobil gradbeno dovoljenje za izgradnjo nadomestne stanovanjsko poslovne

stavbe, na katerega je bila vložena pritožba. Ker v letu 2010 kljub našemu večkratnemu neformalnemu povpraševanju na trgu ni bilo interesa za lastniško zamenjavo navedenih nepremičnin in projekta za stanovanja na manj atraktivni lokaciji, niti za nakup, bo JSS MOL s trženjem nadaljeval v prihodnjem letu.

5.2.3 Križevniška 2

V stanovanjsko poslovni stavbi Križevniška 2 sta MOL in JSS MOL lastnika 16 stanovanj in 5 poslovnih prostorov. Od tega so 3 stanovanja in 3 poslovni prostori zasedeni z najemniki. Načrtovano je bil, da bo JSS MOL izvedel postopek zbiranja ponudb za zamenjavo večinskega dela stavbe, ki je v lasti MOL in JSS MOL za zamenjavo za stanovanja na manj atraktivni lokaciji oz. podredno za prodajo. V odvisnosti od ponudb pa bi se poskrbelo za izpraznitev stanovanj oz. odpoved najemnih pogodb in izpraznitev poslovnih prostorov.

V postopku je kasneje MOL Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami ugotovil, da je bil del poslovnih prostorov oddan za nedoločen čas za potrebe s področja kulturne dejavnosti in, da je interes MOL, da tako tudi ostane. Na JSS MOL pa smo izvedli neuradno povpraševanje za zamenjavo oz. prodajo predmetnih nepremičnin in ugotovili, da za to zaradi mrtvila na nepremičninskem trgu in krize gradbeništva ni interesa.

5.2.4 Gornji trg 30

Na naslovu Gornji trg 30 je MOL večinska lastnica objekta, v katerem so 3 prazna stanovanja v skupni izmeri 74,47 m² in 5 praznih poslovnih prostorov v skupni izmeri 174,10 m². V stavbi pa je še eno zasebno zasedeno stanovanje.

Za namero zamenjave celotnega deleža stavbe, ki je v lasti MOL v letu 2010 ni bilo izkazanega nobenega interesa.

Oddelek za gospodarjenje z nepremičninami MOL je v okviru neformalnega povpraševanja sicer zaznal nekaj zanimanja za nakup, vendar resnega povpraševanja ni bilo, zato se prodaja nepremičnine prenaša v prihodnje leto.

5.2.5 Ciril Metodov trg 16

MOL je bila večinska lastnica stavbe Ciril Metodov trg 16, kar v naravi predstavlja celoten stanovanjski del stavbe v nadstropju in mansardi v izmeri 314,52 m². Ker tudi za to nepremičnino ni bilo zanimanja za zamenjavo za stanovanja na manj atraktivnih lokacijah je bila v letu 2010 realizirana odprodaja celotnega deleža.

5.2.6 Komunalna cona Povšetova (NP – 17)

V letu 2010 je bil proti koncu leta sprejet Občinski prostorski načrt MOL, ki je določil stanovanjsko izrabo predmetnega območja, trženja tega območja zato v letu 2010 ni bilo mogoče izvesti in se aktivnosti prenašajo v leto 2011.

5.3 Nakupi stanovanj

5.3.1 Celovski dvori SO 1/2 Šiška (ŠI – 436)



Slika: Celovski dvori v postopku vseljevanja

Sredi leta 2010 je bila dokončana gradnja stanovanjsko poslovne soseske Celovski dvori in v avgustu je bilo pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje. Prevzem stanovanj je potekal fazno po posameznih lamelah v mesecu oktobru, novembru in decembru, ker je zaradi težav in nelikvidnosti prodajalca stanovanj v Celovških dvorih Vegrad AM in glavnega izvajalca Vegrad d.d., ki sta šla novembra 2010 v stečaj, prišlo do težav pri zaključevanju investicije in je za zaključevanje nekaterih del moral poskrbeti JSS MOL sam. Prevzetih je bilo 351 stanovanj. Od tega 150 stanovanj po 1. pogodbi, po kateri bi morala biti stanovanja zaključena do 31.3.2010. Za zamudo je bila obračunana pogodbeni kazen, katere polovica je bila kompenzirana s 3 stanovanji. Po 2. pogodbi je prevzel 75 stanovanj JSS MOL, 75 stanovanj pa je prevzel SSRS, ki je kot soinvestitor vstopil v nakup stanovanj v tej soseski. Pogodbeni kazen za zamudo, ki je nastopila 20.8.2010, bo obračunana v letu 2011. Po 3. pogodbi je bilo prevzetih 119 stanovanj in obračunana je bila pogodbeni kazen, katere polovica je bila kompenzirana s 4 stanovanji in 7 parkirnimi mesti. Prevzetih je bilo 7 stanovanj in 7 parkirnih mest več, kot je bilo kupljenih po treh kupoprodajnih pogodbah, ker se je kot že navedeno s temi stanovanji kompenzirala polovica pogodbenih kaznih za zamudo po dveh pogodbah. V letu 2011 bosta morala JSS MOL in MOL po že izvedeni prijavi terjatev varovati pravice iz sklenjenih kupoprodajnih pogodb v stečajnem postopku z zahtevami po izpolnitvi vzajemno dvostransko neizpolnjenih pogodb.

5.3.2 Korotansko naselje (ŠI – 370)

V oktobru 2008 (20.10.2008) je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana s prodajalcem družbo WESTBROOK ESTATE LTD sklenil prodajno predpogodbo, s katero sta se pogodbeni stranki zavezali skleniti prodajno pogodbo, na podlagi katere bo kupec kupil, prodajalec pa prodal kupcu okvirno 46 stanovanjskih enot s povprečno stanovanjsko površino 59 m² (vključno s pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti).

Cena za 1 m² uporabne stanovanjske površine znaša 1.400 EUR brez DDV. Cena parkirnega mesta znaša 10.000 EUR brez DDV.

V prodajni predpogodbi je navedeno, da je predviden začetek gradnje leto 2009 za prvo fazo, 2011 za drugo fazo gradnje in 2013 za tretjo fazo gradnje stanovanj ob predpostavki, da bodo urejena sporna razmerja s stanovalci. JSS MOL se je v sodnih poravnava med investitorjem in stanovalci zavezal, da bo svoja upravičenja iz predpogodbe prenesel na 35 gospodinjstev, ki se morajo iz območja izseliti.

Realizacija projekta ne poteka po predvidenih terminih. Dogovori iz sodnih poravnav namreč niso bili uresničeni na način, da bi investitor lahko pričel z gradnjo, pač pa so se razvili v različne sodne postopke. Lastništvo zemljišča je bilo preneseno na novega investitorja, ki je po podatkih iz medijev, vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja.

5.3.3 Papir servis (MO – 240)

Realizacijo načrtovane preselitve dejavnosti Papir servisa iz lokacije Pod ježami na primernejšo lokacijo in na sproščeni lokaciji Pod ježami izvedbe projekta stanovanjske gradnje omogoča v letu 2010 sprejeti Občinski prostorski načrt MOL. Le ta sedaj na lokaciji Pod ježami predvideva stanovanjsko izrabo in daje pravno podlago za izvajanje nadaljnjih aktivnosti, ki bodo potekale v letu 2011.

5.4 Nakupi nadomestnih stanovanj

V letu 2010 je JSS MOL nadaljeval z izvajanjem postopkov zagotavljanja nadomestnih stanovanj lastnikom stanovanj v stavbah, ki jih je potrebno izprazniti zaradi realizacije razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Potekale so aktivnosti za nakup lastniških stanovanj v stavbah Pod Turnom 4 in Lžanska 305 ter nakup stanovanj za potrebe izpraznitve stavbe Ambrožev trg 3a. Izvajale so se tudi aktivnosti ugotavljanja premoženjskega stanja in obveznosti MOL glede izpraznitve stavb na lokaciji Cesta na Brdo, stavb ob Poljanski cesti, Polje 9 in stavb ob Šmartinski cesti.

Za nakup stanovanj v stavbi Pod Turnom 4, ki se bo prenovila v stavbo z umetniškimi ateljeji, in stavbi Lžanska 305, na mestu katere bo zgrajen nov Center Barje, se z lastniki ni bilo možno dogovoriti zgolj za odprodajo, ker so ocenili, da s kupnino ne bodo mogli kupiti nadomestnih stanovanj na trgu. Vsi so izrazili željo po lastniški zamenjavi svojih stanovanj za nadomestna. Zato smo začeli izvajati aktivnosti za zagotovitev nadomestnih stanovanj iz obstoječega fonda stanovanj, last MOL in JSS MOL.

Za 5 lastnikov stanovanj v stavbi Pod Turnom 4 smo že v letih 2008 in 2009, za 1 lastnika pa v letu 2010, zagotovili primerna nadomestna stanovanja iz fonda obstoječih stanovanj, last JSS MOL in MOL. Poleg tega smo v letu 2010 enemu lastniku ponudili nadomestno stanovanje, vendar ga še ni sprejel kot primerne in so pogajanja še v teku. Za preostalo lastnico, za katero bomo, na njeno željo, namesto enega velikega stanovanja v velikosti 76,03 m², zagotovili dve enakovredni manjši lastniški stanovanji, s čimer bomo izpraznili tudi najemno stanovanje, ki ga zaseda sin navedene lastnice. Rešitve se bodo iskale v okviru razpoložljivega fonda stanovanj last MOL in JSS MOL.

V letu 2009 sta bili obema lastnikoma stanovanj v objektu Ižanska cesta 305 že zagotovljeni nadomestni stanovanji iz fonda razpoložljivih stanovanj in dosežena dogovora o lastniški menjavi. Menjalni pogodbi sta bili sklenjeni v letu 2010 in obe stanovanji prevzeti v posest.

Za zagotovitev nadomestnega stanovanja v stavbi Ambrožev trg 3a smo v letu 2010 nadaljevali z aktivnostmi in zaradi pomanjkanja primernih praznih stanovanj v okviru obstoječega fonda stanovanj, last MOL in JSS MOL, vodili aktivnosti za nakup nadomestnega stanovanja oziroma starejše hiše na trgu. V letu 2010 je bilo zagotovljeno nadomestno stanovanje in izpraznjeno stanovanje na Ambroževem trgu 3a predano Oddelku za ravnanje z nepremičninami MOL.

