

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



Številka: 014-11/2011-1

Datum: 17. 2. 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: **Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana**

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

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

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2011 in 2012

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:

- Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2011 in 2012
- Sklep NS 0603-168/10

Številka: 0603-168/10
Datum: 17. 2. 2011

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



Zadeva: Izpisek 2. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 2. seji dne 17. 2. 2011 ob obravnavi točke

*Ad 4.
stanovanjski program MOL za leti 2011 in 2012*

sprejel

SKLEP 2/4:

Nadzorni svet JSS MOL v skladu z 19. členom Odloka o ustanovitvi JSS MOL, ki določa pristojnosti nadzornega sveta, potrjuje Stanovanjski program MOL za leti 2011 in 2012 in predlaga županu Mestne občine Ljubljana, da ga predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.

Predsednik
Bojan ALBREHT

Izpisek prejme:

- župan MOL
- Sektor dejavnosti
- arhiv

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



STANOVANJSKI PROGRAM
Mestne občine Ljubljana
za leti 2011 in 2012

Ljubljana, februar 2011

UVOD	5
1 Statistični podatki in stanovanjski primanjkljaj	6
1.1 <i>Statistični podatki o gibanju prebivalstva</i>	6
1.2 <i>Statistični podatki o številu stanovanj</i>	8
1.3 <i>Stanovanjski primanjkljaj</i>	8
1.3.1 <i>Stanovanjski primanjkljaj, ugotovljen po študiji Urbanističnega inštituta</i>	8
1.3.2 <i>Stanovanjski primanjkljaj iz razvojnega projekta Strategija razvoja stanovanjskega področja v MOL za prihodnje desetletno obdobje, ki ga je leta 2008 izdelala Ekonomska fakulteta</i>	9
1.3.3 <i>Stanovanjski primanjkljaj, ki izhaja iz javnih razpisov in evidenc JSS MOL</i>	9
2 Cilji	13
2.1 <i>Temeljni cilji na stanovanjskem področju so:</i>	13
2.2 <i>Zadovoljitev sprotne letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in zmanjševanje kumuliranega primanjkljaja iz preteklosti</i>	14
2.3 <i>Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju</i>	15
2.4 <i>Stanovanjska preskrba za starostnike</i>	15
2.5 <i>Projekti stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin</i>	15
2.6 <i>Stanovanjski in delovni prostori umetnikov</i>	15
2.7 <i>Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov</i>	15
2.8 <i>Stanovanja za invalide</i>	16
2.9 <i>Bivalne enote za socialno ogrožene</i>	16
2.10 <i>Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji</i>	16
2.11 <i>Odprava barakarskega naselja</i>	16
2.12 <i>Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja</i>	17
2.13 <i>Energetska sanacija</i>	17
2.14 <i>Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij</i>	17
2.15 <i>Oddajanje stanovanj in bivalnih enot v najem ter zamenjave stanovanj</i>	18
2.16 <i>Upravne naloge</i>	19
2.17 <i>Ustvarjanje primernih delovnih pogojev</i>	19
3 Ukrepi za doseganje ciljev	19
3.1 <i>Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev</i>	19
3.2 <i>Pogoji za zapiranje finančnih konstrukcij posameznih projektov</i>	19
4 Omogočanje pridobivanja lastnih stanovanj	20
5 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, stanovanjskih stavb za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene – projekti v izvajanju in pripravi	21
5.1 <i>Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovo</i>	25
5.1.1 <i>Polje II, MS 3/8</i>	25
5.1.2 <i>Cesta Španskih borcev PO 713</i>	26
5.1.3 <i>Dolgi most VS 6/1</i>	28
5.1.4 <i>Ižanska 305 BČ 444, BČ 364</i>	29
5.1.5 <i>Slape PO 843</i>	29
5.1.6 <i>Zelena jama JA 391</i>	30
5.1.7 <i>Celovška 185</i>	31
5.1.8 <i>Rakova jelša I, II TR 355, TR 356</i>	32
5.1.9 <i>Jesihov štradon RN 408</i>	33

5.1.10	<i>Polje III PO 218</i>	33
5.1.11	<i>Peruzzijska RN 494</i>	34
5.1.12	<i>Pri mostiščarjih RN 529</i>	35
5.2	<i>Nakupi stanovanj</i>	36
5.2.1	<i>Celovski dvori</i>	36
5.2.2	<i>Korotansko naselje</i>	36
5.2.3	<i>Papir servis</i>	37
5.2.4	<i>Nakupi stanovanj na trgu</i>	37
5.2.5	<i>Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL</i>	38
5.2.6	<i>Rentni odkup stanovanj</i>	39
5.2.7	<i>Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva</i>	39
5.3	<i>Oskrbovana stanovanja</i>	40
5.3.1	<i>Na lokaciji Murgle</i>	40
5.3.2	<i>Ob domu starejših občanov Šiška</i>	41
5.4	<i>Stanovanjske stavbe za posebne namene</i>	41
5.4.1	<i>Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica</i>	41
5.4.2	<i>Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji</i>	42
5.5	<i>Bivalne enote za socialno ogrožene</i>	43
5.5.1	<i>Prenove obstoječih neprimernih stanovanj</i>	43
5.5.1	<i>Zarnikova 4</i>	43
5.5.3	<i>Pipanova pot</i>	44
5.5.4	<i>Belokranjska 2</i>	45
5.5.5	<i>Cesta 24. junija 32</i>	46
5.5.6	<i>Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu</i>	46
5.6	<i>Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva</i>	47
6	<i>Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju</i>	48
6.1	<i>Stanežiče</i>	48
6.2	<i>Komunalna cona Povšetova</i>	49
6.3	<i>Rakova jelša III TR 357</i>	49
7	<i>Posojila</i>	49
8	<i>Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami</i>	50
8.1	<i>Najemninska politika</i>	50
8.2	<i>Subvencioniranje neprofitnih najemnin</i>	51
8.3	<i>Subvencioniranje tržnih najemnin</i>	52
8.4	<i>Subvencioniranje obratovalnih stroškov</i>	53
8.5	<i>Izredne pomoči pri uporabi stanovanja</i>	53
8.6	<i>Vzdrževanje stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL</i>	54
8.7	<i>Energetska sanacija</i>	55
8.8	<i>Upravljanje</i>	55
8.9	<i>Zavarovanje premoženja MOL in JSS MOL</i>	56
9	<i>Dodeljevanje stanovanj, bivalnih enot za socialno ogrožene in bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene</i>	56
9.1	<i>Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj</i>	56
9.2	<i>Dodeljevanje bivalnih enot</i>	57
9.3	<i>Dodeljevanje službenih stanovanj</i>	57
9.4	<i>Dodeljevanje stanovanj za mlade talente</i>	57

9.5	<i>Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj</i>	58
9.6	<i>Dodeljevanje nadomestnih stanovanj</i>	58
9.7	<i>Dodeljevanje stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene oz. bivalnih enot za skupinske oblike bivanja</i>	59
9.8	<i>Zamenjave stanovanj</i>	59
10	Vodenje registrov in izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju	60
10.1	<i>Registri</i>	60
10.2	<i>Druge upravne naloge</i>	60
11	Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo	61
12	Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL	62

UVOD

Pravna podlaga za Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju SP MOL) za leti 2011 in 2012 je Stanovanjski zakon SZ-1 in na njegovi podlagi sprejeti podzakonski akti. Predlagani program upošteva vizijo prostorskega razvoja Ljubljane do leta 2025, v letu 2010 sprejeti Prostorski plan MOL, izvedbene podrobne prostorske načrte za območja posameznih načrtovanih investicij ter razpoložljive finančne možnosti.

Mestna občina Ljubljana je v letu 2001 z odlokom ustanovila JSS MOL in nanj prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti v MOL, vključno z upravnimi nalogami na stanovanjskem področju.

Zaradi novega Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev, ki uvaja izvajanje vseh socialnih pravic občanov, med katerimi je tudi subvencioniranje stanovanjskih najemnin, od 1.6.2011 dalje preko Centrov za socialno delo, bo JSS MOL izvajal subvencioniranje najemnin le še prvih pet mesecev leta 2011.

Investicije zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj se bodo financirale pretežno iz proračunskih sredstev MOL, ker se zaradi določil novega Zakona o javnih skladih ZJS-1 iz leta 2008 Javni stanovanjski sklad MOL (v nadaljevanju JSS MOL) nekaj časa ne more več zadolževati. Prizadevali si bomo za vstopanje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) kot soinvestitorja v projekte zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v Ljubljani in za zagon projektov javno zasebnega partnerstva.

V letih od 2002 dalje je MOL večkrat dokapitalizirala JSS MOL s stvarnim in finančnim premoženjem. Stanovanja, o katerih je tekel postopek denacionalizacije in za katera je obstajala možnost obvezne prodaje po stanovanjskem zakonu oziroma se nahajajo na območjih razvojnih projektov MOL, pa je dala JSS MOL v upravljanje s posebno pogodbo o upravljanju. Za stanovanja, ki so v objektih v lasti MOL npr. v osnovnih šolah, upravnih zgradbah ipd. in s katerimi gospodarijo različni oddelki MOL oz. zavodi, katerih ustanoviteljica je MOL, je proces prevzemanja v upravljanje na JSS MOL v zaključni fazi. Nazadnje so bila v letu 2010 prevzeta stanovanja v šolah in vrtcih. Zaradi zapletenosti urejanja lastništva se bo proces prevzemanja, predvsem s strani zavodov, nadaljeval tudi v letu 2011.

MOL vsako leto po sprejemu proračuna in stanovanjskega programa, uredi financiranje JSS MOL s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL. Ob sprejemu morebitnega rebalansa proračuna, se posledično sklepa dodatek k navedeni 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 Mestne občine Ljubljana po novem štejejo vsi, ki imajo v Mestni občini Ljubljana 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.

Leto	Število
1948	157.027
1955	176.272
1961	206.305
1971	257.800
1981	305.211
1991	332.361
1994	321.977
1996	276.397
2000	270.506
2001	269.824
2002	268.537
2003	267.563
2004	266.845
2005	266.941
2006	267.386
2007	267.760
2008*	276.091
1.1.2010*	279.653
1.7.2010*	280.080

*leta v katerih se uporablja nova definicija o štetju prebivalstva

Iz spodnje preglednice je razvidna starostna struktura 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

Po podatkih Statističnega letopisa Ljubljana 2010 je bilo v decembru 2009 v MOL sledeče število aktivnih in upokojenih prebivalcev:

Delovno aktivni prebivalci	116.900
Upokojenci	69.037

Iz spodnje preglednice je razviden trend povečevanja števila gospodinjstev in zmanjševanja števila članov gospodinjstev v MOL v obdobju od 1991 do oktobra 2010.

Leto	Stanje ob popisu		
	1991 MOL*	2002 MOL*	oktober 2010 MOL**
Št. gospodinjstev	100.224	102.646	119.089
Št. članov gospodinjstva	3	2,6	2,3

*VIR: Statistični letopis Ljubljana 2006

**VIR: Ministrstvo za notranje zadeve, Centralni register prebivalstva

1.2 Statistični podatki o številu stanovanj

Podatki o številu stanovanj se zbirajo ob popisu prebivalstva.

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

Število stanovanj

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

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
Št. dokončanih stanovanj, vsa	282	420	529	404	341	926	803	1219	1235	901	1312	465	1602	1561	850
Pravne osebe*	125	329	334	349	291	713	509	963	1050	643	1040	170	1431	1433	662
JSS MOL	11	138	72	141	155	183	107	26	88	28	169	77	114	27	241

*v teh številkah so tudi stanovanja JSS MOL

Iz podatkov o številu dokončanih stanovanj v MOL od leta 1995 do leta 2009 je razvidno, da je povprečno letno dokončanih 855 stanovanj. Število dokončanih stanovanj v 2009 je le dobra polovica števila dokončanih stanovanj v letih 2007 in 2008. Večji je delež oz. 78,27 % stanovanj so zgradile pravne osebe, predvsem z namenom tržne prodaje.

JSS MOL (oz. MOL) je v obdobju od leta 1995 do leta 2009 zgradil 1577 stanovanj, kar je 12,29 % vseh zgrajenih stanovanj oz 15,70 % od vseh stanovanj, ki so jih zgradile pravne osebe.

1.3 Stanovanjski primanjkljaj

1.3.1 Stanovanjski primanjkljaj, ugotovljen po študiji Urbanističnega inštituta

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

1.3.2 Stanovanjski primanjkljaj iz razvojnega projekta Strategija razvoja stanovanjskega področja v MOL za prihodnje desetletno obdobje, ki ga je leta 2008 izdelala Ekonomska fakulteta

Ugotovljeno je, da je zgornja meja kumuliranega stanovanjskega primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanj 7400 stanovanj in, da je letna potreba po stanovanjih z neprofitno najemnino za pokrivanje sprotnih potreb (brez kritja primanjkljaja) v obsegu med 128 in 140 stanovanji.

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

RAZPISI ZA NAJEMNA STANOVANJA V MESTNI OBČINI LJUBLJANA

<i>Leto objave razpisa</i>	<i>Razpisano število stanovanj</i>	<i>Število prispelih vlog</i>	<i>Število dodeljenih stanovanj</i>	<i>% rešenih</i>
neprofitni razpis				
1996	30	656	44	6,7
1997	60	815	65	8
1998	280	830	269	32,4
1999	63	788	67	8,5
2001	50	491	49	10
			skupaj 494	
socialni razpis				
1995	160	2319	157	6,8
1998	100	1207	99	8,2
2001	100	1184	96	8,2
			skupaj 352	
kadrovski razpis				
1997	30	402	33	8,2
1999	30	251	33	13,1
			skupaj 66	
neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe				
2004	230	1666	234	14
2005	150	1532	159	10,4
2006	300	1615	330	20,4
2007	300	2130	294	13,8
2008	370	2909	358	12,31
SKUPAJ	1350	9852	1375	14,18
2010*	450	okrog 4000	še ni podatka	še ni podatka

Razpis za oskrbovana stanovanja 2008 podaljšan v 2009	60 in sproščena stanovanja	160+48 v podaljšku	59	28,85
2010 – odprti razpis **	vsa stanovanja, ki se sprostijo v času razpisa			

* vse vloge še niso vnesene in preštete

** zaradi specifičnosti – sprotosti uvrščanja na listo, bo možno tar razpis analizirati po daljšem časovnem obdobju.

Iz zgornje tabele je razvidno, da je kljub povečanemu številu razpisanih neprofitnih stanovanj v letu 2008 odstotek rešenih prosilcev celo nižji in znaša 12,31 %. Povečano število razpisanih neprofitnih najemnih stanovanj ima za posledico večje število prosilcev, ki se je iz leta 2006 na 2007 povečalo za 32 % in iz leta 2007 na 2008 za 36 %. Ti podatki kažejo na to, da se vsi, ki potrebujejo neprofitno najemno stanovanje na razpise niso prijavljali, ker verjetno niso verjeli v uspeh na razpisu. Z večanjem razpisanega števila stanovanj pa se upanje za uspeh na razpisu pri prosilcih povečuje. Verjetno pa je to tudi odraz manjšanja kupne moči v odnosu na naraščajoče cene do zadnjega kvartala 2008.

Podrobnejša analiza rezultatov zadnjega zaključenega 13. javnega razpisa kaže, da je večje povpraševanje ljudi z nižjimi prihodki (prosilci na listi A), kjer prevladujejo družine, ki so dosegle 12,16 % uspeh in samske osebe, ki so dosegle 9,09 % uspeh. Največji uspeh na razpisu so dosegle osebe z okvaro čuta, saj je uspelo 38,46 % 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 40,35 % družin in 11,76 % samskih oseb, osebe z okvaro čuta pa so bile rešene 100 %.

V letu 2008 je bil prvič izveden razpis za oskrbovana stanovanja, ki je bil v letu 2009 podaljšan in kjer se je tudi pokazalo, da je povpraševanje veliko večje od možnosti, saj bo z zagotovljenim številom razpisanih stanovanj možno pokriti 28,85 % prosilcev.

Med udeleženci razpisa za oskrbovana stanovanja v letu 2008 je bilo 109 izločenih zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev, predvsem prenizkih dohodkov in lastništva nepremičnin. Precej je bilo tudi takšnih, ki so na razpisu uspeli, vendar so se kasneje premislili in se niso vselili v oskrbovano stanovanje. Za neoddana in za stanovanja, ki so se sprostila oz. se sproščajo je bil izveden odprti razpis v letu 2010, ki še poteka.

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

Iz spodnje preglednice je razvidno število dodelitev bivalnih enot

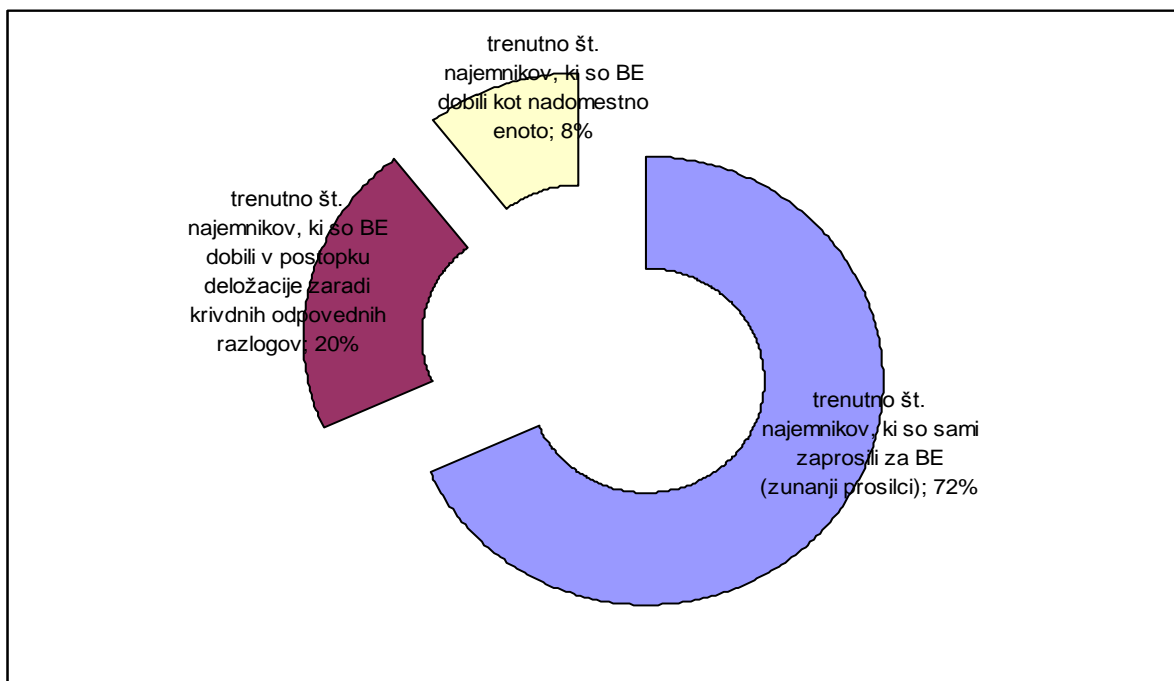
LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	SKUPAJ
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	23	322
Št. oddanih BE (DELOŽACIJE)	podatek se ni vodil ločeno													6	6
Št. vrnjenih BE	0	0	0	0	1	4	8	2	47	18	28	25	16	36	185
Št. zavrženih BE	0	0	2	0	0	7	3	0	1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

Spodnja tabela prikazuje zasedenost bivalni enot v januarju 2011.

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	8	Skupaj
Št. BE	45	36	44	24	15	4	2	0	170

Trenutno je oddanih 170 bivalnih enot. Iz spodnjih preglednic je razvidno število bivalnih enot, ki so bile oddane posameznim skupinam upravičencev, povprečna velikost bivalne enote in povprečna površina na osebo.

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



Struktura prosilcev in čakalna doba je naslednja:

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE	Čakalna doba do
1. član	71	do 4 leta in pol
2. člana	28	do 2 leti
3. člani	19	do 2 leti
4. člani	18	do 2 leti
5. članov	5	do 1,5 leta
6. članov	1	do 1 leta
7. članov	0	
Skupaj	142	

Največja potreba in najdaljša čakalna doba (do 4,5 let) je pri samskih osebah, ki so tudi sicer najbolj ogrožene zaradi revščine.

2 Cilji

2.1 Temeljni cilji na stanovanjskem področju so:

- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj;
- zadovoljiti letno potrebo po neprofitnih najemnih stanovanjih za pokrivanje sprotnih potreb;
- zmanjšati kumulirani primanjkljaj najemnih neprofitnih stanovanj iz preteklih let;
- ohranjati in izboljševati obstoječi stanovanjski fond z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- zagotoviti energetska učinkovitost pri gradnji novih stanovanjskih stavb in energetska prenova obstoječih stanovanjskih objektov.

MOL je s sprejetjem novega prostorskega plana zagotovila urbanistične pogoje, da si bodo občani ob lastnem prizadevanju lahko primerno reševali stanovanjsko vprašanje. S sprejemanjem izvedbenih podrobnih prostorskih načrtov, ustrezno zemljiško politiko in programi komunalnega opremljanja zemljišč bo zagotavljala zadostne poselitvene možnosti in ustvarjala pogoje za povečanje ponudbe stanovanj in s tem nižje cene m² stanovanjske površine.

Prizadevali si bomo, da bi z različnimi inštrumenti stanovanjske politike, predvsem pa z omogočanjem zasebnih stanovanjskih investicij, zmanjševali stanovanjski primanjkljaj, z zagotavljanjem neprofitnih najemnih stanovanj pa zadovoljili sprotno letno potrebo in čim bolj zmanjšali kumulirani primanjkljaj.

Vzdrževali in prenavljali bomo obstoječi stanovanjski fond, da bo v stanju, ki omogoča normalno uporabo, upošteva predpisane normative in standarde. V okviru razpoložljivih finančnih sredstev bomo izvajali energetska prenova stanovanjskih stavb, v katerih se bodo za to odločili tudi drugi etažni lastniki.

Uresničitev ciljev je odvisna:

- od obnašanja bank pri zagotavljanju finančnih virov investitorjem stanovanjske gradnje;
- od kupne moči oz. kreditne sposobnosti meščanov in meščank;
- obsega sredstev, ki jih bo država prek SSRS namenila temu področju;
- obsega sredstev, ki jih bosta lahko MOL in JSS MOL zagotovila za zagotavljanje neprofitnih stanovanj;
- sodelovanja Stanovanjskega sklada RS pri soinvestiranju neprofitnih stanovanjskih projektov in
- možnosti izvedbe stanovanjskih projektov v javno zasebnih partnerstvih.

2.2 Zadovoljitev sprotne letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in zmanjševanje kumuliranega primanjkljaja iz preteklosti

Neprofitna najemna stanovanja bomo zagotavljali pretežno z lastnimi sredstvi in sredstvi, ki jih bo MOL lahko zagotovila za ta namen. Zaradi nezanesljivosti nekaterih načrtovanih finančnih prilivov, predvsem na področju razpolaganja s stvarnim premoženjem in udeležbe SSRS pri financiranju posameznih projektov, bomo realizacijo in nadaljevanje del na posameznih projektih časovno tekoče prilagajali finančnim možnostim.

Zaključili bomo gradnjo večje stanovanjske soseske, v sklopu katere je tudi manjša enota vrtca in nadaljevali že začete projekte izgradnje neprofitnih stanovanj.

Po sprejetju Prostorskega plana MOL v letu 2010 so dani pogoji za razvoj večjega števila projektov stanovanjske gradnje v okviru katerih bomo, kjer bo potrebno, poskrbeli za dokup manjkajočih delov zemljišč in v okviru razpoložljivih finančnih sredstev nadaljevali z razvojem projektov.

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

Razvijali bomo projekte na lokacijah, ki bodo doprinesle k strnjevanju mesta, kar pomeni, da bomo gradili predvsem na prazninah, na neizkoriščenih ali premalo izkoriščenih lokacijah, na degradiranih območjih in tudi znotraj stanovanjskih sosesk, zlasti tistih, ki niso bile zgrajene do konca. Težili bomo k temu, da bi bilo čim večje število naših stanovanj dostopnih s sredstvi javnega prevoza.

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

Po že uveljavljenem sistemu soinvestitorstva s SSRS, kjer SSRS vstopa kot soinvestitor v projekte, ki jih razvija in vodi JSS MOL, se bomo zavzemali za vstopanje SSRS v čim večje število projektov. Na ta način se bo lahko zaprla finančna konstrukcija posameznega projekta in bo omogočena njegova hitrejša realizacija.

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

Finančno bomo zaključili nakupe neprofitnih stanovanj, po že sklenjenih pogodbah v preteklih letih. Nakup dodatnih stanovanj na trgu pa bo v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev izveden le v primeru cenovno ugodne ponudbe manj kot 2000 €/m², da bodo stanovanja znotraj predpisanih površinskih normativov in v bližini javne prometne in družbene infrastrukture.

Kupovali bomo nadomestna stanovanja za preselitev lastnikov stanovanj iz območij razvojnih projektov MOL.

Da bi znižali stroške obratovanja, kjer velik delež predstavlja energetska oskrba, bomo realizirali testni model novogradnje nizko energetske stanovanjske stavbe z vgraditvijo tehnologij za izvedbo alternativnih virov energije in izvajali energetske prenove stanovanjskih stavb, v katerih se bodo za to odločili tudi drugi etažni lastniki.

2.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

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

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

Pomembna razvojna kompleksa sta tudi komunalna cona Povšetova v okviru katere se bodo najprej preučile možnosti doseganja najoptimalnejših rezultatov (zamenjava zemljišč, prodaja zemljišča ali izvedba investicije na obstoječi lokaciji) in Rakova jelša III pri kateri se bo v okviru pripravljanih del izvedla protipoplavna zaščita širšega območja.

2.4 Stanovanjska preskrba za starostnike

Nadaljeval in zaključil se bo projekt gradnje oskrbovanih stanovanj, ki poteka v javno zasebnem partnerstvu. Nadaljevali bomo s postopki za razvoj dodatnega projekta oskrbovanih stanovanj v javno javnem ali javno zasebnem partnerstvu.

2.5 Projekti stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin

Pričeli bomo gradnjo stanovanjske stavbe za stanovanjsko skupnost obolelih za cerebralno paralizo.

2.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov

Nadaljevali bomo s projektom prenove dotrajane stavbe Pod Turnom 4 – Švicarija v stanovanjsko stavbo za posebne namene, to je za bivalne in umetniške ateljeje.

2.7 Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov

Da bi talente na poslovnem področju razbremenili skrbi za bivališče, bomo razvili program prehodnih stanovanj (6 mesecev do max 1 leta oz. za čas razvoja poslovnega načrta). Najprej bomo preučili možnost zgolj nastanitev, nato pa bivalno delovnih prostorov.

2.8 Stanovanja za invalide

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

2.9 Bivalne enote za socialno ogrožene

Bivališča za socialno ogrožene bomo pridobivali z izgradnjo novega objekta, v katerem bodo izključno bivalne enote za socialno ogrožene, z izrabo dveh podstrešij v stavbah, v katerih je MOL večinski lastnik, s prenovo obstoječih neprimernih podstandardnih stanovanj, z nakupi na trgu in s prenovo in modernizacijo obstoječih bivalnih enot v nekaterih stavbah.

2.10 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

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

Pri stanovanjskem skladu Republike Slovenije se bomo zavzemali za povečanje njegove udeležbe na območju MOL.

Ponudbo specifičnih produktov, ki pripomorejo k boljši stanovanjski preskrbi bomo prilagodili finančnim možnostim. Posledično bomo izvedli javni razpis za vse ali za posamične sledeče produkte:

- občanom, ki z lastnimi privarčevanimi sredstvi ne bodo zmogli kupiti primerne stanovanja za svoje gospodinjstvo bomo omogočili vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva,
- od starostnikov bomo odkupovali stanovanja in s tem omogočali dosmrtno rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja,
- razpisali bomo ugodna stanovanjska posojila za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah.