V zvezi z izpraznitvijo stanovanjske stavbe na lokaciji Cesta na Brdo je v letu 2010 pričel Oddelek za ravnanje z nepremičninami s postopkom razlastitve. Vsem lastnikom so bile poslani ponudbe za odkup oz. menjavo namesto razlastitve. Glede na odzive lastnikov na poslani ponudbe smo pričeli z aktivnostmi iskanja primernih nadomestnih stanovanj na trgu.

Na več lokacijah smo izvajali predhodne aktivnosti v zvezi z ugotavljanjem dejanskega in pravnega stanja. Glede zagotavljanja nadomestnih stanovanj za izpraznitev stavb ob Šmartinski cesti za potrebe razvojnega projekta Potniški center Ljubljana in stavb ob Poljanski cesti za potrebe razvojnega projekta Cukrarna – Uprava na enem mestu stanovanja glede na obvestilo Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL še niso bila planirana. Za potrebe izpraznitve stavbe Polje 9, ki jo je bilo treba izprazniti zaradi širitve Zaloške ceste, je razlastitveni postopek zaključen in nadomestnega stanovanja ni bilo treba zagotoviti.

Lokacija	Število lasrniških stanovanj, ki so predmet menjave	Stanje postopka	Število zagotovljenih nadomestnih stanovanj v letu 2010
Pod Turnom 4	8	V preteklosti je bilo že zagotovljenih 5 nad. stanovanj. V teku so razgovori z enim lastnikom.	2
Ižanska 305	2	Za v letu 2009 zagotovljeni nadom. stanovanji sta bili v letu 2010 sklenjeni menjalni pogodbi.	/
Ambrožev trg 3 a	1	Postopek je zaključen	1
Trasa ceste v stanovanjski soseski Brdo	10*	MOL je pričela s postopkom razlastitve, JSS MOL pa z aktivnostmi za nakup nadom. stanovanj.	/
Skupaj	21		3

* Glede na doslej znane podatke se pričakuje, da bo treba zagotoviti predvidoma 10 stanovanj.

5.5 Nakupi stanovanj na trgu

Nakupi večjega števila novih stanovanj so bili v letu 2010 načrtovani le za primer, da bi nam bila zagotovljena dodatna finančna sredstva. Ker dodatnih finančnih sredstev nismo prejeli, do tovrstnih nakupov ni prišlo.

Kupljena je bila le stanovanjska enota od upravičenca do neprofitnega stanovanja po 12. javnem razpisu, ki je bil lastnik neprimerne bivalne enote.

Rentni odkup

Zaradi omejenih finančnih sredstev v letu 2010 ni bilo izvedeno javno povabilo za odkup stanovanj po modelu rentnega odkupa. Izveden pa je bil nakup stanovanja z ustanovitvijo dosmrtnne služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente, upravičencu, ki je uspel na javnem povabilu objavljenem v letu 2009.

Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva

Javnega razpisa za odkup stanovanj po navedenem modelu v letu 2010 nismo izvedli, ker ni bilo na razpolago finančnih sredstev. Realiziran je bil le odkup deleža stanovanja v višini 40 % vrednosti stanovanja skupaj z zasebnim partnerjem, ki je uspel na javnem razpisu leta 2009 in je odkupil preostali delež stanovanja.

5.6 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi ali pravnimi osebami, lastniki praznih stanovanj na območju MOL

JSS MOL je pri Ekonomski fakulteti Univerze v Ljubljani naročil izdelavo razvojnega projekta »Izdelava modela javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju Mestne občine Ljubljana« in njegovo izvedbo vključil v Stanovanjski program 2008 in 2009. V juniju 2008 je bila sprejeta sprememba in dopolnitev Stanovanjskega zakona SZ-1, s katero je bilo od 1.1.2009 dalje uzakonjeno subvencioniranje najemnikov tržnih stanovanj, ki so se prijavi na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja v občini stalnega bivanja. Ker je zakonska novela uvedla podoben način reševanja stanovanjskih vprašanj kot je bil načrtovan po citiranem modelu in zaradi premajhnega števila zaposlenih na JSS MOL za izvedbo obeh nalog, se je izvedlo le subvencioniranje tržnih najemnin, ki je bilo predpisano z zakonom.

Zaradi razmer, ki so nastale na nepremičninskem trgu v času recesije smo ocenjevali, da bodo v letu 2010 nastale ugodne razmere za izvedbo tega razvojnega projekta, vendar ne le s fizičnimi, temveč predvsem s pravnimi osebami, lastniki stanovanj, ki jih niso oz. jih ne bodo mogli prodati na trgu.

Izvedba inštrumenta bi temeljila na razpoložljivosti oziroma obsegu dodatnega stanovanjskega fonda, ki bi ga JSS MOL širil in pridobival z aktiviranjem zalog neprodanih stanovanj na podlagi javnega povabila za najem stanovanj. Stanovanja bi najemali za določen čas treh let z možnostjo podaljšanja.

5.7 Zagotavljanje subvencioniranih tržnih stanovanj upravičencem do neprofitnih najemnih stanovanj

JSS MOL je načrtoval pozvati velike lastnike novih stanovanj, da stanovanja, ki jih niso mogli prodati na trgu in so locirana na območju MOL oddajo v tržni najem upravičencem do neprofitnega najemnega stanovanja, ki so se uvrstili na prednostno listo po 13. javnem razpisu in jim stanovanje zaradi premajhnega obsega razpoložljivih stanovanj ne bo dodeljeno. Ti najemniki so upravičeni do subvencije, ki predstavlja razliko med priznano tržno najemnino 7 €/m² in priznano neprofitno najemnino. O pravici do subvencije pa z odločbo določi JSS MOL.

Z najemom neprodanih tržnih stanovanj s strani JSS MOL po načelu »polno za prazno« in nadaljnjim podnajemom upravičencem do neprofitnih stanovanj bi povečali ponudbo najemnih stanovanj z neprofitno najemnino, s čimer bi pripomogli delu upravičencev do vsajčasne rešitve stanovanjskega vprašanja.

JSS MOL je v letu 2010 večkrat testiral pripravljenost večjih lastnikov neprodanih stanovanj za sodelovanje v tem modelu. Žal se je izkazalo, da kljub izrednim težavam nekaterih velikih lastnikov zaradi neprodanih zalog stanovanj, ne želijo oz. verjetno tudi zaradi bančnih hipotek ne morejo pristopiti k takšnemu sodelovanju, zato te načrtovane naloge v letu 2010 nismo realizirali.

5.8 Oskrbovana stanovanja

5.8.1 Na lokaciji Murgle (TR – 174)



Slika: Oskrbovana stanovanja na lokaciji Murgle v gradnji

Veljavni prostorski akt, ki ureja gradnjo na načrtovani lokaciji oskrbovanih stanovanj Murgle, je predvideval gradnjo enega objekta na več zemljiščih, ki so bila v lasti različnih lastnikov (del zemljišč je bil v lasti JSS MOL, del zemljišča pa je v lasti zasebnega partnerja Mijaks investicije). Z namenom, da se zagotovi pogoje za izvedbo investicije 65 oskrbovanih stanovanj, je bila med JSS MOL in Mijaks investicije v oktobru 2009 sklenjena menjalna in prodajna pogodba. JSS MOL je prenesel lastninsko pravico na svojih zemljiščih na Mijaks investicije, ta pa v zameno za zemljišča, po dokončanju gradnje, prenese na JSS MOL lastninsko pravico na 12 oskrbovanih stanovanjih in 10 parkirnih mestih. Uresničitev pogodbe je zavarovana z vknjižbo in zaznambo skupne hipoteke v korist JSS MOL ter zaznambo neposredne izvršljivosti notarskega zapisa na nepremičninah v k.o. Trnovsko predmestje.

Mijaks investicije je pridobil konec oktobra 2009 gradbeno dovoljenje, ki je v decembru postalo pravnomočno. Zaradi pritožbe sosedov je prišlo do obnove postopka, zaradi česar se je gradnja pričela šele v septembru 2010 in bo zaključena konec leta 2011.

5.8.2 Ob domu starejših občanov Šiška (DR – 26)

Ob domu starejših občanov Šiška je v javnem ali zasebnem partnerstvu načrtovana gradnja okrog 60 oskrbovanih stanovanj. V letu 2010 je potekalo preverjanje interesov javnega ali zasebnih partnerjev, ki še ni zaključeno in se bo nadaljevalo v 2011.

5.9 Stanovanjske stavbe za posebne namene

5.9.1 Paliativni center Hrdeckega 20 – Hiša Hospic



Slika: Hiša Hospic po vselitvi

Gradnja stanovanjske stavbe za posebne namene – Hiše Hospic je bila zaključena v decembru 2009. Uporabno dovoljenje je investitor Mestna občina Ljubljana pridobila v začetku januarja 2010, primopredaja stavbe pa je bila opravljena v mesecu marcu 2010.

Stanovanjska stavba z 841,69 m² neto tlorisne površine in 7 pripadajočimi zunanjimi parkirnimi mesti je namenjena opravljanju humane dejavnosti (bivanje in nega umirajočih), ki jo izvaja Slovensko društvo Hospic. Stavba ima 3 etaže (pritličje in 2 nadstropji). Pritličje je namenjeno skupnim in tehničnim prostorom. V 1. in 2. nadstropju so bivalni prostori za 9 oseb. Vsak bivalni prostor ima možnost postavitve še dodatne postelje za sorodnika – negovalca.

Zemljišče, na katerem stoji stavba, je bilo v delu že pred pričetkom investicije v lasti MOL na osnovi darilne pogodbe občanke, deloma pa je prešlo v last MOL s kasnejšim odkupom dveh sosednjih objektov in pripadajočih zemljišč.

Skupna vrednost investicije, v kateri so zajeti stroški izgradnje nadomestne stavbe, vključno s stroški zunanje ureditve in zunanjih parkirišč znaša 1.572.940,39 €. Slovensko društvo Hospic je v skladu z dogovorom, sklenjenim v letu 2006 med MOL, JSS MOL in SD Hospic in po pridobitvi sredstev FIHO v letu 2010 sofinanciralo investicijo v višini 146.052,50 €. V zameno za ta sredstva bo lastniku MOL 20 let plačevalo znižano najemnino za stavbo. Žal, kljub vsem predhodnim obljubam Ministrstvu za zdravje in za delo, družino in socialne zadeve nista zagotovili sredstev za izvajanje dejavnosti v tem objektu.