2.11 Odprava barakarskega naselja

Nadaljevali bomo z odpravo zadnjega večjega barakarskega naselja, ki je v lasti MOL. Zagotovili bomo nadomestne stanovanjske enote in porušili nadaljni dve baraki.

2.12 Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja

V večstanovanjskih stavbah, kjer je MOL ali JSS MOL edini lastnik ali lastnik posameznega dela in v stanovanjih last MOL in JSS MOL bomo izvajali tekoče in investicijsko vzdrževanje. Vzdrževanje skupnih delov in naprav večstanovanjskih stavb bo potekalo preko izbranih upravnikov. Za izvedbo potrebnih obnovitvenih in posodobitvenih del ter funkcionalne izboljšave stanovanjskih enot s preureditvami bomo skrbeli sami.

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

2.13 Energetska sanacija

V starejših stavbah, kjer je MOL in JSS MOL večji lastnik bomo uvajali energetske varčne načine zamenjave dotrajanega stavbnega pohištva z vgradnjo ustreznih prezračevalnih sistemov.

Kolikor nam bodo dopuščala finančna sredstva bomo v hišah, kjer se bodo odločili za energetske sanacije tudi drugi lastniki, pri tej sodelovali v deležih, ki odpadejo na lastnino MOL in JSS MOL.

2.14 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij

Kljub deklariranemu stroškovnemu principu neprofitnih najemnin, so le-te v resnici administrativne (v Ljubljani podcenjene), saj izhajajo iz vrednosti stanovanj na osnovi točkovalnega zapisnika in ne dejanskih stroškov. Vendar so glede na dohodke za mnoge najemnike visoke, zato bomo z različnimi oblikami ohranjali socialno vzdržnost tako neprofitnih najemnih razmerij kot tudi tržnih.

Do 1.6.2011, ko se bo začel uporabljati Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev, ki prenaša subvencioniranje najemnin na Centre za socialno delo, bomo izvajali subvencioniranje najemnin skladno s predpisi upravičenim najemnikom v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih, bivalnih enotah namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL pa tudi uporabnikom stanovanjskih enot. Na podlagi novele Stanovanjskega zakona iz leta 2008 bomo zagotavljali subvencioniranje najemnin tudi hišnikom, ki imajo v najemu tržno stanovanje in upravičencem za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje.

S subvencioniranjem obratovalnih stroškov bomo tudi v letu 2011 poravnali stroške, ki jih niso bili zmožni plačati najemniki stanovanj last MOL in JSS MOL in so jih iz svojih sredstev

založili upravniki ali drugi lastniki stanovanj ter teh stroškov ni bilo mogoče izterjati v izvršilnih postopkih. Po uveljavitvi novele stanovanjskega zakona iz leta 2008 bomo kot subsidiarno odgovoren lastnik stanovanj last MOL in JSS MOL izvajali plačevanje obratovalnih stroškov najemnikov, ki jih le ti niso bili sposobni poravnati zaradi socialne ogroženosti.

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

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

2.15 Oddajanje stanovanj in bivalnih enot v najem ter zamenjave stanovanj

V letu 2011 bomo zaključili z dodeljevanjem stanovanj za samske osebe po 13. javnem razpisu. Po zaključku 14. javnega razpisa koncem leta 2011 bomo v letih 2011, 2012 in 2013, dodeljevali stanovanja uspešim po tem razpisu.

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

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

V letu 2012 bomo po izvedbi internega razpisa za dodelitev okrog 20 službenih stanovanj v najem, le ta tudi dodelili.

Mladim talentom na področju podjetništva bomo v letu 2012 dodelili okrog 5 prehodnih stanovanj.

Oskrbovana stanovanja, ki se bodo sprostila, bomo v letu 2011 dodeljevali upravičencem po 2. razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj, v letu 2012 pa bo izveden 3. javni razpis za oskrbovana stanovanja in potekalo bo dodeljevanje upravičencem po tem razpisu.

Najemnikom stanovanj last MOL in JSS MOL, ki živijo v stanovanjskih enotah, ki jih bo treba porušiti zaradi realizacije razvojnih projektov MOL, bomo dodeljevali nadomestna stanovanja.

V letu 2011 in 2012 bomo dodelili nevladnim organizacijam tri stanovanja za potrebe institucionalnega varstva njihovih članov.

Izvajali bomo zamenjave stanovanj skladno s Pravilnikom o zamenjavah stanovanj MOL.

Da bi lahko zagotovili neprofitna stanovanja čim večjemu številu upravičencev, še vedno iščemo možnost najema večjega števila enakovrednih tržnih stanovanj, ki bi jih nato oddali v podnajem našim upravičencem. Razliko med višino tržne najemnine in neprofitne uporabnine bi pokrivali s subvencijo.

2.16 Upravne naloge

Upravne naloge bomo izvajali v zakonskih rokih in na občanom prijazen način.

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

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

Nadaljevali bomo z že utečenim poslovanjem informacijske pisarne.

2.17 Ustvarjanje primernih delovnih pogojev

Prizadevali si bomo za motiviranje zaposlenih in dobro delovno klimo, ker v izredno težkih pogojih odgovorno opravljamo naloge v korist meščanov in meščank, ki so potrebni družbene pomoči. V ta namen se bomo dodatno izobraževali in zavestno gojili dobro medsebojno sodelovanje.

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

3 Ukrepi za doseganje ciljev

3.1 Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev

V letih 2011 in 2012 načrtovana realizacija stanovanjskih projektov je odvisna tudi od obsega finančnih sredstev, ki jih bomo uspeli zagotoviti. Prizadevali si bomo, da bo obseg finančnih sredstev, na katerega lahko vplivamo, čim večji. Napore bomo vlagali v čim uspešnejše trženje nepremičnin, ki so predmet prodaje. Prizadevali si bomo za čim uspešnejšo izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot. Skrbeli bomo za sprotno oddajo parkirnih enot v objektih, ki jih ne potrebujejo najemniki stanovanj last MOL in JSS MOL, ker nimajo avtomobila ter ostalih parkirnih mest v lasti MOL in JSS MOL. Izvedli bomo potrebne ukrepe za čim uspešnejšo oddajo nepremičnin, kjer ni možna stanovanjska raba kot npr. pritličja stanovanjskih objektov, kjer so urbanistični dokumenti predpisali poslovno izrabo ipd. V primerih, ko bomo ugotovili, da najemniki neprofitnih stanovanj ne izpolnjujejo več dohodkovnih pogojev za neprofitni najem, bomo začeli zaračunavati tržno najemnino.

3.2 Pogoji za zapiranje finančnih konstrukcij posameznih projektov

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

Na podlagi odobrene vloge za soinvestitorstvo SSRS na večjem projektu stanovanjske soseske, ki je v gradnji, bomo v letu 2011 soinvestitorstvo uveljavili in črpali finančna sredstva za stanovanja, ki bodo odprodana ter jih usmerili v projekte, ki niso finančno zaključeni.

Kandidirali bomo na naslednjem javnem razpisu SSRS za soinvestitorstvo pri novih projektih zagotavljanja neprofitnih stanovanjskih enot.

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

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

Dotrajana prazna stanovanja v starem mestnem jedru, predvsem v objektih, ki so v mešani lasti, kjer so stroški za usposobitev teh stanovanj previsoki glede na najemnino, ki jo lahko zaračunavamo, bomo odprodali in kupnino usmerjali v projekte stanovanjske gradnje, ki nimajo zaprte finančne konstrukcije.

4 Omogočanje pridobivanja lastnih stanovanj

MOL s sprejemom Prostorskega načrta MOL in izdelavo podrobnih prostorskih načrtov ter ustrezno zemljiško politiko ustvarja pogoje, da občani lahko v okviru svojih možnosti pridobivajo lastna stanovanja. Odgovornost za prostorsko načrtovanje in razvoj nosi v MOL Oddelek za urejanje prostora, izvajanje aktivne zemljiške politike pa je v pristojnosti Oddelka za ravnanje z nepremičninami.

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

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

solastnine. Solastniški delež JSS MOL v višini do največ 40 % bodo morali upravičenci odkupiti v največ 15 letih.

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

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

Zaključili bomo projekt izgradnje stanovanjske soseske, katere investitor je JSS MOL in za katero so zagotovljena finančna sredstva.

Investicije, za katere finančna sredstva niso v celoti zagotovljena, bomo razvijali v obsegu, kot ga bodo dopuščala finančna sredstva. V primeru zagotovitve dodatnih finančnih sredstev tekom leta 2011 in 2012 se bo za vsako investicijo, za katero bodo dopuščala sredstva, nadaljevalo z načrtovanimi deli.

V letu 2011 in 2012 se bomo prijavi na nove razpise SSRS za soinvestitorstva za vse projekte tako zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj, stanovanjskih stavb za posebne namene kot bivalnih enot za socialno ogrožene, za katere bomo izpolnjevali razpisne pogoje in pri katerih bomo na ta način zapirali finančno konstrukcijo. Kandidirali bomo za največji dopustni soinvestitorski delež SSRS.

Izkoristili bomo možnosti javno zasebnih partnerstev.

Izvajali bomo soinvestitorske projekte s sovlaganjem zemljišč.

Pri dotrajanih in nevarnih poslovno stanovanjskih stavbah izven starega mestnega jedra, ki jih bomo prenovili ali pa porušili in v okviru nadomestne gradnje poleg drugega programa poskrbeli tudi za ustrezno število neprofitnih najemnih stanovanj bomo nadaljevali z razvojem projektov in izvedli dela, kot jih bodo dopuščala finančna sredstva.

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

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

PROJEKTI ZAGOTAVLJANJA NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, BIVALNIH ENOT IN DRUGE STANOVANJSKE PRESKRBE V IZVAJANJU IN PRIPRAVI:

Lokacija	Lastništvo stan./zemlje	Število najemnih stanovanj	Št. bivalnih enot za posebne namene	Št. bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto izgradnje
Zagotavljanje neprofitnih stanovanj					
Novogradnje, nadomestna gradnja, prenova – investitor MOL, JSS MOL					
Polje II MS 8/3 (novogradnja) (soinvestitor SSRS)	MOL SSRS (število stanovanj SSRS še ni znano)	183			julij 2011
Cesta Španskih borcev PO 713 (novogradnja)	80 MOL	80			2015
Dolgi most VS 6/1 (novogradnja)	30 JSS MOL	30			2013
Ižanska 305 BČ 444, BČ 364 (nadomestna gradnja)	6 MOL	6			2014
Slape PO 843	20 MOL	20			2014
Zelena jama JA 391 (novogradnja)	20 MOL	20			2014
Celovška 185 (prenova)	5 MOL	5			2012
Rakova jelša I., II. TR 355, TR 356 (novogradnja)	250 MOL	250			2015
Jesihov štradon RN 408 (novogradnja)	30 MOL	30			2015
Polje III PO 218 (novogradnja)	60 MOL	60			2014
Peruzzijeva RN 494 (novogradnja)	do 4 MOL	4			še ni znano
Pri mostiščarjih RN 529 (novogradnja)	do 10 MOL	do 10			še ni znano
Nakupi					
Korotansko naselje (novogradnja)	46 JSS MOL	46			odvisno od zasebnega investitorja
Papir servis (novogradnja)	okvirno 200	okvirno 200			najmanj 18 mesecev po preselitvi dejavnosti, odvisno od zasebnega

					investitorja
Nakup stanovanj na trgu	do 30 MOL	do 30, odvisno od finančnih možnosti			2012
Nakup nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL	MOL ali JSS MOL	okvirno 21			2011, 2012
Rentni odkup stanovanj	JSS MOL	odvisno od ustrezne ponudbe in finančnih možnosti			2011, 2012
Nakup po modelu deljenega lastništva	JSS MOL	odvisno od ustrezne ponudbe in finančnih možnosti			2011, 2012
Oskrbovana stanovanja					
Murgle (novogradnja)	12 JSS MOL 53 Mijaks (tržna)	12			2012
Ob domu starejših občanov Šiška (novogradnja)	MOL, javni ali zasebni partner	60			še ni znano
Stanovanjska preskrba za posebne namene					
Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (novogradnja)	JSS MOL		do 12 oskrbovance v		2013
Pod Turnom 4 Švicarija-umetniški ateljeji (prenova)	MOL		5 bivalnih ateljejev in 4 rezidenčni apartmaji		2013

Bivalne enote za socialno ogrožene					
Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	MOL, JSS MOL			do 20	2011, 2012
Zarnikova 4 (izraba podstrehe in prenova obstoječih enot)	MOL 7 izraba podstrehe 13 prenova obstoječih enot			20	2012
Pipanova pot (novogradnja)	22 MOL			22	2012
Belokranjska 2 (izraba podstrehe)	8 MOL			8	2012
Cesta. 24. junija 32 (prenova)	10 MOL			10	2012
Nakupi na trgu	JSS MOL			odvisno od ponudbe upravičencev na 14. javnem razpisu	2012
Prenova in modernizacija obstoječih stanovanj	MOL, JSS MOL	okrog 200			2011, 2012

5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovno

5.1.1 Polje II, MS 3/8



Slika: soseska v gradnji

Za realizacijo projekta stanovanjske gradnje na lokaciji Polje II, MS 3/8 je bil izveden javni natečaj za strokovno najprimernejšo rešitev. Na njegovi podlagi so bili izdelani projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo 183 stanovanj v šestih blokih in garažo pod tremi. V sklopu izdelave projektne dokumentacije je bila ob zasledovanem cilju večje energetske varčnosti stanovanjske soseske, izdelana tudi projektna dokumentacija za izrabo sončne energije. Po pridobljenem gradbenem dovoljenju konec leta 2008 je bil v letu 2009 pridobljen izvajalec gradbenih del in pričela se je gradnja.