Lokacija	Število bivalnih enot	Neto tlorisna površina - m ²
Hradeckega 20	9	841,69

5.9.2 Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica Trnovo (TR – 396)

Pri načrtovanem projektu izgradnje nadomestnega objekta zatočišča za ženske in otroke in ženske svetovalnice v Trnovem je bila po pridobitvi pravnomočnega sklepa o vpisu lastnine zemljišča v zemljiško knjigo v prvi polovici leta 2010 pridobljena PGD projektna dokumentacija za odstranitev obstoječe dotrajane stavbe. Na osnovi le te in po pridobljenih vseh soglasjih je bila na pristojno upravno enoto oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja za odstranitev stavbe. Po pridobljenem upravnem dovoljenju je bila stavba v drugi polovici leta 2010 porušena. Poskrbljeno je bilo tudi za ustrezno zavarovanje zemljišča na delu odstranjene stavbe.

V primeru zagotovitve dodatnih finančnih sredstev se bo v letu 2011 nadaljevalo s pridobivanjem projektne dokumentacije za izgradnjo nadomestnega objekta zatočišča za ženske in otroke in ženske svetovalnice.

5.9.3 Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (RD – 388)

Na lokaciji Vinčarjeva ulica v Ljubljani bomo zgradili stanovanjsko stavbo za posebne namene - Hišo Sonček, z dvema stanovanjskima enotama in pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Stavba bo dvonadstropna, s po eno stanovanjsko enoto v vsakem nadstropju. Velikost vsake stanovanjske enote bo zadostovala za bivanje 6 oseb obbolelih za cerebralno paralizo.

Dostop do objekta in parkiranje bo predvidoma urejeno na zgornjem delu zemljišča ob Vinčarjevi ulici. Tri parkirna mesta so zagotovljena pod nadstrešnico ob stavbi.

Zemljišče, na katerem se načrtuje izvedba tega projekta, je MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

V letu 2010 je bila dokončana projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. Še naprej so tekale aktivnosti, s katerimi se išče ustrezno rešitev za izvedbo kanalizacije in vodovoda, za kar je potrebna ustanovitev služnosti na zemljišču v privatni lasti. Trenutno še teče postopek za pridobitev soglasja za služnost na privatnem zemljišču, ki se nahaja na drugi lokaciji, kot je bilo prvotno predvideno. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja bo v letu 2011 potrebno izdelati novelacijo in delno spremembo projektne dokumentacije. Če bodo dodatna sredstva za investicijo zagotovljena, bo v letu 2011 pridobljeno tudi gradbeno dovoljenje in po postopku javnega naročila izbran izvajalec gradbenih del.

5.9.4 Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji



Slika: Obstoječi objekt Pod Turnom 4 - Švicarija

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

Po v letu 2008 pridobljeni in z Zavodom za spomeniško varstvo usklajeni idejni zasnovi prenove objekta, bo po prenovi v objektu 6 umetniških ateljejev, 5 bivalnih ateljejev in 4 rezidenčni apartmaji, v pritličju pa bo še razstavni prostor s servisnim in klubskim prostorom.

V letu 2009 je bila pridobljena predinvesticijska zasnova, v letu 2010 pa je bil pridobljen konzervatorski program, za pridobivanje ostale potrebne tehnične dokumentacije ni bilo na voljo finančnih sredstev. Vzporedno se je nadaljevalo praznjenje objekta. S še enim lastnikom je bil dosežen dogovor o lastniški zamenjavi njegovega stanovanja za zagotovljeno nadomestno stanovanje, enemu lastniku pa je bilo ponujeno nadomestno stanovanje. Za realizacijo v letu 2010 tako od 8 lastnikov ostaja še 1 lastnik, ki mu še ni bilo ponujeno nadomestno stanovanje. To pa iz razloga, ker za večje stanovanje, katerega lastnik je, želi dve manjši stanovanji v istem objektu ali v neposredni bližini, take ponudbe pravnih stanovanj pa v okviru obstoječega fonda last MOL in JSS MOL nismo imeli.

V letu 2010 sta bili zagotovljeni tudi 2 nadomestni najemni stanovanji.

Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL je nadaljeval adaptacijo nadomestnega ateljeja za preselitev še zadnjega umetnika, ki mu še ni bil zagotovljen nadomestni prostor.

5.10 Bivalne enote za socialno ogrožene

5.10.1 Prenove obstoječih neprimernih stanovanj

Tudi v letu 2010 smo dotrajana in neustrezna stanovanja tako po tehničnih karakteristikah, kot po legi, prenavljali v bivalne enote in na ta način pridobili 10 bivalnih enot.

5.10.2 Izraba podstrehe Zarnikova 4



Slika: Obstoječi objekt Zarnikova 4

V stanovanjski stavbi Zarnikova ulica 4 je MOL lastnica 13 stanovanj oz. bivalnih enot ter sorazmernega dela skupnih prostorov, kamor sodi tudi neobdelano podstrešje. JSS MOL načrtuje pridobiti v last celotno podstreho ter z rekonstrukcijo le te in spremembo namembnosti pridobiti dodatnih 7 bivalnih enot za socialno ogrožene osebe. Hkrati z rekonstrukcijo in preureditvijo podstrehe bo v stavbi izvedena še obnova in modernizacija vseh 13 obstoječih enot v lasti MOL, ki so dotrajane in funkcionalno neustrezne.

V letu 2010 so se aktivnosti v zvezi z ureditvijo premoženjsko pravnih razmerij med lastniki stavbe pospešeno nadaljevale in bodo predvidoma zaključene v prvi polovici leta 2011. Zaradi časovnega zamika, ki je v glavnem nastal kot posledica težav pri pridobivanju sorazmernega deleža lastnine na podstrehi od preostalih etažnih lastnikov stavbe, bo v letu 2011 potrebno novelirati izdelano projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja. Na osnovi novelirane PGD projektne dokumentacije in zemljiško knjižne ureditve novega stanja lastnine v stavbi bo gradbeno dovoljenje za izgradnjo 7 bivalnih enot predvidoma pridobljeno še v letu 2011.

5.10.3 Pipanova pot (ŠE – 749)

Za načrtovano gradnjo 22 bivalnih enot na lokaciji Pipanova pot, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo je JSS MOL že sredi leta 2009 pridobil gradbeno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno. V letih 2009 in 2010 je bila za projekt izdelana kompletna investicijska in PZI projektna dokumentacija. Ker ni bilo v letu 2010 zagotovljenih dodatnih finančnih sredstev, se je načrtovana gradnja premaknila v leto 2011. Objekt bo zaključen predvidoma v letu 2012.

5.10.4 Cesta 24. junija 32

V prvem nadstropju stavbe na lokaciji Cesta 24. junija 32, kjer je JSS MOL lastnik 8 različno velikih bivalnih enot, ki so nefunkcionalne in dotrajane, se načrtuje celostna prenova obstoječih bivalnih enot v 9 novih enot, velikosti od 16 do 25 m², z lastno kuhinjo in sanitarijami. Načrtovana investicija je še v fazi izdelave projektne naloge. V letu 2011 bo na osnovi izbrane najugodnejše idejne rešitve pridobljena PGD projektna dokumentacija, ustrezna soglasja in gradbeno dovoljenje za prenavo. Sočasno bo potekalo praznjenje še zasedenih prostorov. V primeru zagotovitve potrebnih finančnih sredstev za investicijo bo konec leta 2011 za izvedbo prenave izbran tudi najugodnejši izvajalec del.

5.10.5 Belokranjska 2

Na lokaciji Belokranjska 2 je MOL lastnica poslovne stavbe, ki jo je potrebno prenoviti. Poleg celovite prenave stavbe bo na podstrehi urejenih 8 stanovanjskih bivalnih enot. Oddelek za nepremičnine MOL, ki vodi investicijo, je v letu 2009 v sodelovanju z JSS MOL pridobil projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za prenavo. V teku je pridobivanje gradbenega dovoljenja.

5.10.6 Papirniška pot 9

V februarju 2010 smo prevzeli od Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL dotrajano stanovanjsko stavbo Papirniška pot 9. Stavbo smo preuredili za potrebe institucionalnega bivanja članov Društva za pomoč in samopomoč brezdomcev Kralji ulice. V stavbi je po prenavi pet bivalnih enot s skupno kuhinjo in skupnimi sanitarijami. V stavbi je bilo na novo urejeno centralno ogrevanje ter prenovljena streha. V uporabo je bila predana v začetku leta 2011.

5.10.7 Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva (BE – 386)

V letu 2009 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za rušenje celotnega barakarskega naselja ob Tomačevski ulici in Koželjevi cesti v Ljubljani. V tem letu je bila izvedena tudi I. faza rušenja, ki je obsegala rušenje barak št. 9 in št. 10 na naslovu Koželjeva 8 a in preselitev stanovalcev v nadomestne stanovanjske enote last MOL in JSS MOL.

V letu 2010 se je na enak način izvedla II. faza rušenja, ki je obsegala rušitev zidanega objekta z oznako »M« na Koželjevi 8 a. Manjši del tega objekta je bil zaradi požara v letu 2009 porušen že konec leta 2009, ves preostali del pa v letu 2010. Uporabnikom prostorov so bile zagotovljene 4 nadomestne bivalne enote in 1 nadomestno stanovanje. V sklopu II. faze rušenja je bilo porušenih udi več lesenih lop, garaž in drugih pomožnih objektov.



Slika: barakarsko naselje Tomačevska - Koželjeva

6 PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU

6.1 Stanežiče (ŠE-377, ŠE-166, ŠE-486, ŠE-514)

V letu 2010 je potekalo iskanje rešitev in usklajevanje glede časovno in finančno najzahtevnejšega predhodnega posega pred gradnjo soseske, to je ureditve kanalizacije po izgradnji zbiralnika CO do Broda in izvedba povezovalne ceste Medno-Brod.

6.2 Druge lokacije

Vključili smo se v pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju na zemljiščih, ki so v lasti MOL in so po novem Občinskem prostorskem načrtu MOL namenjena stanovanjski gradnji. Uspeh smo v sodelovanju z Oddelkom za nepremičnine MOL dosegli pri prenosu zemljišča od Sklada kmetijskih zemljišč nazaj na MOL na lokaciji Polje III in sočasno v sodelovanju z Oddelkom za urejanje prostora MOL pri zagotovitvi stanovanjske namembnosti tega območja v Občinskem prostorskem načrtu MOL. V letu 2011 na tej lokaciji že načrtujemo začetne aktivnosti stanovanjske gradnje.

7 POSOJILA

Ker v letu 2010 JSS MOL ni dobil dodatnih finančnih sredstev, v tem letu ni bilo novega razpisa za stanovanjska posojila. Uspeli prosilci po 11. javnem razpisu za stanovanjska posojila iz leta 2009 pa so do 30.9.2010, kot je bilo razpisano, lahko črpali odobrena posojilna sredstva.

8 GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI

8.1 Najemninska politika

V neprofitnih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah za socialno ogrožene, ki so v lasti MOL in JSS MOL so se najemnine 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 najemni, ki sta ga sprejela Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL. Tako so se najemnine obračunavale po stopnji 4,68 % letno od vrednosti stanovanja za vse najemnike, ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe in ne glede na starost stanovanja.

Med najemniki službenih stanovanj je bilo 6 najemnikov, ki so izpolnjevali pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem in se jim je skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem zaračunavala tržna najemnina v višini neprofitne najemnine. Drugim, ki so presegali dohodkovni cenzus za pridobitev neprofitnega stanovanja, pa se je zaračunavala najemnina v višini tržne najemnine, ki za 25 % presega neprofitno.

V 90. čl. SZ-1 je določeno, da najemodajalec lahko vsakih 5 let od najemnikov, s katerimi je bilo najemno razmerje sklenjeno po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003), zahteva predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Za vodenje navedenih upravnih postopkov se poleg SZ-1 uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

V letu 2010 smo nadaljevali z aktivnostmi na teh postopkih. Računalniški program, v katerem vodimo evidence najemnikov, smo prilagodili tako, da omogoča preverjanje in izpis najemnikov, pri katerih je preteklo petletno obdobje od sklenitve najemne pogodbe. Glede na to, da postopek preveritve zakonsko ni dorečen, je Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) z namenom poenotenega izvajanja zakonskih določb naslovilo na vse občine in stanovanjske sklade navodila v zvezi z izvajanjem teh določb. Ob pridobivanju podatkov o neto dohodkih za najemnike in osebe, ki skupaj z njimi uporabljajo stanovanje, po uradni dolžnosti od Davčne uprave Republike Slovenije (DURS), kot je bilo to na novo predpisano z novelo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem iz leta 2009, je bilo ugotovljeno, da DURS skladno z davčnimi predpisi razpolaga samo s podatki o bruto in ne o neto dohodkih in da se ne pretvarjajo vsi dohodki iz bruto v neto na enak način. Zato smo analizirali podatke, ki smo jih pridobili v večmesečnem obdobju, in analizo posredovali MOP, pri čemer smo predlagali, da se MOP dogovori z DURS za način posredovanja podatkov o dohodkih s strani DURS tako, da bi se podatki iz davčnih podatkovnih baz pretvorili v neto dohodke in se avtomatično preslikali v podatkovno bazo organa, ki vodi postopek. Na ta način bi se izognili iskanju formul za pretvorbo zneskov iz bruto v neto in prepisovanju enormnega števila podatkov. Poleg tega bi bili na ta način državljani enako obravnavani v celi državi ter bi omejili število možnih napak, do katerih bi lahko prišlo pri individualnem preračunavanju. Kljub ustanovitvi posebne delovne skupine pri MOP na pobudo MOL in izoblikovanemu predlogu MOL, da bi privzeli analogijo z Ministrstvom za šolstvo, ki je sprejelo poseben pravilnik o izračunu prispevka staršev, do rešitve žal ni prišlo. Ker se pri Ministrstvu za delo, dom, družino in socialne zadeve pripravljajo podzakonski akti za izvedbo ZUPJS, smo predlagali, da bi ta akt veljal v vseh primerih, ko je potrebno ugotavljati neto dohodke gospodinjstva, torej pri petletnem preverjanju upravičenosti do stanovanja z neprofitno najemnino in pri subvencioniranju in dodeljevanju neprofitnih stanovanj v okviru javnih razpisov. Pobuda je načelno sprejeta na obeh ministrstvih, vendar še ne realizirana, ker še ni pripravljen niti osnutek podzakonskega akta.

V letu 2010 smo obravnavali 109 najemnikov, s katerimi so bile najemne pogodbe sklenjene po 14.10.2003, od katerih je bilo za 36 najemnikov ugotovljeno, da so izpolnjeni zakonski pogoji (najemno razmerje sklenjeno po 14. 10. 2003) za preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. Skupaj smo do sedaj (leti 2009 in 2010) obravnavali 279 najemnikov in ugotovili, da izpolnjuje pogoje za petletno preverjanje skupaj 82 najemnikov. V ostalih primerih ni šlo za nova najemna razmerja, temveč za prenose najemnih razmerij v primerih smrti, razveze zakonskih zvez, zamenjave stanovanj ipd. Za vseh navedenih 82 najemnikov smo v letih 2009 in 2010 od DURS pridobili podatke o dohodkih, vendar postopkov nismo mogli zaključiti, saj še ni bila sprejeta ustrezna sprememba predpisov, ki bi omogočala pridobivanje podatkov o neto dohodkih iz uradnih evidenc DURS, od strank pa jih zaradi preprečevanja administrativnih ovir ne smemo zahtevati.

8.2 Subvencioniranje neprofitnih najemnin

V letu 2010 so bili po SZ-1 upravičenci do subvencionirane neprofitne najemnine poleg najemnikov neprofitnih stanovanj tudi najemniki namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitne najemnine in najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če so izpolnjevali predpisane dohodkovne in druge premoženjske pogoje. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80% neprofitne najemnine.

O upravičenosti do subvencije najemnine se na podlagi določb SZ-1 in določb Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku uveljavljanja subvencioniranih najemnin, katere sestavni del je tudi obrazec vloge za subvencionirano najemnino, odloča v splošnem upravnem postopku z izdajo odločbe. Višina subvencije se izračuna po enotnem računalniškem programu, katerega izdelavo je financiralo Ministrstvo za okolje in prostor. Odločba velja največ eno leto, nato pa mora stranka podati novo vlogo.

V letu 2010 smo obravnavali 930 vlog za subvencioniranje neprofitne najemnine. Izdali smo 869 odločb in sklepov, od tega je bilo 642 pozitivnih odločb, 226 vlog smo rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge niso dopolnili, v 1 primeru pa smo, zaradi umika vloge, postopek ustavili. Za 61 vlog se do konca leta 2010 še ni iztekel rok za dopolnitev vloge ali pa so bile oddane ob koncu meseca decembra in zato do konca leta še niso mogle biti rešene. Skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku pridobivamo po uradni dolžnosti podatke iz uradnih evidenc, ne glede na to, da je v predpisanem obrazcu vloge navedeno, da jih mora predložiti stranka.

Glede na to, da po zakonu uporabniki stanovanj niso upravičeni do subvencioniranja najemnine, je Mestni svet MOL sprejel sklep o subvencioniranju najemnine za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih, Društvo Šent,...), s katerimi so sklenjene najemne pogodbe za stanovanje. V letu 2010 smo izdali 4 take odločbe o subvencioniranju najemnine.

V juliju 2010 je bil sprejet ZUPJS, ki se bo glede subvencioniranja najemnin začel uporabljati s 1. 6. 2011 (po zadnjih stališčih MDDSZ s 1.9.2011 oz. za preostale pravice s 1.1.2012). Cilj navedenega zakona je zagotoviti učinkovitejšo politiko socialnih transferjev (pravično dodeljevanje pravic iz javnih sredstev, poenostavitev sistema, večjo preglednost, večjo učinkovitost, manjšo možnost zlorab). Glede na navedeno naj bi od 1. 6. 2011 vse postopke subvencioniranja najemnin vodili centri za socialno delo. Sredstva za subvencioniranje neprofitnih najemnin se zagotavljajo iz mestnega proračuna.

8.3 Subvencioniranje tržnih najemnin

Do subvencioniranja najemnine so od 1. 1. 2009 upravičeni tudi najemniki, ki plačujejo tržno najemnino in so se prijavi na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter najemniki - hišniški, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Navedeni najemniki morajo izpolnjevati enake dohodkovne in premoženjske pogoje kot najemniki, ki so upravičeni do subvencionirane neprofitne najemnine. Subvencija tržne najemnine predstavlja razliko med priznano tržno najemnino (za Ljubljano je to skladno s Pravilnikom o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj 7 €/m²) in zakonsko priznano neprofitno najemnino (3 €/m²). Sredstva za subvencioniranje najemnikov tržnih stanovanj zagotavljata državni in občinski proračun vsak do ene polovice, sredstva za subvencioniranje hišnikov pa državni proračun v celoti. Med letom se sredstva v celoti zagotavljajo iz občinskega proračuna, po zaključku proračunskega leta pa se povrnejo iz državnega proračuna. Z nadgradnjo obstoječega računalniškega programa za subvencioniranje neprofitnih najemnin, ki jo je financiralo Ministrstvo za okolje in prostor, je omogočen tudi za navedene subvencije računalniški izračun višine subvencije.

V letu 2010 smo obravnavali 128 vlog za subvencioniranje tržne najemnine. Izdali smo 116 odločb in sklepov, od tega je bilo 71 pozitivnih odločb, 42 vlog smo rešili negativno, ker se najemniki niso izpolnjevali predpisanih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge nisodopolnili, v 3 primerih pa smo, zaradi umika vloge, postopek ustavili. Ob koncu leta 2010 je ostalo 12 nerešenih vlog, ker še niso bile dopolnjene oziroma so bile oddane ob koncu meseca decembra in v letu 2010 še niso mogle biti rešene. Enako kot v postopkih subvencioniranja neprofitnih najemnin pridobivamo skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku po uradni dolžnosti podatke iz uradnih evidenc. S 1. 6. 2011 naj bi vodili postopke subvencioniranja tržnih najemnin centri za socialno delo na podlagi ZUPJS.

8.4 Subvencioniranje obratovalnih stroškov

Subvencioniranje obratovalnih stroškov se je v letu 2010 izvajalo s sklepanjem poravnjav z upravniki v primerih, ko upravniki od najemnikov iz kakršnihkoli razlogov niso mogli izterjati plačila obratovalnih stroškov za obdobje do junija 2008 (uveljavitev novele SZ-1A; ki je predpisala subsidiarno odgovornost tudi lastnikom neprofitnih stanovanj za obveznosti najemnikov), so pa te stroške pokrili iz lastnih sredstev upravniki ali pa so jih založili etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah.