Zaradi velikih potreb po dodatnih prostorih za vrtce v MOL se je načrtovani program kasneje dopolnil z izgradnjo dvooddelnega vrtca nad garažo soseske ob najzahodnejšem stolpiču in posledično se je za 125 m² zmanjšal prvotno načrtovani poslovni program. Po pridobitvi za ta namen spremenjene in dopolnjene projektne dokumentacije je bila konec leta 2010 pridobljena sprememba gradbenega dovoljenja. V teku je postopek pridobitve najugodnejšega izvajalca gradbenih del za izgradnjo vrtca, vključno z zunanjo ureditvijo. Gradnja se bo pričela v februarju 2011. Zaključek gradnje celotne soseske je predviden v juliju 2011. Žal tudi pričakujemo probleme plačilne nesposobnosti v celotni verigi graditve, zato smo zaostrili nadzor nad plačili podizvajalcem.

Investicijo stanovanjskega dela bomo izpeljali v soinvestitorstvu s SSRS.

Sredstva za izgradnjo vrtca bodo zagotovljena v okviru proračuna MOL in sicer pri Oddeleku za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL, komunalno in prometno ureditev pa bo izvedla in financirala Služba za razvojne projekte MOL.

Stanovanjske stavbe v novo načrtovani soseski bodo energetske varčne, zato bo tudi vrednost GOI del nekoliko višja. Sončna elektrarna bo proizvajala električno energijo za skupno rabo. Prav tako bo vgrajen sončni zbiralnik za pripravo sanitarne tople vode. Pogodbena vrednost GOI del za skupaj 14533,32 m² neto tlorisnih površin (14207,58 m² stanovanj in 203,76 m² poslovnih prostorov) in 185 parkirnih mest v kletni etaži je 11.400.000,00 €.

V soseski bo 18 stanovanj prilagojenih za gibalno ovirane osebe.

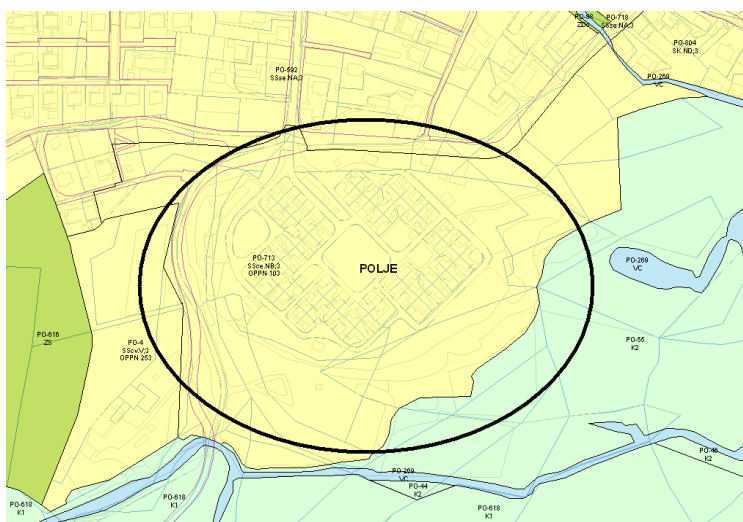
Soseska je zasnovana kot šahovnica grajenih in odprtih prostorov, ki skupaj sestavljajo enostaven, a vizualno in programsko bogat ambientalni preplet.

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

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

Za izvedbo investicije je MOL prenesla zemljišče na tej lokaciji v namensko premoženje JSS MOL.

5.1.2 Cesta Španskih borcev PO 713





Slika: obstoječe hiše v naselju Španski borci

Na lokaciji Cesta Španskih borcev je v obstoječem naselju MOL lastnica 39 od 92 stanovanj, h katerim je bilo s strani uporabnikov in najemnikov izvedenih veliko raznovrstnih prizidkov – črnih gradenj. Z namenom sanacije in legalizacije objektov (tudi zasebnih) je bila izdelana nova parcelacija in katastrski načrt legalno zgrajene soseske in tečejo postopki za vpis zemljišč v zemljiško knjigo.

Mestni svet MOL je v septembru 2010 sprejel občinski podrobni prostorski načrt za to območje urejanja. S tem je pridobljena pravna podlaga za oblikovno, programsko in komunalno revitalizacijo obstoječega naselja ter za dopolnilno stanovanjsko gradnjo in gradnjo drugih spremljajočih objektov v nepozidanem delu območja.

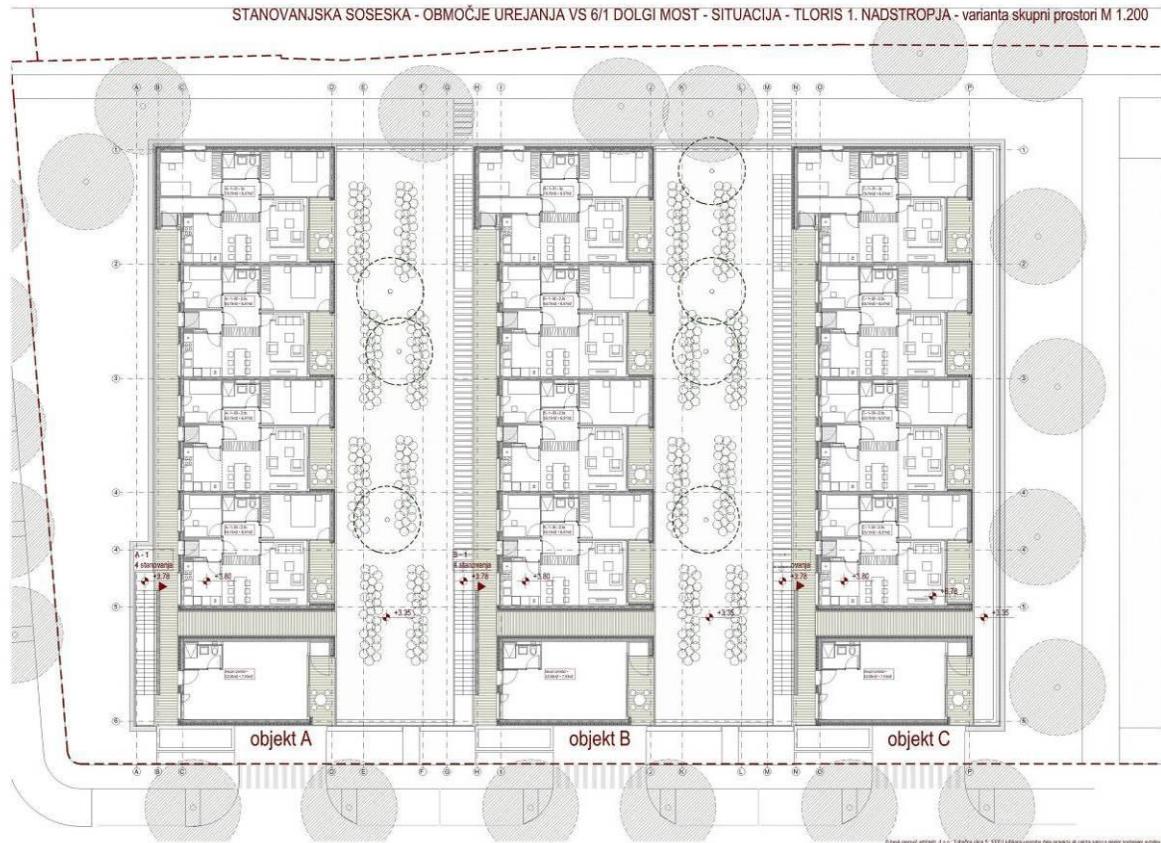
JSS MOL načrtuje v letu 2011 odkupiti manjkajoči del zemljišč, ki so še v zasebni lasti tako, da bo v sklopu z zemljišči, ki so že v lasti MOL in JSS MOL na njih možno zgraditi stanovanjsko sosesko z okrog 80 stanovanji. Na zemljiščih, ki jih bomo odkupili so številne črne gradnje od barak do čebelnjakov in raznih ograj ipd. JSS MOL bo tako kot je to že izvedel v letu 2010 na zemljiščih last MOL in JSS MOL, v sklopu priprave zemljišča poskrbel, da črnograditelji sami odstranijo na črno zgrajene oz. postavljene objekte. V letu 2011 bomo izvedli tudi geološke raziskave terena na območju predvidene stanovanjske gradnje, v letu 2012 pa pridobili strokovno najprimernejše rešitve in izvajalca izdelave projektne dokumentacije ter gradbeno dovoljenje.

Ker so zemljišča, na katerih se bo izvajala stanovanjska gradnja pretežno v lasti MOL, bo JSS MOL lastništvo svojega dela zemljišč prenesel na MOL in stanovanjsko investicijo izvedel kot investicijo MOL.

Stanovanjska gradnja bo trajala 24 mesecev .

Komunalno sanacijo obstoječega naselja in komunalno in prometno ureditev nove soseke bosta izvedla Služba za razvojne projekte MOL in Oddelek za gospodarske dejavnosti in promet.

5.1.3 Dolgi most VS 6/1



V letu 2007 so bile sprejete spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za območje urejanja VS 6/1 Dolgi most. MOL je prenesla zemljišče za izgradnjo 30 stanovanj v tem območju urejanja v namensko premoženje JSS MOL. Na podlagi tega je JSS MOL začel v letu 2008 pridobivati investicijsko in projektno tehnično dokumentacijo. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev so bile aktivnosti v letu 2010 ustavljene.

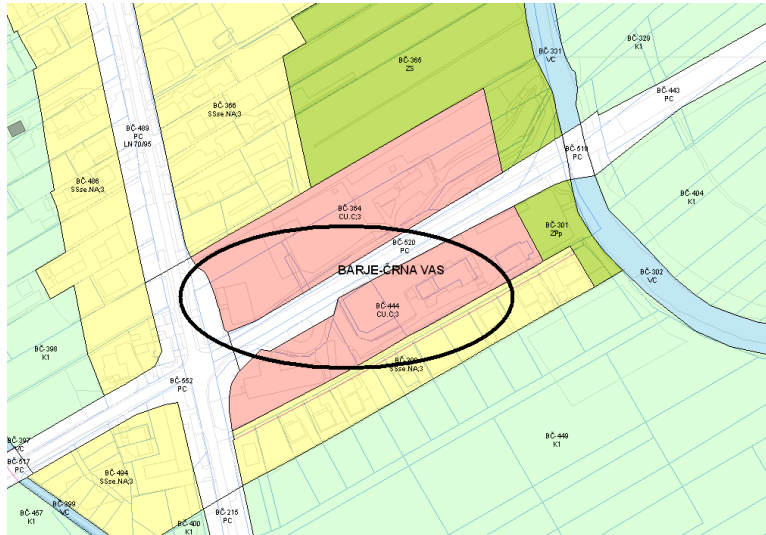
V prvi polovici leta 2011 načrtujemo pridobiti gradbeno dovoljenje. Po pridobitvi najugodnejšega izvajalca gradbenih del se bo gradnja pričela v drugi polovici leta 2011 in bo trajala 18 mesecev.

Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL vodi postopek razlastitve dela zemljišča za potrebe izvedbe prometne povezave med ulico Za progo in Cesto v Zgornji log. Na podlagi pridobljene pravnomočne odločbe o parcelaciji, izvaja tudi odkupe delov zemljišč, ki so potrebna za izgradnjo komunalne infrastrukture. Za izvedbo komunalne opreme zemljišč bo poskrbela Služba za razvojne projekte in investicije MOL.

Projekt sestavljajo 3 ločene stanovanjske lamele orientirane v smeri vzhod-zahod. Podstavek celote tvori pritlična garaža v smeri sever-jug s pripadajočo zunanjo ureditvijo. Zaradi

značilnosti terena so v pritličju poleg skupne garaže še potrebni servisni prostori: shrambe, kurilnica, kolesarnica, prostor za hišnika in čistilko. Za potrebe parkiranja je predvidenih 54 parkirnih mest v garaži in 6 zunanjih parkirnih mest.

5.1.4 Ižanska 305 BČ 444, BČ 364



Gradbeno dovoljenje za rušenje objekta Ižanska 305 je bilo izdano 15.3.2010. Rušitev objekta bo izvedena po izteku odpovednih rokov uporabnikom in najemnikom posameznih prostorov v lasti MOL. Projekt nadomestne gradnje je voden kot skupna investicija JSS MOL, Službe za lokalno samoupravo MOL in Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL. Pred pričetkom aktivnosti za izvedbo projekta na lokaciji obstoječega objekta, bo v letu 2011 preučena še možnost lastniške menjave zemljišča za zemljišče drugega lastnika na lokaciji Peruzzijska – sever, ki omogoča lažjo prostorsko realizacijo predvidenega programa.

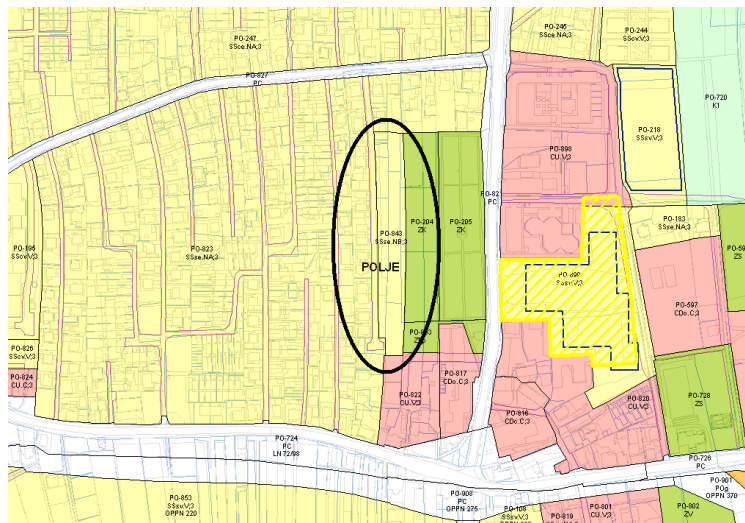
Nadomestni objekt bo izveden tako, da bo investitor MOL; za delež zemljišča v lasti JSS MOL bo zmanjšano namensko premoženje JSS MOL. V letu 2012 se bo po ureditvi lastniških zadev pričela pridobivati projektno tehnična dokumentacija.

V nadomestnem objektu se načrtuje poleg šestih stanovanj še prostore za Četrtno skupnost Rudnik, Mladinski center, poslovne prostore za potrebe banke ali pošte, lekarne in dveh lokalov (gostinski, trgovski). V primeru, da pride do zamenjave zemljišč, bo glede na prostorske možnosti program ustrezno dopolnjen.