Iz razpoložljive sodne prakse izhaja, da ni mogoče zakonskih določb tolmačiti tako, da bi v končni posledici obratovalne stroške najemnika moral nositi upravnik sam oziroma da bi šli v breme ostalih etažnih lastnikov ali pa dobaviteljev. Po določbah SZ-1 so etažni lastniki odgovorni za plačilo vseh stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe v skladu s svojimi solastniškimi deleži, upravnik pa je po zakonu pooblaščen sprejemati plačila etažnih lastnikov in plačevati mesečne obveznosti. Če je upravnik plačeval stroške dobaviteljem iz svojih sredstev, je upravičen do povračila teh zneskov. S spremembo SZ-1 iz junija 2008 je odgovornost lastnika za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov stanovanja uzakonjena. Lastnik stanovanja je subsidiarno odgovoren za plačevanje obratovalnih stroškov najemnikov stanovanj. V letu 2010 smo subvencionirali obratovalne stroške, glede katerih je nastal dolg do junija 2008, s sklepanjem poravnjav z upravniki. Sklenili smo poravnave s 6 upravniki za dolgove 38 najemnikov oz. uporabnikov stanovanj.

Za dolgove iz naslova neplačanih obratovalnih stroškov za obdobje od junija 2008 dalje je lastnik stanovanja po določbah SZ-1 subsidiarno odgovoren. Utemeljena zahtevka v višini 2.146,25 € iz tega naslova, smo tekoče izplačali obema upravnikova.

8.5 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

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

V letu 2010 smo obravnavali 8 vlog za odobritev izredne pomoči. Odobreni sta bili 2 izredni pomoči, 5 je bilo zavrnjenih. Ena vloga ob koncu leta še ni bila rešena, ker je stranka do konca leta še ni dopolnila. Ena izredna pomoč je bila odobrena najemnici bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, ki je bila preseljena iz barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva. Ker je bila selitev zaradi rušenja barak izvedena takoj po adaptaciji, je prišlo, zaradi neizsušenosti bivalne enote po adaptaciji, do povečane porabe električne energije za ogrevanje. Druga izredna pomoč je bila odobrena uporabnici bivalnega prostora v baraki M na Koželjevi 8a, kjer je prišlo v oktobru 2009 do požara, v katerem je zgorela električna napeljava in je bil prizadet bivalni prostor navedene uporabnice.

8.6 Vzdrževanje stanovanjskih stavb, stanovanj in bivalni enot

Pri izvajanju vzdrževalnih del na skupnih delih večstanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk smo v letu 2010 sodelovali povprečno z okrog 50 upravniki stavb, v katerih so stanovanja last MOL in JSS MOL. Spremljali in sodelovali smo pri sprejemanju in izvajanju načrtov vzdrževanja večstanovanjskih stavb in stroške, ki so odpadli na lastnino MOL in JSS MOL poravnali iz rezervnega sklada, ki ga imamo za te namene oblikovanega pri JSS MOL.

Sodelovali smo v projektu Ljubljana moje mesto. V letu 2010 smo v okviru tega projekta sodelovali pri obnovi stavbnih lupin 6 večstanovanjskih stavb, v katerih se nahajajo stanovanja last MOL in JSS MOL.

Tekom celega leta smo skrbeli za vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot last MOL in JSS MOL in izvajali redna in investicijska vzdrževalna dela. Prenovljenih in posodobljenih je bilo 138 stanovanj, od tega je bilo 106 praznih in 32 zasedenih.

Zaradi omejenih finančnih virov smo zaostрили pogoje prevzemanja praznih stanovanj, še posebej v postopkih zamenjave stanovanja, in v primerih, kjer razpolagamo z lastno udeležbo in varščino, četudi je zato čas prevzema daljši. Stanovanja, dokler ni primerno urejeno za ponovno oddajo, ne prevzamemo v posest ali pa ga uredimo sami in za stroške ureditve zmanjšamo vrnitev varščine.

Vzdrževalna dela na stavbah so se največkrat nanašala na vzdrževanje streh s kleparskimi izdelki, popravila fasad, stavbnega pohištva in inštalacijskega omrežja, v stanovanjih pa na prenovo kopalnic z vsemi inštalacijami, posodobitev ogrevanja, menjavo dotrajanih oken in vrat, obnovo elektroinštalacij ter zamenjavo dotrajanih talnih oblog.

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

8.7 Upravljanje

Na področju upravljanja smo v letu 2010 sodelovali s cca. 50 upravniki stavb, v katerih je lastnina MOL ali JSS MOL. Z izbranim upravnikom posamezne hiše je sklenjena pogodba o upravljanju. Pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, katerih solastniški deleži predstavljajo skupaj več kot polovico solastniških deležev. Zato na izbor upravnika lahko vplivamo le v hišah, kjer smo večinski lastnik. V letu 2010 smo poskrbeli za zamenjavo upravnika v eni lameli v stanovanjski soseki Celovski dvori zaradi nesposobnosti delovanja (dolgo časa brez posloводства). S tem smo vspodbudili investitorja, da je sklenil novo pogodbo o upravljanju za celotno sosesko.

Enako kot v predhodnih letih, so tudi v letu 2010 potekale aktivnosti za sklepanje pogodb o medsebojnih razmerjih, ki so jih dolžni skleniti etažni lastniki na podlagi določb Stvarnopravnega zakonika in SZ-1. SZ-1 iz leta 2003 je določal, da so pogodbe sklenjene, ko jih podpišejo vsi etažni lastniki. Po noveli SZ-1A iz junija 2008 je pogodba sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev, kar pa ne velja za sporazum o določitvi solastniških deležev in morebitni sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, ki ga morajo še vedno podpisati vsi etažni lastniki. Glede prejetih predlogov besedil pogodb o medsebojnih razmerjih za večstanovanjske stavbe, v katerih je lastnik Mestna občina Ljubljana oziroma Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, smo v letu 2010 pregledali in podali pripombe na pogodbe o medsebojnih razmerjih za 12 večstanovanjskih stavb oziroma do sedaj skupno za 489 večstanovanjskih stavb. V letu 2010 so bile sklenjene pogodbe o medsebojnih razmerjih za 20 večstanovanjskih stavb oziroma skupno do sedaj za 135 večstanovanjskih stavb. Zaradi neskenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih je za 28 večstanovanjskih stavb v teku nepravdni sodni postopek. Sodišče je po uveljavitvi novele SZ-1A iz leta 2008 v večini postopov zavzelo stališče, da je pogodba o medsebojnih razmerjih sklenjena, če jo je podpisalo več kot tri četrtine etažnih lastnikov glede na njihove solastniške deleže, razen za primere, za katere zakon zahteva soglasje vseh etažnih lastnikov.

9 DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE

V letu 2010 se je zaključilo dodeljevanje neprofitnih stanovanj po 12. javnem razpisu (seznam upravičencev objavljen julija 2008) in sočasno dodeljevalo stanovanja po 13. javnem razpisu (seznam upravičencev objavljen decembra 2009).

V decembru 2010 je bil objavljen 14. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

V juliju 2010 je bil objavljen 2. razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v Centru starejših Trnovo.

Vzporedno so potekale zamenjave stanovanj zaradi spremenjenih družinskih razmer ter zagotavljanje bivalnih enot tistim posameznikom in družinam, ki so se znašli v najtežji stiski.

Dodeljevala so se nadomestna stanovanja in bivalne enote upravičencem na območjih in lokacijah razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Nevladnim organizacijam so bila dodeljena stanovanja za skupinsko obliko bivanja oziroma stanovanjska stavba za paliativni center.

Namen	Število dodeljenih stanovanj v letu 2010
Neprofitna stanovanja - 12. javni razpis 2007 (76) - 13. javni razpis 2008 (258)	334
Oskrbovana stanovanja	28
Bivalne enote	29
Zamenjave	20
Nadomestna stanovanja	5
Nadomestne bivalne enote	4
Stanovanjske skupine	3
SKUPAJ	423

9.1 Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem

9.1.1 12. javni razpis, 1.9.2007

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 12.7.2008, na katerega je bilo uvrščenih 294 upravičencev, se je v preteklem letu nadaljevalo dodeljevanje stanovanj. Dodeljenih je bilo **76 stanovanj**, s čimer so bili rešeni vsi upravičenci po seznamu. Iz seznama je bilo izločenih 26 upravičencev iz razlogov kot so odstop od dodelitve, obnova postopka zaradi lastništva nepremičnin, neplačilo lastne udeležbe, neplačevanje obveznosti v bivalni enoti, smrt.

9.1.2 13. javni razpis, 8.11.2008

S 13. javnim razpisom, ki je bil objavljen dne 8.11.2008, je bila razpisana oddaja okvirno 300 stanovanj v najem, zaradi dodatnega nakupa je bilo mogoče število stanovanj povečati, tako da se je za neprofitna stanovanja uspelim upravičencem namenilo 358 stanovanj. Lista dobitnikov stanovanj je bila objavljena 5.12.2009 časopisu Dnevnik, na spletnih straneh MOL in JSSMOL in na oglasni deski JSS MOL. Stanovanja so bila razpisana v novogradnji v soseski Celovski dvori in na posameznih drugih lokacijah na območju MOL in Vrhnike.

Po seznamu se neprofitna najemna stanovanja dodeljuje po dveh ločenih seznamih, na podlagi z razpisom določene opredelitve stanovanj, predvidenih za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po pravilniku niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine oziroma z obveznostjo tega plačila. Upravičenci so bili glede na premoženjsko stanje oziroma dohodek gospodinjstva razvrščeni v dva ločena seznama - seznamu A – upravičenci z nižjimi dohodki, brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine ter seznam B – upravičenci z višjimi dohodki z obveznostjo plačila lastne udeležbe in varščine. V okviru posameznega seznama so se upravičenci glede na število članov gospodinjstva, površino in strukturo ter namembnostjo razpisanih stanovanj razvrščali v tri ločene kategorije: družine, samske osebe, in osebe z okvaro čuta – slepe ali gluhe osebe.