Finančna sredstva za realizacijo projekta bodo morali v sorazmernih deležih zagotoviti Oddelek za lokalno samoupravo MOL in Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL ter JSS MOL. Proučila se bo tudi možnost javno zasebnega partnerstva.

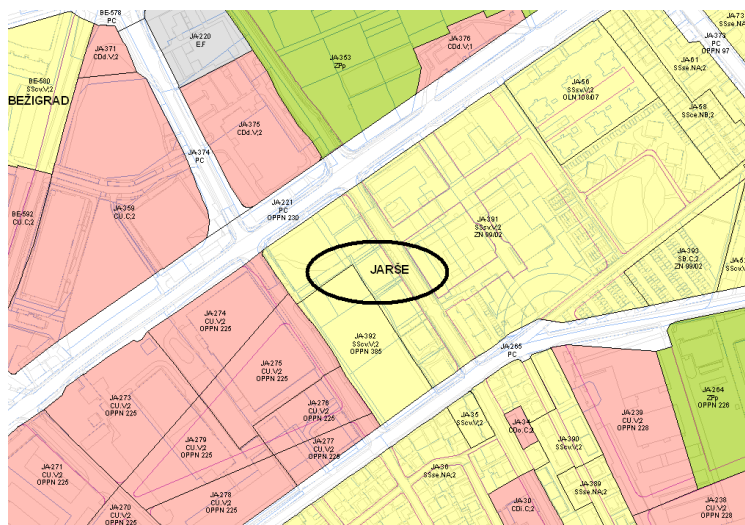
Na tem območju bo predhodno izvedena rekonstrukcija Perucijeve ulice in križišča z Ižansko.

5.1.5 Slape PO 843



Na lokaciji Slape PO 843 je MOL lastnica 7030 m² zemljišča. Po sprejetju Prostorskega načrta MOL, ki omogoča stanovanjsko gradnjo na tem območju bo v letu 2011 izdelan zazidalni preizkus in pričela se bo pridobivati projektna dokumentacija za izgradnjo okrog 20 stanovanj. Gradbeno dovoljenje bo pridobljeno v letu 2012.

5.1.6 Zelena jama JA 391



Po podatkih v letu 2003 je bilo v lasti MOL zemljišče v funkcionalni enoti F6, zato je JSS MOL začel razvijati projekt in pridobil vso projektno in tehnično dokumentacijo za izgradnjo 20 stanovanj. Takratni Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL pa je pridobil gradbeno dovoljenje za izvedbo komunalne opreme zemljišča. V postopku dokapitalizacije JSS MOL s temi zemljišči je bilo ugotovljeno, da je za zemljišče v tej funkcionalni enoti vložen zahtevek za denacionalizacijo, zato MS MOL ni mogel sprejeti sklepa o prenosu zemljišča v namensko premoženje JSS MOL.

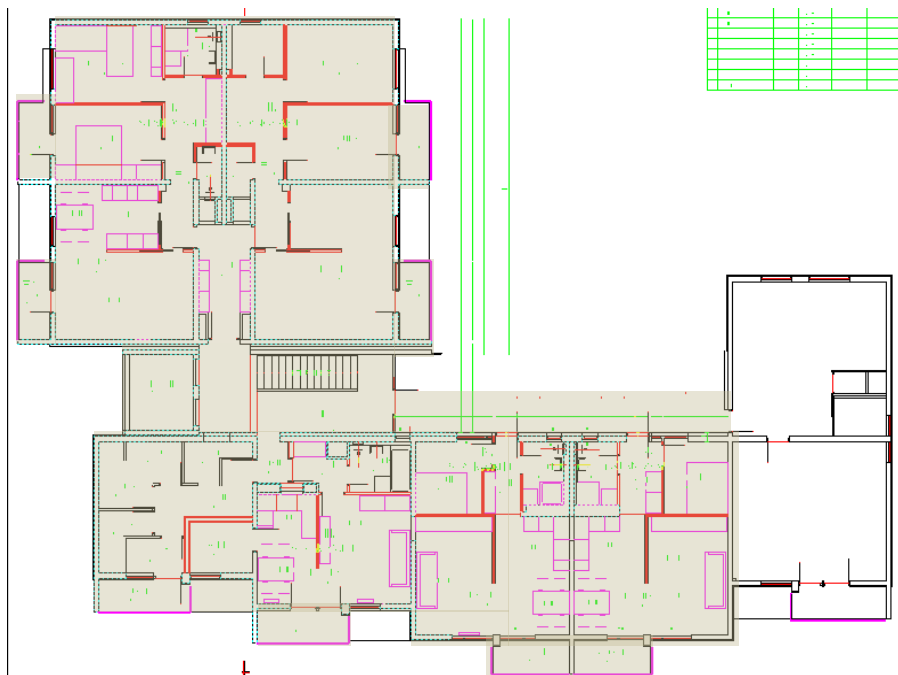
Po zaključku postopka denacionalizacije in vrnitvi zemljišča prvotnim lastnikom je MOL v letu 2008 izvedel odkup zemljišča zaradi realizacije načrtovane gradnje. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev je investicija nekaj časa mirovala.

JSS MOL bo v letu 2011 poskrbel za ureditev premoženjskopravne situacije uvoza v kletno etažo, v letu 2012 pa za novelacijo pridobljene projektne dokumentacije ter pridobil gradbeno dovoljenje. Ob pogoju zadostnih finančnih sredstev, bo možno pričeti z gradnjo leta 2013. Gradnja bo trajala 18 mesecev. Ocena vrednosti GOI del po projektni dokumentaciji iz novembra 2003 za 20 stanovanj in 36 parkirnih mest znaša 1.877.700 €.

5.1.7 Celovška 185



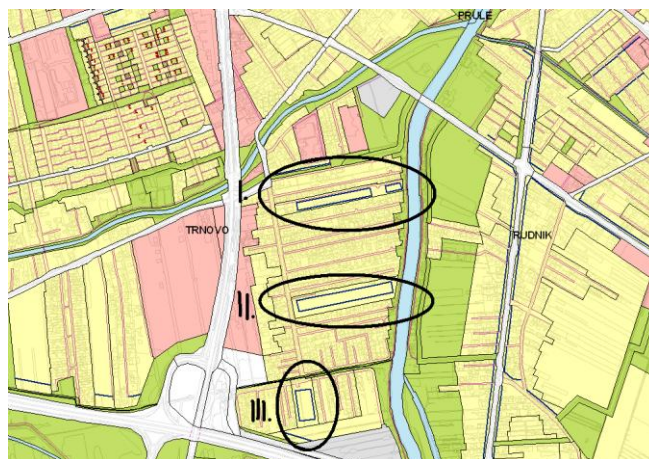
Slika: objekt Celovška 185



Slika: tloris načrtovane prenove

V sklopu obstoječih stolpnic ob Celovski cesti je MOL lasnica celotnega I. nadstropja stolpnice Celovška 185. Poslovne prostore v izmeri 334,60 m² je pred izpraznitvijo uporabljal Center za socialno delo. JSS MOL načrtuje tem prostorom spremeniti namembnost in pridobiti 5 stanovanj. Glede na to, da lastništvo obravnavanih prostorov v zemljiški knjigi ni urejeno, z dokumenti, na osnovi katerih bi se lastništvo lahko vpisalo pa ne razpolagamo, bomo v letu 2011 prioriteto reševali to problematiko. Idejna zasnova preureditve je že pridobljena. Takoj po ureditvi lastništva bo pridobljena vsa potreba projektna in tehnična dokumentacija, soglasje etažnih lastnikov ter gradbeno dovoljenje. Ob pogoju ureditve lastništva bo prenova izvedena v letu 2012.

5.1.8 Rakova jelša I, II TR 355, TR 356



Opomba: lokacija Rakova jelša III je v poglavju Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

Na lokaciji Rakova jelša I TR 355 je JSS MOL lastnik 16803 m² zemljišča, na lokaciji Rakova jelša II TR 356 pa je lastnica 19167 m² zemljišča MOL.

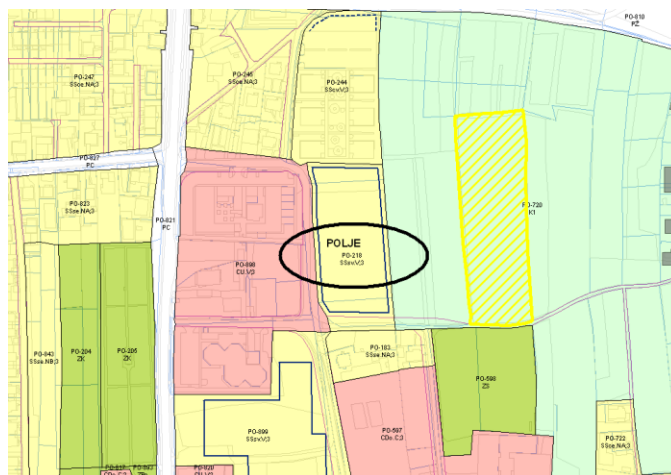
Prostorski načrt MOL na obeh lokacijah določa stanovanjsko namembnost. Po grobih ocenah je na teh zemljiščih možno zgraditi okrog 250 stanovanj. V letu 2011 bo, če se bo izkazalo za potrebno, odkupljen še del zemljišč, ki je v okviru zaokrožitve kompleksa še v privatni lasti. Izdelana bo analiza temeljnih tal, od katere bo odvisna izvedba protipoplavnega nasipa oz. predobremenitve zemljišča. V letu 2012 načrtujemo pridobitev potrebne projektne in tehnične dokumentacije in v nadaljevanju pridobitev gradbenega dovoljenja.

5.1.9 Jesihov štraton RN 408



V območju urejanja Galjevica RN 408 je MOL lastnica 3248 m² zemljišča, na katerem je po Prostorskem planu MOL možna stanovanjska pozidava. Po grobih ocenah bi bilo možno na tej lokaciji zgraditi do 30 stanovanj. V letu 2011 bo izdelana analiza temeljenja, ki bo pokazala, če in v kakšnem obsegu bo potrebo izvesti predobremenitev terena, v letu 2012 pa se bo pridobivala projektna in tehnična dokumentacija, v nadaljevanju pa gradbeno dovoljenje.

5.1.10 Polje III PO 218



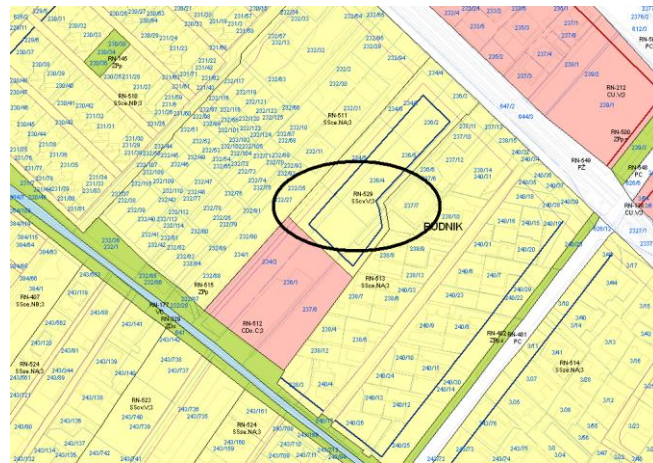
V neposredni bližini stanovanjskih sosesk Polje I in Polje II je MOL lastnica 8985 m² zemljišča, ki je v letu 2010 prešel iz državne v mestno last. Prostorski plan MOL določa, da je to območje namenjeno stanovanjski gradnji. V letu 2011 bomo pridobili analizo geološke sestave tal in zazidalni preizkus, v letu 2012 pa izvedli javni natečaj za strokovno najprimernejšo rešitev in za pridobitev najugodnejšega izvajalca projektne dokumentacije. Po grobi oceni je na tej lokaciji možno zgraditi okrog 60 stanovanj.

5.1.11 Peruzzijeva RN 494



Na lokaciji Peruzzijeva je MOL lastnica 1430 m² zemljišča. Ker čez več kot polovico tega zemljišča poteka javna cesta in Pot spominov in tovarštva, ostane cca 500 m² zemljišča, ki je po Prostorskem planu MOL namenjena stanovanjski gradnji. Ker so tudi sosednja zemljišča, ki so v zasebni lasti namenjena stanovanjski gradnji, bomo zaradi racionalnosti gradnje iskali zasebnega partnerja z namenom, da bi investicijo izvedli v javno zasebnem partnerstvu. V letih 2011 in 2012 se bodo poleg iskanja zasebnega partnerja izvajala pripravljalna dela. Ocenjujemo, da bomo na tej lokaciji pridobili okrog 4 stanovanjske enote.

5.1.12 Pri mostiščarjih RN 529



MOL je solastnica večih zemljišč na lokaciji Pri mostiščarjih in njen solastniški delež skupaj znaša cca 5000 m². Na pretežnem delu zemljišč MOL, ki so v solastništvu z zasebnim lastnikom je po Prostorskem planu MOL možna stanovanjska gradnja. Zato bomo v letu 2011 in 2012 preučili možnosti izvedbe projekta v javno zasebnem partnerstvu in začeli s pripravljalnimi deli. Ocenjujemo, da bi na tej lokaciji lahko pridobili do 10 stanovanj.

5.2 Nakupi stanovanj

5.2.1 Celovški dvori



Slika: objekti Celovških dvorov v stanju vseljevanja

Za stanovanjsko poslovno sosesko Celovški dvori je bilo pridobljeno pravnomočno uporabno dovoljenje avgusta 2010, vendar so se posamezni deli prevzemali fazno – po posameznih lamelah šele v mesecu oktobru, novembru in decembru 2010.

Zaradi finančnih težav in nelikvidnosti prodajalca stanovanj v Celovških dvorih Vegrad AM in glavnega izvajalca Vegrad d.d., ki sta šla v stečaj, je prišlo do težav pri zaključevanju investicije in smo za zaključevanje nekaterih del morali poskrbeti sami.