Na ta način se po seznamu A – brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine dodeli v najem **245** stanovanj, tako da je na seznam A1- družine uvrščenih 181 upravičencev, seznam A2 – samske osebe 59 upravičencev in seznam A3 – osebe z okvaro čuta 5 upravičencev. Po seznamu B – z obveznostjo plačila lastne udeležbe in varščine se dodeli v najem **113** stanovanj, tako da je na seznam B1-družine uvrščenih 92 upravičencev, seznam B2 – samske osebe 20 upravičencev in seznam A3 – osebe z okvaro čuta 1 upravičenec.

Po številu družinskih članov gospodinjstva je med upravičenci po obeh seznamih A in B uvrščenih 80 enočlanskih gospodinjstev, 74 dvočlanskih, 106 tričlanskih, 70 štiričlanskih, 22 petčlanskih, 5 šestčlanskih in 1 osemčlansko gospodinjstvo:

UVRŠČENI UPRAVIČENCI

	Št. upravičencev	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	8 čl.
A1	181		38	63	55	19	5	1
A2	59	59						
A3	5		1	3		1		
SKUPAJ A	245	59	39	66	55	20	5	1
B1	92		35	40	15	2		
B2	20	20						
B3	1	1						
SKUPAJ B	113	21	35	40	15	2		
SKUPAJ A+B	358	80	74	106	70	22	5	1

Na podlagi števila razpoložljivih stanovanj, upoštevajoč površino in strukturo ter namembnost stanovanj 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 v letu 2010 oddanih **258 stanovanj, 7 upravičencev** pa je bilo iz seznama izločenih (odstop od dodelitve, obnova postopka zaradi lastništva nepremičnine in neresničnih podatkov, neplačilo lastne udeležbe).

REŠENI UPRAVIČENCI:

REŠENIH	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	8 čl.
A1	159	1	28	52	47	24	5	2
A2	11	11						
A3	5		1	3		1		
SKUPAJ A	175	12	29	55	47	25	5	2
B1	74	2	21	24	20	6	1	
B2	9	9						
B3								
SKUPAJ B	83	11	21	24	20	6	1	
IZLOČEN I	7			2	4		1	
SKUPAJ A+B +IZLOČENI	265	23	50	81	71	31	7	2

Po razdelitvi razpoložljivih stanovanj je konec leta 2010 ostalo nerešenih še 93 upravičencev:

NEREŠENI UPRAVIČENCI:

POTREBE	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	8 čl.
A1	20		8	2	10			
A2	48	48						
A3								
SKUPAJ A	68	48	8	2	10			
B1	13		4	7	2			
B2	11	11						
B3	1	1						
SKUPAJ B	25	12	4	7	2			
SKUPAJ A+B	93	60	12	9	12			

Medtem, ko je s postopnim prevzemom stanovanj v posameznih lamelah Celovških dvorov in odpravo napak v posameznih stanovanjih, omogočena rešitev vseh družin, pa primanjkuje manjših stanovanj, tako da bo potrebno za samske osebe zagotoviti primerna stanovanja v skladu s površinskimi normativi iz obstoječega fonda stanovanj. Poleg stanovanj, ki so v prenovi, se bo z izvedbo zamenjav stanovanj najemnikov, ki so se jim družinske razmere spremenile (povečanje družine) v stanovanja v Celovških dvorih, zagotovilo ustrezna stanovanja tudi samskim osebam.

9.1.3 14. javni razpis, 18.12.2010

S 14. javnim razpisom, ki je bil objavljen 18.12.2010, je bila razpisana oddaja okvirno 450 neprofitnih stanovanj, med njimi 18 arhitektonsko prilagojenih za bivanje invalidnih oseb, ki so trajno vezane na uporabo invalidskega vozička. Stanovanja so predvidena v novogradnji soseske Polje II in izpraznjena starejša stanovanja, v stanju, ki omogoča normalno uporabo, na posameznih drugih lokacijah na območju MOL in Vrhnike. Na razpis se je prijavilo 3991 prosilcev.

9.2 Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj

9.2.1 2. javni razpis, 31.7.2010

V letu 2010 je bil dne 31.7.2010 objavljen 2. javni razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem v Centru starejših Trnovo zaradi izpraznitve posameznih stanovanj in odstopov uvrščenih upravičencev.

JSS MOL je za oddajo 60 oskrbovanih stanovanj v najem v Trnovem objavil 1. javni razpis v letu 2008, ki ga je moral zaradi izčrpanja prednostne liste v letu 2009 ponoviti, ker so upravičenci, ki so bili uvrščeni na prednostno listo, odstopili od dodelitve. Najpogostejši razlog je bilo poslabšano zdravstveno stanje.

Na prvo prednostno listo (26.9.2009) je bilo uvrščenih 51 upravičencev, na drugo (6.2.2010) pa 34. Z oddajo 25 stanovanj v preteklem letu, ob upoštevanju odstopov, so bili rešeni vsi upravičenci.

Za nadaljnjo oddajo sproščenih stanovanj je bilo potrebno razpis ponovno objaviti. Zaradi ekonomičnosti postopka in specifičnih potreb vlagateljev, je bil objavljen trajen razpis z odprtim rokom za oddajo vlog, ki omogoča, da prosilci lahko oddajo vlogo kadarkoli v času trajanja razpisa (do okvirno dveh let od objave). Na podlagi vloge in točkovanja predpisanih kriterijev se oblikuje trajna prednostna lista. V primeru, da se katero od oskrbovanih stanovanj sprostijo, se dodeli prosilcu, ki je ob sprostitvi stanovanja na prednostni listi uvrščen najvišje. Lista se sprosti obnavlja in na tri mesece javno objavi. Prva prednostna lista je bila javno objavljena dne 18.12.2010, nanjo pa je bilo uvrščenih 7 upravičencev. Po vrstnem redu uvrstitve so bila v letu 2010 oddana 3 stanovanja, ki so bila do tedaj sproščena.

9.3 Dodeljevanje bivalnih enot

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. Bivalne enote predstavljajo prostore, ki se pridobijo z ureditvijo dotrajanih stanovanjskih enot, ki niso primerna za stanovanja, in manjša izpraznjena stanovanja ter prostore, pridobljene z adaptacijo celotnih etaž.

Četudi so bivalne enote namenjene za družine in posameznike, kjer razmere terjajo takojšnje ukrepanje za ublažitev življenjske stiske ter v primerih izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo iz stanovanja na podlagi sodne odločbe, ko posamezniku ali družini grozi brezdomstvo, se zaradi naraščanja potreb, daljša čakalna doba. Zlasti pri samskih osebah, kjer je število potreb in upravičencev največje, je čakalna doba zelo dolga (več kot 4 leta).

O dodelitvah bivalnih enot odloča na podlagi predloga strokovne službe medresorska komisija, sestavljena iz predstavnikov Centrov za socialno delo, Oddelka za zdravstvo in socialno varstvo MOL, Službe za pobude meščanov in delavcev JSS MOL.

V letu 2010 je bilo oddanih 29 bivalnih enot, od tega je bilo 6 bivalnih enot dodeljenih upravičencem pred deložacijo, za katere je strokovna služba v sodelovanju s Centri za socialno delo ugotovila, da so zaradi finančne, socialne ali zdravstvene ogroženosti upravičeni do bivalne enote. Povprečna velikost oddanih bivalnih enot je 29,93 m², skupno število vseh zasedenih bivalnih enot je bilo konec leta 170 in v njih je živelo 458 oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 10,30 m² bivalne površine.

Bivalno enoto je v letu 2010 vrnilo 36 najemnikov, ki so bili večinoma rešeni z dodelitvijo neprofitnega stanovanja po javnih razpisih. 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.

zasedenost in strukture vseh bivalnih enot (BE)

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	SKUPAJ
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	23	322
Št. oddanih BE (DELOŽACIJE)	podatek se ni vodil ločeno													6	6
Št. vrnjenih BE	0	0	0	0	1	4	8	2	47	18	28	25	16	36	185
Št. zavrženih BE	0	0	2	0	0	7	3	0	1	3	0	0	2	0	18
Št. zamenjav BE	0	0	0	0	0	1	0	11	1	1	1	3	2	0	20
Št. nadomestnih BE													20	4	24

31.12.2010 št. oddanih BE			Št. vseh oseb v BE	Povprečna velikost BE v m ²	Povprečno št. točk vseh BE	Povprečno št. m ² /osebo
170			458	23,93	237	10,30
31.12.210 št. najemnikov, ki so sami zaprosili za BE (zunanj prosilci)	31.12.210 št. najemnikov, ki so BE dobili v postopku deložacije zaradi krivdnih odpovednih razlogov	31.12.210 št. najemnikov, ki so BE dobili kot nadomestno enoto				
116	36	18				

Nerešenih po seznamu upravičencev je bilo konec leta 142 prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote:

seznam upravičencev do bivalne enote glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	SKUPAJ
čakajoči	71	28	19	18	5	1	142

Za pomoč v velikih socialnih stiskah najemnikov in upravičencev do bivalne enote kot tudi za kompleksno obravnavo družinskih težav, sodelavci JSS MOL sodelujejo v teamih Centrov za socialno delo, v katere so vključeni tudi predstavniki zdravstva, policije in nevladnih organizacij.

9.4 Dodeljevanje nadomestnih najemnih stanovanj

V letu 2010 smo zagotavljali nadomestne stanovanjske enote najemnikom stanovanj in bivalnih enot, last MGL ali JSS MOL, v stanovanjskih stavbah, ki ležijo v območjih razvojnih projektov MGL in JSS MOL.

Potekale so aktivnosti za izpraznitev stanovanj v stavbi Križevniška 2. V letu 2010 smo zagotovili 1 nadomestno stanovanje, vendar je najemnik pred preselitvijo umrl. Stanovanje, ki ga je zasedal pokojni najemnik v stavbi Križevniška 2, je že izpraznjeno.

Za potrebe izpraznitve stanovanj v stavbi Pod turnom 4 sta bili zagotovljeni 2 nadomestni najemni stanovanji.

Za potrebe razvojnega projekta Roška – Njogoševa je bila predvidena zagotovitev nadomestne stanovanjske enote zaradi izpraznitve stanovanja v stavbi Poljanska cesta 43. Ker so stanovanje uporabljali nezakoniti uporabniki, je bilo stanovanje v letu 2010 izpraznjeno po sodni poti in ni bilo treba zagotoviti nadomestne stanovanjske enote.

Razvojni projekt Karunova 4 - 6 - Plečnikova hiša postopek v letu 2010 še ni bil v taki fazi, da bi bilo potrebno zagotoviti nadomestno stanovanje.