Zaradi stečajnega postopka investitorja – prodajalca, bosta JSS MOL in MOL morala v letu 2011 varovati pravice iz sklenjenih prodajnih pogodb v stečajnem postopku z zahtevami po izpolnitvi vzajemno dvostransko neizpolnjenih pogodb in prijavo terjatev.

5.2.2 Korotansko naselje

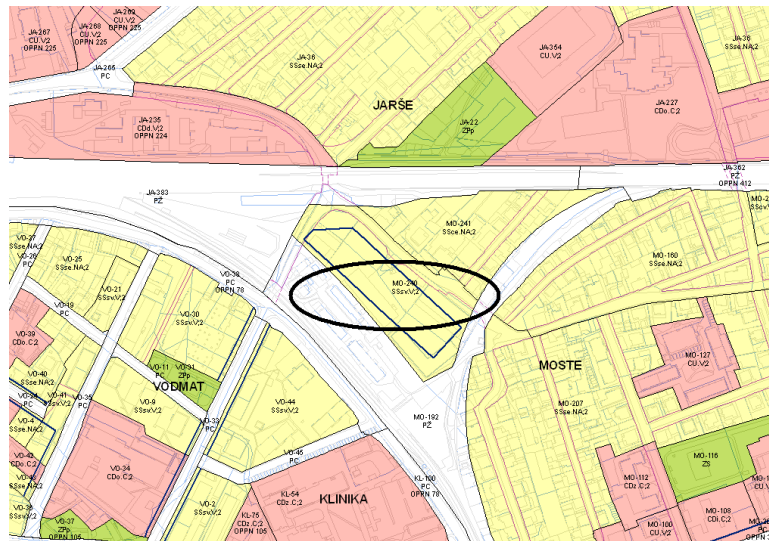
V oktobru 2008 (20.10.2008) je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana s prodajalcem družbo WESTBROOK ESTATE LTD sklenil prodajno predpogodbo, s katero sta se pogodbeni stranki zavezali skleniti prodajno pogodbo, na podlagi katere bo kupec kupil, prodajalec pa prodal kupcu okvirno 46 stanovanjskih 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.

Realizacija projekta ne poteka po predvidenih terminih. Lastništvo zemljišč je bilo preneseno na novega investitorja, ki je po podatkih iz medijev, vložil zahtevo za izdajo gradbenega dovoljenja.

5.2.3 Papir servis



Papir Servis d.d. in MOL načrtujeta preselitev dejavnosti Papir Servisa iz lokacije Pod ježami na primernejšo lokacijo in na sproščeni lokaciji Pod ježami zagotoviti vse potrebne pogoje za izvedbo projekta stanovanjske gradnje. JSS MOL se bo vključil v projekt kot kupec ali zemljišča ali neprofitnih najemnih stanovanj. Investicijo bo možno izpeljati ali v javno zasebnem partnerstvu ali v soinvestitorstvu s SSRS. Po prvih ocenah bo možno na tej lokaciji zgraditi okrog 200 stanovanj. Sprejeti Prostorski načrt MOL omogoča gradnjo na tem območju. V letu 2011 se bodo nadaljevala pogajanja o preselitvi dejavnosti Papir servisa na ustreznejšo lokacijo.

5.2.4 Nakupi stanovanj na trgu

V okviru razpoložljivih finančnih sredstev bomo v letu 2011 in 2012 na trgu kupili stanovanja, za katera pričakujemo, da jih bomo zaradi gospodarske krize in še posebej zaradi težav v gradbenem sektorju, dobili po ugodni ceni. Načrtujemo nakup do 30 stanovanj po ceni največ 2000 €/m² vključno z DDV. Stanovanja bodo morala ustrezati površinskim normativom, kot jih za upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in bodo morala biti locirana v bližini prog javnega mestnega potniškega prometa ter šol in vrtcev.

5.2.5 Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL

Zaradi rušenja objekta Cesta na Brdo 105 b bo za potrebe izgradnje ceste v stanovanjski soseski Brdo JSS MOL zagotavljal nadomestna stanovanja za lastnike stanovanj v objektu, ki se ruši. V fazi predrazlastitvenega postopka je že znano, da bo treba zagotoviti do 10 nadomestnih stanovanj.

Nadaljevali bomo z zagotavljanjem nadomestnih stanovanj še za dva lastnika v stavbi Pod Turnom 4. Za dva lastnika se bo v letu 2011 zaključil postopek sklenitve pravnega posla za lastniško zamenjavo.

Za realizacijo razvojnega projekta Tehnološki park se ocenjuje, da bo v odvisnosti od poteka sodnih postopkov potrebno zagotoviti 2 nadomestni stanovanji. Za enega lastnika bo MOL ponudila v postopku mediacije najprej nadomestno najemno stanovanje. Če ne bo prišlo do sporazuma, se bo nadaljeval sodni postopek in bo potreba po zagotovitvi nadomestnega lastniškega stanovanja odvisna od uspeha v sodnem postopku. Drugi lastnik še ni podal svojih zahtev v sodnem postopku, zato je potreba po zagotovitvi nadomestnega stanovanja tudi v tem primeru odvisna od odločitve sodišča. Ocenjuje se, da bo nadomestni stanovanji treba zagotoviti v letu 2012.

Zagotavljali bomo tudi nadomestna stanovanja za potrebe realizacije razvojnega projekta izgradnje ceste Roška – Njogoševa. Zaradi odstranitve objektov Poljanska cesta 39 in 41 bo treba zagotoviti v letu 2011 predvidoma 6 nadomestnih stanovanj.

Predvidevamo, da bo v letu 2012 ali kasneje treba zagotavljati nadomestna stanovanja za potrebe realizacije razvojnega projekta Potniški center Ljubljana. Število potrebnih nadomestnih stanovanj še ni znano.

Nadomestna stanovanja se bodo zagotavljala z nakupi na trgu in po potrebi z zmanjšanjem namenskega premoženja JSS MOL tako, da bo JSS MOL potrebna stanovanja prenesel nazaj v last MOL.

Lokacija	Št. nadomestnih stan. enot - 2011	Št. nadomestnih stan. enot - 2012
Trasa ceste v stanovanjski soseski Brdo	10	
Pod Turnom 4	3	
Tehnološki park		2*
Roška – Njogoševa	6	
Potniški center Ljubljana	še ni znano	še ni znano
Cukrarna – Upravna zgradba		
Skupaj	najmanj 19	najmanj 2

* Število potrebnih nadomestnih stanovanj bo odvisno od zaključka sodnega postopka. Možno je, da bo stanovanji treba zagotoviti že v letu 2011.

5.2.6 Rentni odkup stanovanj

Od zainteresiranih lastnikov stanovanj, starejših od 65 let, ki v stanovanju živijo sami ali s partnerjem bomo v letih 2011 in 2012 v okviru razpoložljivih finančnih sredstev odkupovali stanovanja po modelu rentnega odkupa. Prihodki upravičencev ne bodo smeli presegati meje, kot je predpisana za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem brez plačila lastne udeležbe. Odkup bo izveden na podlagi javnega povabila do porabe za to namenjenih finančnih sredstev. V inštrument bomo pritegnili zavarovalnico, s katero bodo prodajalci sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente. Prodajalci bodo imeli izgovorjeno odplačno dosmrtno služnost prodanega stanovanja.

5.2.7 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva

Po že utečenem modelu odkupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v javno zasebnem partnerstvu, bomo izvedli razpis v letu 2011 in 2012, če bo na razpolago dovolj finančnih sredstev. Poglavitni pogoji za vstop v model bodo tako kot doslej vključenost v varčevanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B.

Javni stanovanjski sklad MOL bo udeležen v nakupu primerne stanovanja do največ 40% vrednosti stanovanja, ki ga bo moral zasebni partner odkupiti v največ 15 letih. Stanovanje bo imel v posesti zasebni partner, ki bo moral JSS MOL za njegov lastniški delež plačevati nadomestilo za uporabo v višini primerljivi z neprofitno najemnino. Javni razpis za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva bo odprt do porabe za to namenjenih finančnih sredstev.

5.3 Oskrbovana stanovanja

5.3.1 Na lokaciji Murgle



Slika: oskrbovana stanovanja 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 v letu 2012.

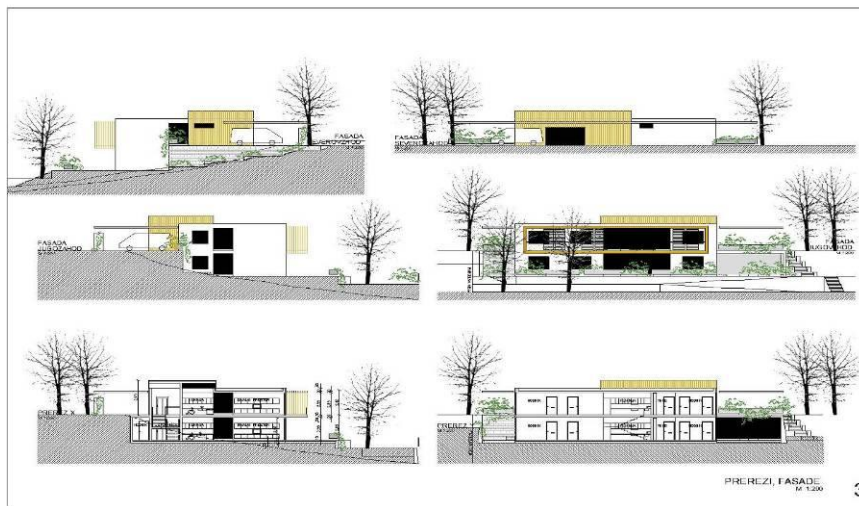
Objekt z oskrbovanimi stanovanji ima etažnost K+P+M, K+P+1+M na jugu in K+P+2+M na severu. V kleti so shrambe, parkirna mesta, tehnični in servisni prostori ter prostor za hišnika, v pritličju je skupni prostor namenjen druženju in oskrbovana stanovanja, v nadstropjih in mansardi so oskrbovana stanovanja.

5.3.2 Ob domu starejših občanov Šiška

Na lokaciji ob domu starejših občanov Šiška je načrtovana gradnja oskrbovanih stanovanj. Lastnica zemljišča, na katerem se bodo gradila oskrbovana stanovanja (cca. 60 oskrbovanih stanovanj), je MOL. V letu 2011 bomo nadaljevali s postopki za pridobitev zasebnega ali javnega partnerja za realizacijo tega projekta in nato pričeli s pripravljalnimi deli za izvedbo projekta.

5.4 Stanovanjske stavbe za posebne namene

5.4.1 Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica



Slika: prerez in zunanji izgled načrtovane gradnje hiše Sonček

Za izgradnjo stanovanjske stavbe poimenovane Hiša Sonček, ki bo namenjena stanovanjski skupnosti obolelih za cerebralno paralizo na lokaciji Vinčarjeva ulica je izdelana projektna in tehnična dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev je projekt nekaj časa miroval. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja v letu 2011 bo potrebna novelacija in delna sprememba projektne dokumentacije. Gradnja ki bo trajala 18 mesecev pa se bo pričela v letu 2012.

Mestna občina Ljubljana je zemljišče za izvedbo te investicije prenesla v namensko premoženje JSS MOL. Parcela je sorazmerno strma, z višinsko razliko med spodnjim in zgornjim delom več kot 5 m. Dostopna pot – Vinčarjeva cesta je na zgornji strani. Orientiranost parcele je severovzhod – jugozahod.

Stavba je dvonadstropna, v vsakem nadstropju je po eno stanovanje s šestimi ležišči. Stanovanje v zgornjem nadstropju ima direkten nivojski dostop z Vinčarjeve ceste, drugo stanovanje, ki je nadstropje niže, je dostopno s pomočjo dvigala in stopnic. Stanovanje v nižjem nadstropju ima možen direkten dostop na vrt iz bivalnega prostora.

Iz avle v spodnjem nadstropju sta dostopni shrambi in strojnica, možen je tudi direktni dostop na vrt za stanovalce zgornjega stanovanja.

Stanovanji sta zasnovani identično. Ob vhodni strani so v ožjem delu nanizani servisni prostori: kopalnica, wc, kuhinjski deli bivalnega prostora ter delovna soba. Proti jugovzhodu so obrnjene spalnice in bivalni prostor. Iz bivalnega prostora je možen dostop na balkon (v zgornjem nadstropju) oziroma na vrt (v spodnjem nadstropju). Dostop do objekta in parkiranje bo predvidoma urejeno na zgornjem delu zemljišča ob Vinčarjevi ulici. Tri parkirna mesta so zagotovljena pod nadstrešnico ob stavbi.

Po izgradnji bodo v hišo prvenstveno preseljeni uporabniki štirih prilagojenih neprofitnih stanovanj v stanovanjski soseski Nove Poljane, katerih najemnik je Zveza društev za Cerebralno paralizo Sonček. Način bivanja, ki izvira iz potreb uporabnikov, bi namreč terjal precejšnje dodatne spremembe posameznih stanovanj, ki jih sedaj uporabljajo.

5.4.2 Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji



Slika: objekt Pod Turnom 4

V letu 2011 bomo zaključili s praznjenjem stavbe. Zagotovili bomo zadnji 2 nadomestni stanovanji za preselitev dveh lastnikov, za katera so bila nadomestna stanovanja že zagotovljena, pa se bo zaključil postopek sklenitve pravnega posla za lastniško menjavo. V letu 2011 bomo zagotovili tudi še zadnji 2 nadomestni najemni stanovanji in 1 bivalno enoto za najemnike ter poskrbeli za njihovo preselitev v nadomestne enote.

V letu 2011 bo potekalo pridobivanje projektne tehnične dokumentacije in pridobljeno bo gradbeno dovoljenje za prenovo stavbe Pod Turnom 4 – Švicarija v umetniške ateljeje. Prenova se bo začela v letu 2012. Investicija bo zaključena konec leta 2013.

Po prenovi so v pritličju predvideni trije ateljeji ter razstavni prostor, ki ima zraven še servisni in klubski prostor. Preko stranskega izhoda je možno priti na teraso, kjer kot opcija obstaja možnost zasteklitve le-te in pridobitev dodatnega ateljejskega prostora. V kletni etaži so predvideni kiparski depoji in kiparski atelje skupnih dimenzij 325,30 m² tlorisne površine in

3,5 m etažne višine. V nadstropje je umeščenih 6 slikarskih ateljejev, pri čemer vsaki enoti pripada balkon, sanitarije z manjšo kopalnico in čajno kuhinjo.

V 1. in 2. podstrešju so organizirani dupleksi z dvovišinskim delovnim prostorom ateljeja in bivalnim prostorom na galeriji. Predvidenih je pet bivalnih ateljejev in štirje apartmaji namenjeni rezidenčnim prostorom za gostujoče umetnike.

Ker je objekt v mešanem lastništvu MOL in JSS MOL bo JSS MOL svoj delež lastništva prenesel na MOL in za ta del bo zmanjšano namensko premoženje JSS MOL tako, da bo investitor prenove celotnega objekta MOL.

Finančna sredstva za bivalne ateljeje in apartmaje bo iz namenskih sredstev zagotovil JSS MOL, finančna sredstva za umetniške ateljeje, ki niso namenjeni tudi bivanju in za servisne, klubske ter razstavne prostore, kakor tudi za depoje pa bo zagotovil Oddelek za kulturo MOL. Za ta projekt načrtujemo kandidiranje na razpisu za pridobitev finančnih sredstev s strani Evropske unije, takoj ko bomo izpolnili pogoje za kandidaturo.

5.5 Bivalne enote za socialno ogrožene

5.5.1 Prenove obstoječih neprimernih stanovanj

Tudi v bodoče bomo povsod, kjer bodo obstajale možnosti, zagotavljali bivalne enote z lastno mini kuhinjo in sanitarijami, kljub temu, da zakon dopušča bivalne enote, ki imajo sanitarije in kuhinjo v souporabi. Izkušnje so pokazale, da tako prihaja do manjših trenj in nesoglasij med najemniki. Dotrajana in neustrezna stanovanja tako po tehničnih karakteristikah, kot po legi, bomo prenavljali v bivalne enote. Ocenjujemo, da bomo na tak način pridobili 5 do 10 enot letno.

5.5.1 Zarnikova 4



Slika: stavba Zarnikova 4

Stanovanjska stavba Zarnikova 4 ima klet, visoko pritličje, 4 nadstropja in podstrešje. MOL je večinska lastnica stavbe saj ima v lasti 13 bivalnih enot (7 sob in 6 garsonjer) in sorazmeren del skupnih prostorov, kamor sodi tudi neobdelano podstrešje. Stanovanjske enote so dotrajane in funkcionalno neustrezne.

JSS MOL načrtuje pridobiti v last celotno podstreho bruto tlorisne površine 284,63 m² in z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti na njej pridobiti 7 dodatnih bivalnih enot. Sočasno z rekonstrukcijo podstrehe se bo izvedla tudi potrebna obnova in modernizacija obstoječih 13 stanovanjskih enot v lasti MOL. Trenutno potekajo aktivnosti za ureditev lastninsko pravnih razmerij. Ocenjujemo, da bo pridobitev celotnega podstrešja v last MOL zaključena v prvi polovici leta 2011.

Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo podstrehe je bila pridobljena že konec leta 2006. Zaradi težav pri pridobivanju sorazmernega deleža podstrehe od vseh preostalih lastnikov stanovanj v stavbi bo potrebno zaradi časovnega zamika v letu 2011 novelirati projektno dokumentacijo in pridobiti gradbeno dovoljenje.

Rekonstrukcija podstrehe oz. izgradnja bivalnih enot in modernizacija ter komunalna prenova obstoječih stanovanjskih enot bo izvedena v letu 2012.

Za namen pridobitve stanovanjskih površin na podstrehi, predvideva projekt na vzhodni in zahodni strani stavbe dvig strehe in oblikovanje le te v podolžno odprtino, v kateri bodo nameščena okna. Vsaka od 7 bivalnih enot bo imela poleg bivalnega prostora tudi lastno minimalno kopalnico in kuhinjsko nišo.

5.5.3 Pipanova pot



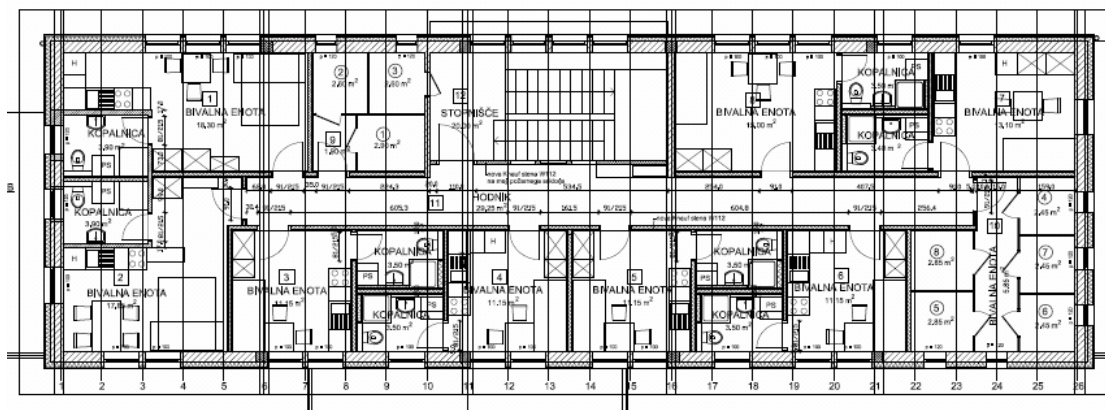
Slika: maketa načrtovanega objekta



Slika: situacija načrtovanega objekta

Za izgradnjo 22 bivalnih enot na lokaciji Pipanova pot je JSS MOL že sredi leta 2009 pridobil gradbeno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno. Pridobljena je bila PZI projektna dokumentacija, nato pa je zaradi pomanjkanja finančnih sredstev projekt miroval. V letu 2011 bo izvedeno javno naročilo za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del in pričela se bo gradnja. Gradnja bo trajala 18 mesecev in objekt bo zaključen v letu 2012.

5.5.4 Belokranjska 2



Slika: tloris načrtovane izrabe podstrehe

MOL je lastnica poslovne stavbe na Belokranjski 2, ki jo je potrebno prenoviti. Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL je v letu 2009 v sodelovanju z JSS MOL pridobil projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za preno in v teku je pridobivanje gradbenega dovoljenja. Gradnja se bo pričela v letu 2011 in bo zaključena v letu 2012. Poleg

celovite prenove stavbe bo na podstrehi urejenih 8 stanovanjskih bivalnih enot. Investicijo bo izvajal in financiral Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL, JSS MOL pa bo pri tem sodeloval.

5.5.5 Cesta 24. junija 32



Slika: objekt Cesta 24. junija 32

JSS MOL je lastnik 8 različno velikih manjših stanovanjskih enot v prvem nadstropju stavbe Cesta 24. junija 32. Enote so nefunkcionalne in dotrajane. V letu 2011 bomo pridobili projektno dokumentacijo in gradbeno dovoljenje za prenavo nadstropja v 10 bivalnih enot z lastno kuhinjo in sanitarijami, v letu 2012 pa bomo prenavo izvedli. Sočasno bo potekalo praznjenje še zasedenih prostorov.

5.5.6 Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu

Objavljen je 14. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Upravičencem do najema neprofitnih stanovanj, ki samo zaradi lastništva zanje in njihove družinske člane neprimernih stanovanjskih enot, ne izpolnjujejo pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in hkrati nimajo finančnih sredstev, da bi si kupili primerno stanovanje, smo dali možnost, da od njih odkupimo enoto, v kateri bivajo, po vrednosti, ki bo izhajala iz cenitve.

5.6 Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva



Slika: preostali del barakarskega naselja, ki ga je potrebno še porušiti

V letu 2009 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za rušenje celotnega barakarskega naselja ob Tomačevski ulici in Koželjevi cesti v Ljubljani. Na podlagi tega sta bili izvedena I. in II. faza rušenja. I. faza je obsegala rušenje barak št. 9 in 10 na Koželjevi 8a in je bila izvedena konec leta 2009, II. faza pa rušenje objekta »M« na Koželjevi 8a in je bila izvedena konec leta 2010.

V letu 2011 bodo potekale priprave na III. fazo rušenja, ki bo obsegala naslednji dve baraki. Tekom leta se bodo zagotavljala primerna nadomestna stanovanja in bivalne enote. Večgeneracijskim in večceličnim gospodinjstvom bo dana možnost, da se odločijo za bivanje v samostojnih enotah zato potrebnega števila nadomestnih enot pred osebnimi razgovori s predstavniki gospodinjstev ni možno natančno opredeliti.

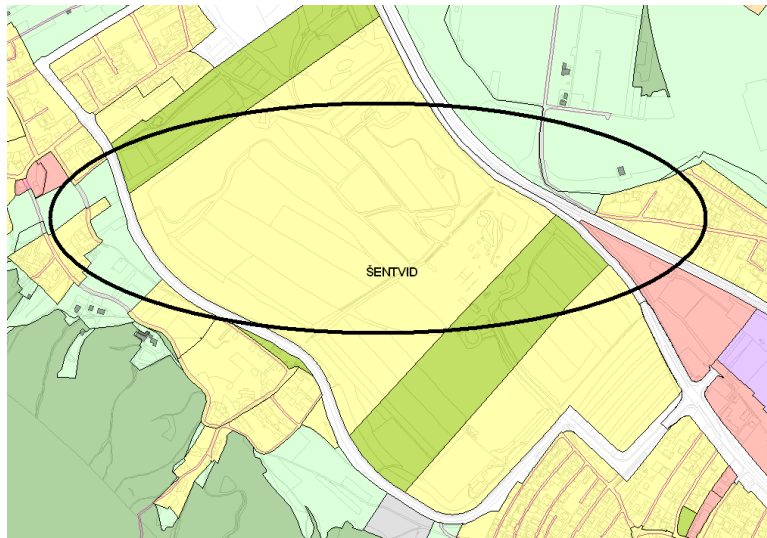
Stanovanja in bivalne enote za te potrebe se bodo zagotavljala s sprostitevjo in ureditvijo stanovanj in bivalnih enot v okviru obstoječega fonda last MOL in JSS MOL.

Stanovalci, ki so se vselili na podlagi odločb pravnih prednikov MOL se bodo imeli možnost odločiti namesto za nadomestno stanovanje za izplačilo odškodnine.

Izvedba rušenja III. faze oz. naslednjih dveh barak je načrtovana v letu 2012.

6 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

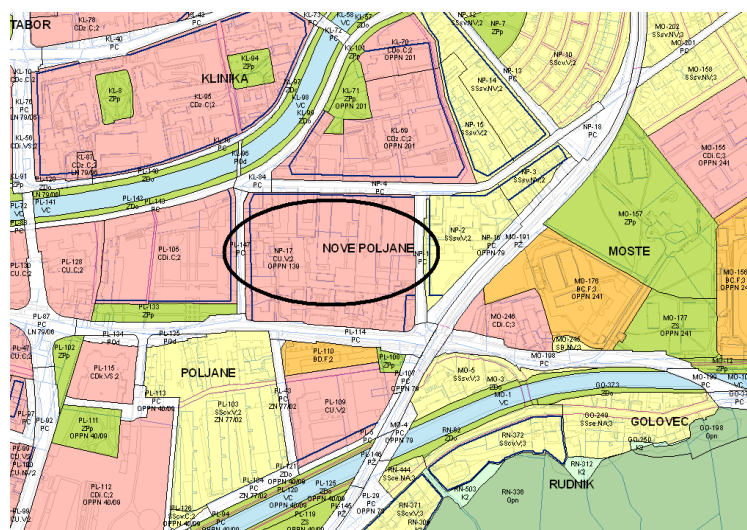
6.1 Stanežiče



Daleč največje je razvojno območje Stanežiče, kjer naj bi šlo za sodoben preplet novih delovnih mest in stanovanj ter potrebne javne infrastrukture. Glede na število bodočih prebivalcev bo to naselje primerljivo z mnogimi (ne le najmanjšimi) slovenskimi občinami.

Časovno in finančno najzahtevnejša predhodna posega za začetek izvedbene faze investicije sta ureditev kanalizacije po izgradnji zbiralnika C0 do Broda in izvedba povezovalne ceste Medno – Brod.

6.2 Komunalna cona Povšetova



JSS MOL je lastnik 10034 m² zemljišč na lokaciji komunalna cona Povšetova, na katerih je po Prostorskem planu MOL možna stanovanjska gradnja. V letu 2011 bomo preučili variantne možnosti doseganja najoptimalnejših rezultatov zagotavljanja neprofitnih stanovanj (prodajo zemljišča, zamenjava zemljišča, lastna gradnja ipd.) in v nadaljevanju izvajali aktivnosti, odvisno od izbrane variante.

6.3 Rakova jelša III TR 357

Na lokaciji Rakova jelša III je MOL lastnica 10277 m² zemljišč, ki so po Prostorskem planu MOL namenjena za stanovanjsko gradnjo. Ker je to v območju velike poplavitve ogroženosti, bomo v prihodnjih letih sodelovali pri načrtovanju in protipoplavni ureditvi širšega območja ob priključku Barjanske ceste na avtocesto, kar bo vplivalo na poplavno ogroženost naše lokacije, ki se nahaja v bližini.

7 Posojila

V letu 2011 in 2012 bo JSS MOL po že uveljavljenem modelu ugodnih stanovanjskih posojil za obnovo in sanacijo skupnih delov stanovanjskih hiš, izvedel javni razpis, če bo na razpolago dovolj finančnih sredstev. Razpis bo odprt do porabe sredstev. Prednost bodo imele stanovanjske hiše, ki so vključene v program obnove stavbnih lupin v okviru projekta Ljubljana moje mesto.

8 Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami

8.1 Najeminska politika

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

Skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem se bo najemnina za službena stanovanja upravičencem, ki izpolnjujejo pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem zaračunala skladno z veljavno metodologijo za izračun neprofitne najemnine in veljavnimi sklepi o stanovanjski najemnini MOL, za upravičence, ki presegajo navedeni dohodkovni cenzus pa se bo zaračunavala najemnina v višini tržne najemnine, ki je določena z veljavnimi sklepi o stanovanjski najemnini MOL in je 25 % višja od neprofitne.