V letu 2010 je bil razvojni projekt Cesta 24. junija 32 zaradi pomanjkanja finančnih sredstev v mirovanju. Zato se s preseljevanjem najemnikov v nadomestna stanovanja še ni pričelo.

Najemniku stanovanja v stavbi Ambrožev trg 7 je bilo zagotovljeno nadomestno stanovanje, vendar ga je najemnik zaradi spremenjenega zdravstvenega stanja zavrnil, zato je v teku postopek zagotavljanja drugega stanovanja.

V teku so bile aktivnosti za izpraznitev stavbe "letališki stolp" na Letališki cesti, za katerega je v MOL v teku postopek razglasitve za spomenik. Zaradi specifičnosti družinskih razmer smo družini v sodelovanju s Centrom za socialno delo že v letu 2008 ponudili dve manjši nadomestni stanovanjski enoti. Ker ni prišlo do sporazumne preselitve, smo vložili tožbo. Pravdni postopek, v katerem je sodišče odločilo, da se mora stranka preseliti v zagotovljeno nadomestno stanovanje, je zaključen. Za te potrebe je bilo v letu 2010 zagotovljeno primerno prenovljeno nadomestno stanovanje, ki ga najemnik še ni sprejel in so aktivnosti za preselitev še v teku.

Zaradi neprimernosti stanovanj na Tržaški cesti 7 in Kolodvorski 6 oz. spremenjenih zdravstvenih razmer smo najemnikoma zagotovili 2 nadomestni stanovanji.

V zvezi z izvedbo razvojnega projekta širitve pokopališča Žale smo v barakarskem naselju Koželjeva – Tomačevska v letu 2010 porušili barako – zidani objekt z oznako M na Koželjevi 8a, ki je bila delno zaradi požara porušena že v letu 2009 in takrat tudi preseljeni uporabniki porušenega dela objekta. Z vsemi uporabniki prostorov v navedenih barakah smo opravili razgovore. Uporabniki stanovanja, ki je imela odločbo za prostore na Koželjevi 8a, smo zagotovili nadomestno stanovanje. Uporabnikom, ki so prostore uporabljali brez pravne podlage, so bile zagotovljene nadomestne bivalne enote. V ta namen smo zagotovili 1 nadomestno stanovanje in 4 bivalne enote.

LOKACIJA	Število zagotovljenih nadomestnih najemnih stanovanjskih enot	
	Stanovanja	Bivalne enote
Križevniška 2	/	/
Pod Turnom 4	2	/
Poljanska 43	/	/
Karunova 4-6 – Plečnikova hiša	/	
Cesta 24. junija 32	/	/
Ambrožev trg 7	/	/
Letališki stolp	/	/
Tržaška cesta 7	1	/
Kolodvorska 6	1	/
Koželjeva 8 a	1	4
SKUPAJ	5	4

9.5 Dodeljevanje stanovanj za posebne namene oziroma bivalnih enot za skupinske oblike bivanja

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

V preteklem letu je bilo 3 društvom dodeljeno stanovanje oziroma stavba. Slovenskemu društvu Hospic je bila predana v uporabo stanovanjska stavba za paliativni center na Hradetskega c. 20. Dve stanovanji pa sta bili dodeljeni Društvu Up - društvo za pomoč zasvojevcem in njihovim svojcem Slovenije in Društvu Ključ – center za boj proti trgovini z ljudmi.

9.6 Zamenjave stanovanj

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

V letu 2010 je bilo z zamenjavo stanovanj rešeno stanovanjsko vprašanje 20 gospodinjstev.

Pregled opravljenih zamenjav glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	7	SKUPAJ
Št. oddanih stanovanj		2	7	9		1	1	20

10 VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANSJKEM PODROČJU

10.1 Registri

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

S sprejetjem novele SZ-1A so bili s 25. 6. 2008 ukinjeni postopki registracije najemnih pogodb za stanovanja, register najemnih pogodb in tudi prijava sklenitve najemne pogodbe pri davčnem organu. Register najemnih pogodb je shranjen v posebnem računalniškem programu in na zahtevo sodišč in drugih organov iz njega še vedno posredujemo podatke.

Kljub navedeni spremembi SZ-1 smo v letu 2010 prejeli 13 vlog oz. od uveljavitve novele skupaj 311 vlog za registracijo najemnih pogodb in aneksov. V vseh primerih smo stranke z dopisom poučili o ukinitvi teh postopkov in jim vrnili predložene dokumente.

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

Praksa je pokazala, da prihaja glede določitve upravnika do sporov med etažnimi lastniki in upravniki in tudi med etažnimi lastniki samimi. Velikokrat pa se kaže tudi nepoznavanje in različno razumevanje določb zakona glede postopkov izbire upravnika, odpovedi prejšnjemu upravniku, sklica zbora lastnikov in sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev. V zadnjem času se je pokazalo kot problematično upravljanje v primeru stanovanjskih sosesk, kjer gre za večje število večstanovanjskih stavb, za katere so se lastniki v preteklosti odločili za enega upravnika in sklenili eno pogodbo o opravljanju upravniških storitev, sedaj pa etažni lastniki nekaterih hišnih številk želijo izbrati drugega upravnika, ne uspejo pa doseči sporazuma z ostalimi etažnimi lastniki in dosedanjim upravnikom. Glede na zakonsko nedorečenost v zvezi z omenjeno problematiko, pričakujemo, da se bo na ravni Ministrstva za okolje in prostor, kot pritožbenega organa, izoblikovala enotna upravna praksa.

V vzpostavljen računalniško voden register upravnikov smo vnašali podatke glede na izdane odločbe o vpisu oziroma izbrisu iz registra upravnikov. V zvezi s tem smo vodil 163 upravnih postopkov. Ob koncu leta 2010 je bilo v register upravnikov vpisanih 107 upravnikov za 3980 večstanovanjskih stavb. Podatke iz tega javnega registra smo v 78 primerih posredovali različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam,...

10.2 Druge upravne naloge

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

Evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore vodimo na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih. V postopku mora biti izkazano lastništvo poslovnega prostora, ki ga v primeru, če je prostor vpisan v zemljiško knjigo, preverimo z vpogledom v elektronsko vodeno zemljiško knjigo. O evidentiranju najemne pogodbe stranko obvestimo z dopisom. Obravnavali smo vloge za evidentiranje 30 najemnih pogodb in aneksov. Po končanem postopku smo podatke o posameznem pravnem poslu vnesli v evidenco trga nepremičnin pri GURS, v katero se skladno z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin in Pravilnikom o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov vnašajo vsi pravni posli sklenjeni po 1. 1. 2007. V primerih, kjer vnos ni bil mogoč, smo GURS o tem obvestili.

Po uveljavitvi novele SZ-1A, s katero so bila ukinjena dovoljenja občinskega upravnega organa, etažni lastnik za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanju ne potrebuje več dovoljenja občinskega upravnega organa, temveč zadošča soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo na njegovo stanovanjsko enoto in obvestilo upravnika ob začetku opravljanja dejavnosti. Navedene zakonske določbe se smiselno uporabljajo tudi za najemnika, ki potrebuje tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Izdali smo 7 takih dovoljenj.

V 8 primerih smo najemnikom stanovanj, last Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, izdali soglasja za podnajem. Gre predvsem za primere, ko najemnik potrebuje pomoč iz zdravstvenih in starostnih razlogov, ko odide v tujino iz službenih razlogov, ipd.

Skladno s SZ-1 ima najemnik stanovanja pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine, pri čemer mora upoštevati metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okoliščine iz najemne pogodbe. Obravnavali smo 27 vlog.

Postopke upravnih izvršb smo vodili na podlagi predlogov, ki jih je podala Stanovanjska inšpekcija Ministrstva za okolje in prostor v primerih, ko lastniki večstanovanjskih stavb niso izvršili odločb, ki jih je izdala navedena inšpekcija. V postopku upravne izvršbe, ki ga vodimo skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku, izdamo etažnim lastnikom, ki jih je v nekaterih hišah tudi več kot 100, sklep o dovolitvi izvršbe z zagroženo denarno kaznijo, če naloženih obveznosti ne bodo izpolnili. Takoj, ko lastniki izvedejo naloženo obveznost, izdamo sklep o ustavitvi postopka. V letu 2010 smo izdali sklepe o dovolitvi izvršb za 21 večstanovanjskih stavb, za 7 večstanovanjskih stavb pa so bili postopki ustavljeni, ker so lastniki obveznost iz odločbe izpolnili. Ugotavljamo, da etažni lastniki v svojih pritožbah največkrat navajajo vsebinske razloge, ki bi jih morali uveljavljati v postopku izdaje odločbe pri Stanovanjski inšpekciji. Skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku je namreč v pritožbi zoper sklep o dovolitvi izvršbe mogoče uveljavljati izključno pritožbene razloge, ki se nanašajo na sam postopek izvršbe in ni mogoče izpodbijati pravilnosti odločbe, ki se izvršuje. Ugotavljamo tudi, da prihaja do neizvršitve inšpekcijskih

odločb največkrat iz razlogov, ker so v hišah nesoglasja med samimi etažnimi lastniki in tudi med njimi ter upravnikom, za reševanje katerih pa je pristojno sodišče.

V zvezi z reševanjem pritožb na odločbe o dodeljevanju in zamenjavah stanovanj smo glede na to, da je bil 14. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem objavljen ob koncu leta 2010, pripravili le 2 osnutka odločb na drugi stopnji, ki jih Pravna služba Mestne občine Ljubljana posreduje v podpis županu Mestne občine Ljubljana.

Tudi v letu 2010 smo z namenom uresničitve načela prijazne in učinkovite uprave omogočili strankam uporabo obrazcev vlog in druga potrebna pojasnila, ki so dostopna tako v papirnati obliki kot tudi na naši spletni strani. Glede pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc smo pridobivali z računalniškim vpogledom podatke iz Centralnega registra prebivalstva, zemljiške knjige in baz Geodetske uprave RS. Sami pa pridobivamo podatke tudi od Zavoda za zaposlovanje in Davčnega urada Ljubljana.

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je urejal privatizacijo za bivše imetnike stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih v 125. členu in sicer je predvideval dva privatizacijska modela (I. model – nakup stanovanja od lastnika denacionaliziranega stanovanja, II. model – nakup stanovanja na trgu). V letu 2010 ni bil realiziran noben zahtevek na podlagi navedenih zakonskih določil, je pa v teku še en sodni postopek. SZ-1 teh obveznosti občinam ne nalaga več.

10.3 Sodne zadeve

V letu 2010 so se v MOL zaključile aktivnostmi za izdelavo novega računalniškega programa CIS Pravne zadeve, v katerem se po novem vodijo vse sodne zadeve celotne MOL. Vse zadeve, ki so se vodile v zastarelem programu sodnih zadev OSSA, so bile v letu 2010 prenesene v nov program. Glede na to, da prenesene zadeve ne vsebujejo vseh podatkov, ki jih zahteva nov program, je postopek dopolnjevanja teh zadev še v teku. Poleg tega vnašamo tekoče v navedeni računalniški program nove zadeve in jih ažurno ustrezno dopolnjujemo glede na potek sodnega postopka. Enako kot v preteklih letih, smo tudi v letu 2010 po končanih pravnih postopkih vlagali izvršilne predloge v primerih, kjer tožene stranke niso izpolnile s sodno odločbo naložene obveznosti. Ob koncu leta 2010 je bilo odprtih 739 sodnih zadev in sicer 360 pravnih in nepravdnih zadev ter 379 izvršilnih zadev.

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 tudi skoraj vsa stanovanja, last Mestne občine Ljubljana in je pooblaščen za urejanje zemljiškooknjižnih vpisov teh stanovanj.

V letu 2010 so se pospešeno, tudi z angažiranjem zunanjih odvetnikov vodili postopki vpisov etažne lastnine v zemljiško knjigo. Za predhodne postopke ureditve vpisov etažne lastnine je potrebno pregledati in uskladiti še elaborate za vpis stavbe v Kataster stavb in tehnično in pravno uskladiti pravne podlage za nastavitev etažne lastnine, predvsem pravne dokumente, akte in sporazume o oblikovanju etažne lastnine na nepremičninah. Po dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL smo tudi v letu 2010 na JSS MOL pregledovali in usklajevali tisto tehnično in pravno dokumentacijo, za posamezne nepremičnine, kjer ima JSS MOL v lasti ali na podlagi Pogodbe o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL, z dne 30.06.2006 in več dodatkov k pogodbi sklenjene z MOL, v upravljanju vsaj eno posamezno nepremičnino. Tako smo v letu 2010 v pregled, uskladitev in podpis prejeli 39 aktov oziroma sporazumov o vzpostavitvi etažne lastnine ter 26 elaboratov. Akte, sporazume in elaborate smo usklajevali z zunanjimi izvajalci. Po potrebi je bil opravljen tudi ogled na terenu, v kolikor elaborat ni ustrežal podatkom v naših evidencah.

Hkrati se nadaljuje tudi s sistematičnim pregledovanjem lastninskih spisov za stanovanja v lasti MOL in JSS MOL in v primeru vzpostavljene etažne lastnine tudi z vpisom lastninske pravice na posameznih delih stavb v lasti MOL in JSS MOL v zemljiško knjigo. Vknjižbe pridobitve lastninske pravice se izvaja sproti v vseh primerih, ko se pridobi popolna listinska dokumentacija oziroma ko je sklenjen pravni posel, na podlagi katerega JSS MOL ali MOL pridobi lastninsko pravico na posamezni nepremičnini. Pri nepremičninah last MOL, v upravljanju JSS MOL gre za razpršen in deloma tudi starejši fond, za katerega s strani pravnih prednic MOL nismo prejeli celotne lastninske dokumentacije oz. v več primerih tudi pravne prednice glede na to, da je bilo premoženje v družbeni lastnini, niso skrbno arhivirale in predale te dokumentacije.

V lanskem letu se je obseg del občutno povečal tudi z zahtevo po zakonski ureditvi in uskladitvi evidence stanovanj, kot so z enoličnimi identifikacijskimi številkami delov stavb (ID) vpisani v Kataster stavb pri Geodetski upravi Republike Slovenije, kar bomo zaradi velikega števila enot usklajevali in evidentirali tudi še v tem letu.

Pospešeno pa smo pričeli s sodnimi oz. nepravdnimi postopki vzpostavitve zemljiškooknjižnih listin, ki jih ne posedujemo za ureditev lastnine na posameznih tistih neurejenih nepremičninah, za katere so zemljišča ali stavbe še vedno pravno v lasti investitorjev gradnje ali drugih gradbenih podjetij in za katere se pričakujejo težave pri poslovanju in s tem povezane obremenitve nepremičnin (hipotekarna posojila) in sodni postopki prisilnih poravnav ali stečajev družb ter poplačila upnikov iz naslova nepremičnega premoženja.

V primerjavi s preteklim letom se je v letu 2010 povečalo število etažno urejenih starih nepremičnin, ki so v upravljanju JSS MOL (in v lasti MOL) in lasti JSS MOL, kakor tudi število nepremičnin, za katere je predlagana vknjižba etažne lastninske pravice. Odstotek etažno urejenih nepremičnin se je statistično sicer nekoliko zmanjšal zaradi novopridobljenih

nepremičnin (Celovski dvori), ki zaradi začetka stečajnega postopka nad družbo Vegrad-AM d.o.o. še niso zemljiškoknjižno urejene.

Za večje število stanovanj (cca 40% vseh stanovanj v upravljanju ali lasti Javnega stanovanjskega sklada MOL), še vedno ni urejena etažna lastnina, kar nam povzroča precej težav tako pri dokazovanju lastninske pravice na posameznih nepremičninah, kot pri preprečevanju drugih pravnih dejanj v postopkih sodnih izvršb ter pri pripravi listinske dokumentacije v primerih razpolaganja s stvarnim premoženjem MOL in Javnega stanovanjskega sklada MOL.

Ureditev vpisov otežuje nepopolna listinska dokumentacija, ki jo poskušamo pridobivati iz različnih zunanjih arhivov in drugih virov. V mnogih primerih je potrebno z investitorji sklepati dodatne listine, s katerimi je šele nato moč vknjižiti lastninsko pravico v našo korist. V primerih prenosa nepremičnin MOL se za etažno vknjižene nepremičnine nadaljuje pridobivanje zemljiškoknjižnih dovolil ter predlagajo vknjižbe v zemljiško knjigo. Pri vseh ostalih nepremičninah bo proces pridobivanja lastninske dokumentacije in urejanja lastninskega stanja terjal še veliko usklajevanja z zemljiškoknjižnimi lastniki ter pridobivanja listin, za te postopke predvidevamo urejanje dokumentacije tudi še v naslednjih letih. V tem bo tudi primarno težišče področja dela na lastnini v prihodnje.

11.1 Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL v letu 2010

V letu 2010 smo nadaljevali z izvajanjem predhodnih strokovnih in tehničnih nalog z namenom razpolaganja s stvarnim premoženjem last MOL in JSS MOL s področja stanovanjskega gospodarstva. V ta namen smo izvajali aktivnosti z namenom odprodaje nepremičnin, ki so bile vključene v Letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2010.

Na podlagi Letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2010 so bile realizirane naslednje prodaje / menjave nepremičnin last MOL:

- prodaja solastniškega deleža 11/12 nepremičnine na naslovu Ciril Metodov trg 16
- prodaja solastniškega deleža do 25/100 nepremičnine na naslovu Petkovškovo nabrežje 41
- prodaja solastniškega deleža do 310/1000 nepremičnine na naslovu Zvezdarska 4

Pripravili smo tudi gradivo za prodajo stanovanja na naslovu Dolenjska cesta 160 na podlagi metode javnega zbiranja ponudb. Javno odpiranje ponudb je bilo izvedeno dne 23.12.2010, a ni bilo zainteresiranih kupcev, tako da je bilo javno zbiranje ponudb neuspešno in bo ponovljeno v letu 2011.

Vzporedno smo v letu 2010 izvajali tudi aktivnosti razpolaganja z nepremičnim premoženjem last JSS MOL:

- prodaja stanovanja na naslovu Valvasorjeva ulica 1
- prodaja stanovanja na naslovu Ciril Metodov trg 15
- prodaja neizdelanega stanovanjskega prostora na naslovu Karlovška cesta 20
- menjava stanovanja na Jeranovi 2 za stanovanje na Jakčevi 32

- menjava stanovanja na Opekarski cesti 15b za stanovanje na Celovski cesti 134
- menjava stanovanja na Nanoški ulici 20 za stanovanje na Ižanski cesti 305
- menjava stanovanja na Krivcu 4 za stanovanje na Ižanski cesti 305
- menjava stanovanja na Glinški ulici 13 za stanovanje Pod turnom 4

JSS MOL je v letu 2010 prodal solastniški delež v višini 4/10 na stanovanju Tacenska 123b, kupcu – zasebnemu partnerju po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci Nacionalne varčevalne stanovanjske sheme.

V februarju 2010 je JSS MOL objavil javno zbiranje ponudb za prodajo oziroma oddajo nepremičnin – 6-ih poslovnih prostorov v Zeleni jami. Ponudbo za najem poslovnega prostora – lokala št. 1 je oddal le en ponudnik, ki pa kasneje ni pristopil k sklenitvi najemne pogodbe (JSS MOL je ostala varščina v višini 820,00 €). Javni razpis bo ponovljen v letu 2011.

11.2 Pridobivanje nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL v letu 2010

Na podlagi Letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja MOL za leto 2010 so bili realizirani naslednji nakupi (skladno z 1. razpisom za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem smo za MOL od upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem odkupili njihova stanovanja):

- nakup stanovanja na Riharjevi ulici 28
- nakup stanovanja na Janežičevi cesti 13
- nakup stanovanja na Jakčevi ulici 27
- nakup stanovanja na Tržaški cesti 55a
- nakup stanovanja na Triglavski ulici 7

Za enega najemnika na Ambroževem trgu 3, ki je kot bivši imetnik stanovanjske pravice uveljavljal pravico do odkupa stanovanja pod ugodnimi pogoji na podlagi SZ-ja je MOL zagotovil nadomestno stanovanje z nakupom na trgu:

- nakup stanovanja na Cesti na Loko 37

JSS MOL je v letu 2010 na podlagi razpisa za rentni odkup z ustanovitvijo služnosti kupil stanovanje na Flandrovi ulici 11.



Jožka HEGLER, univ. dipl. inž. arh
DIREKTORICA