Zaradi socialne vzdržnosti bomo tudi v bodoče:

- najemnikom kadrovskih profitnih stanovanj, ki se jim je socialno stanje spremenilo tako, da izpolnjujejo dohodkovne in premoženjske pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja brez plačila lastne udeležbe, zaračunavali neprofitno najemnino toliko časa, dokler izpolnjujejo te pogoje;
- najemnikom neprofitnih stanovanj, ki so plačali lastno udeležbo, bomo le-to vrnili pred potekom pogodbeno določenega roka, če postanejo upravičenci do znižane neprofitne najemnine in so pripravljeni stanovanje, ki ga imajo v najemu, zamenjati za manjše stanovanje v skladu s površinskimi normativi, ki veljajo za upravičence brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine;
- uporabnikom stanovanjskih bivalnih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so sklenjene najemne pogodbe in imajo do pričetka uporabe Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (v nadaljevanju ZUPJS) možnost uveljavljati subvencionirano najemnino po posebnem sklepu MS MOL, bomo z namenom ohranitve enakega položaja glede plačila najemnine predlagali MS MOL sprejem ustreznega sklepa, za znižanje najemnine.

V letih 2011 in 2012 bomo nadaljevali z izvajanjem 90. člena SZ-1, ki najemodajalcu neprofitnega stanovanja daje pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Postopek je podrobneje urejen

v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po predpisanem postopku. Vsem najemnikom, ki ne bodo izpolnjevali pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, bomo začeli zaračunavati tržno najemnino, kot jo je določil Mestni svet MOL oz. Nadzorni svet JSS MOL. Glede na to, da je po noveli Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem iz leta 2009 treba pridobivati podatke o dohodkih po uradni dolžnosti, smo zaprosili Davčno upravo RS za podatke o neto dohodkih, vendar so nam posredovali podatke, ki se zbirajo na podlagi davčnih predpisov (bruto načelo) in jih ni mogoče direktno uporabiti, temveč bi jih bilo potrebno ustrezno preračunavati v neto dohodke. Ker smo bili s strani Ministrstva za okolje in prostor seznanjeni, da je prišlo do novele pravilnika zaradi realizacije vladnega sklepa o odpravi administrativnih ovir in da nikoli ni bilo predvideno, da bi pridobivanje podatkov po uradni dolžnosti pomenilo dodatno delo za občine in javne sklade, smo z obliko podatkov o dohodkih, ki smo jih pridobili od Davčne uprave RS, seznanili ministrstvo in predlagali sklenitev ustreznega dogovora na ravni ministrstev, ki bi omogočal pridobivanje podatkov o neto dohodkih oziroma, da bi se na stanovanjskem področju uporabil način pridobivanja podatkov o dohodkih, kot ga predvideva ZUPJS, ki se bo pričel uporabljati 1. 6. 2011. Usklajevanja na državni ravni še potekajo. Zato je prišlo pri postopkih petletnega preverjanja do zastoja. Glede na navedeno bomo na podoben način, kot smo izvedli 14. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, vodili tudi navedene postopke, kar pomeni, da bomo, dokler ne bo ustrezne zakonske rešitve, najemnike zaprosili za predložitev podatkov o neto dohodkih. Ocenjujemo, da bomo do konca leta 2011 zaključili postopke, ki so že v teku in vzpostavili tekoči sistem preverjanja izpolnjevanja pogojev do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja.

8.2 Subvencioniranje neprofitnih najemnin

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

V juliju 2010 je bil sprejet ZUPJS, ki se bo glede subvencioniranja najemnin začel uporabljati s 1. 6. 2011. Cilj navedenega zakona je zagotoviti učinkovitejšo politiko socialnih transferjev (pravično dodeljevanje pravic iz javnih sredstev, poenostavitev sistema, večjo preglednost,

večjo učinkovitost, manjšo možnost zlorab). Tako bodo s 1. 6. 2011 prešli postopki subvencioniranja najemnin na centre za socialno delo.

Ker je upravičenost do subvencije najemnine šele na 7. prioriteten mestu in se vse dodeljene pomoči seštevajo do določenega limita, je preden se bo začel novi sistem uvajati, težko oceniti učinke na stanovanjsko oskrbo. Bojimo se in seveda na to opozarjamo pristojne, da bo prehod povzročil kar precej zmede.

Pri svojem delu smo ugotovili, da del občanov MOL zaradi posebnih potreb ni sposoben samostojnega bivanja in živi v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih Ljubljana, Društvo Šent, Društvo Altra,...), s katerimi so tudi sklenjene najemne pogodbe. Glede na to, da zakon ne ureja subvencioniranja najemnin navedenim uporabnikom stanovanj, je Mestni svet MOL dne 9. 7. 2007 sprejel sklep o subvencioniranju neprofitnih najemnin tudi tem uporabnikom stanovanjskih enot po enakih pravilih kot poteka subvencioniranje neprofitnih najemnin. Subvencioniranje najemnin za te uporabnike bomo skladno s pričetkom uporabe ZUPJS izvajali do konca maja 2011. Glede na to, da v tem primeru ne gre za subvencioniranje na podlagi določb SZ-1, navedeni uporabniki od 1. 6. 2011 ne bodo upravičenci do subvencije po ZUPJS. Da bi bili ti uporabniki stanovanj še naprej glede plačevanja najemnine izenačeni z najemniki stanovanj, ki so upravičeni do subvencije, bomo predlagali MS MOL sprejem ustreznih sprememb sklepa o stanovanjskih najemninah.

8.3 Subvencioniranje tržnih najemnin

Do subvencije najemnine so upravičeni tudi hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Upravičeni so tisti hišniki, ki prebivajo v hišniških stanovanjih na podlagi ustreznega akta in še opravljajo hišniška dela ali del ne opravljajo več zaradi upokojitve ali razlogov, ki niso nastali po njihovi krivdi. Do subvencije tržne najemnine so upravičeni tudi najemniki tržnih stanovanj, ki kandidirajo na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj in se uvrstijo na prednostno listo vendar do dodelitve stanovanja ne pride zaradi pomanjkanja stanovanj. Pogoji za upravičenost so enaki kot pri najemnikih neprofitnih stanovanj. Pri izračunu pripadajoče subvencije se upošteva za Ljubljano kot najvišjo priznana tržno najemnino 7 €/m², neprofitno najemnino pa v višini 3 €/m². Subvencija je mesečni znesek, ki predstavlja razliko med priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino. Sredstva za subvencioniranje najemnikov tržnih stanovanj – upravičencev za dodelitve neprofitnih najemnih stanovanj zagotavljata občinski proračun in državni proračun vsak do ene polovice, sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin v hišniških stanovanjih pa državni proračun v celoti, pri čemer vsa potrebna sredstva med letom zagotavlja občinski proračun. Po zaključku koledarskega leta se na zahtevo občine iz državnega proračuna povrnejo založena sredstva plačanih zneskov subvencij.

Enako kot subvencioniranje neprofitnih najemnin bodo s 1. 6. 2011 prešli na centre za socialno delo tudi postopki subvencioniranja tržnih najemnin.

8.4 Subvencioniranje obratovalnih stroškov

Za neplačane obratovalne stroške, ki so nastali do junija 2008, ko je bila uveljavljena novela SZ-1A, se izvaja subvencioniranje obratovalnih stroškov na način, da sklepamo z upravniki poravnave za primere, ko upravniki od naših najemnikov ali uporabnikov stanovanjskih enot iz kakršnih koli razlogov niso mogli izterjati plačila obratovalnih stroškov in so te stroške dobaviteljem pokrili iz lastnih sredstev ali pa so jih založili ostali etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah. Postopki se bodo v letu 2011 zaključili.

Novela Stanovanjskega zakona iz leta 2008 je uzakonila subsidiarno odgovornost lastnikov vseh kategorij najemnih stanovanj za obratovalne stroške najemnika. Zato smo dolžni plačati obratovalne stroške v primerih, ko jih naš najemnik ne plača. Zoper najemnika gremo v postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja ter plačilo obratovalnih stroškov, ki smo jih morali plačati namesto najemnika. V primerih, kjer se bo ugotovilo, da je socialno-premoženjsko stanje najemnika tako, da ni zmožen plačati nastalega dolga, ne bomo vlagali regresnih zahtevkov, saj bi s takimi sodnimi postopki nastali dodatni stroški, ki jih ne bi mogli izterjati od najemnika, temveč bomo plačilo takih obratovalnih stroškov subvencionirali.

8.5 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

Postopek upravičenosti do izredne pomoči pri uporabi stanovanja se vodi na podlagi določb 104. člena SZ-1. Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko najemniku neprofitnega stanovanja, ki ni upravičen do subvencioniranja najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin, začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

V obrazložitvi predloga ZUPJS je navedeno, da je cilj zakona zagotoviti pravično dodeljevanje pravic iz javnih sredstev, poenostavitev sistema, večjo preglednost ter učinkovitost in manjšo možnost zlorab. Po tem zakonu se zagotavljajo potrebna sredstva za dostojno življenje, kamor spada tudi kritje stroškov za stanovanje. Ker pravica do izredne pomoči povsem izstopa iz navedene systemske ureditve pravic iz javnih sredstev, bo lahko najemnik neprofitnega stanovanja prejemal še dodaten socialni transfer, to je izredno pomoč, čeprav bo že prejemnik vseh socialnih transferjev, do katerih je lahko upravičen po ZUPJS. Na vse navedeno smo opozorili Ministrstvo za okolje in prostor.

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa, da lahko občine in javni stanovanjski skladi v primerih elementarnih in drugih nesreč prizadetemu v nesreči dodelijo bivalno enoto, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Izkazalo se je, da v teh razmerah nastane utemeljena potreba po izredni pomoči.

Verjetno je v zakonu nenamenoma izpuščeno zagotavljanje izredne pomoči tudi najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Glede na to, da so ravno najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, socialno najbolj ogroženi, bomo v MOL, enako kot najemnikom neprofitnih stanovanj, zagotavljali izredno pomoč pri uporabi stanovanja tudi najemnikom teh bivalnih enot.

8.6 Vzdrževanje stanovanjskih enot in stanovanjskih stavb v lasti MOL in JSS MOL

JSS MOL bo skrbel za izvajanje rednih vzdrževalnih del stanovanjskega sklada last MOL in JSS MOL.

Načrtovanje, organizacija in izvajanje vzdrževalnih del skupnih delov objektov in naprav je odgovornost upravnikov večstanovanjskih stavb in poteka preko njih. V pretežni meri gre za tekoče vzdrževanje streh s kleparskimi izdelki, fasad, stavbnega pohištva in inštalacijskega omrežja. JSS MOL se za svojo lastnino in lastnino MOL vključuje skozi načrte vzdrževanja in ima skladno z njimi oblikovan lasten rezervni sklad.

Sodelovali bomo v projektu Ljubljana moje mesto in v deležu, ki odpade na lastnino MOL in JSS MOL sofinancirali prenovo stavbnih lupin ter po potrebi zamenjavo dotrajanega stavbnega pohištva.

Izvajali bomo investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot (stanovanj in bivalnih enot), katerih lastnica je MOL ali JSS MOL. To so večja obnovitvena dela, preureditve in modernizacija enot, ki jo bomo na osnovi vlog najemnikov, strokovnih ogledov stanja obstoječih stanovanjskih enot po posameznih lokacijah, analize stanja ter ocene o številu izpraznjenih stanovanj, izvedli v letih 2011 in 2012 v okrog 200 stanovanjih. Dela največkrat obsegajo kompletno menjavo oken in vrat, sanacijo stropov in tal, menjavo radiatorjev, kompletno obnovo sanitarnih prostorov z opremo ipd.

Najbolj dotrajana in podstandardna stanovanja se bodo preuredila v bivalne enote za socialno ogrožene.

Vzporedno z načrtovanimi investicijsko vzdrževalnimi deli bomo izvajali tudi redna vzdrževalna in intervencijska dela v zasedenih in praznih stanovanjskih enotah. Ta dela največkrat zajemajo pleskanje, menjava elektro instalacij, vodovodno instalacijska popravila, popravila ali menjavo vrat, oken, ključavnic, menjavo radiatorjev in popravila instalacij centralne kurjave, saniranje tal ter kopalniške in druge sanitarne opreme.

V letu 2011 in 2012 se bodo izvedle potrebne prenove, vključno z vgradnjo merilnih naprav za ločeno odčitavanje komunalnih storitev ter druga potrebna investicijsko vzdrževalna dela v hišniških in službenih stanovanjih, ki smo jih v letu 2010 prevzeli od Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL.

Upravičencem do neprofitnih najemnih stanovanj, ki se po dohodku uvrščajo med tiste, ki so dolžni plačati lastno udeležbo, bomo za zavarovanje najemnih pogodbenih obveznosti zaračunavali varščino. Varščina se bo na enak način zaračunavala tudi pri zamenjavah stanovanj. Varščino dobi najemnik vrnjeno, v kolikor preda (vrne) primerno urejeno stanovanje.

8.7 Energetska sanacija

V stanovanjskih objektih last MOL in JSS MOL in v objektih, kjer sta MOL in JSS MOL večja lastnika stanovanj bomo povsod, kjer bo zaradi dotrajanosti potrebna zamenjava oken, le ta nadomestili z energetske varčnimi in v okviru možnosti oz. kot bodo dopuščale tehnične in ekonomske rešitve sočasno poskrbeli za vgradnjo primerne prezračevalnega sistema.

V stanovanjskih stavbah v mešani lastnini, kjer se bodo drugi lastniki odločili za izvedbo ukrepov energetske varčnosti, se jim bomo, kot nam bodo dopuščala finančna sredstva, v deležih, ki odpadejo na lastnino MOL in JSS MOL pridružili.

Na enak način se bomo pridruževali odločitvam drugih lastnikov pri vgradnji merilnih naprav porabe toplotne energije.

8.8 Upravljanje

Pri upravljanju stavb, v katerih je lastnica MOL ali JSS MOL, sodelujemo z okrog 50 upravniki. Za posamezno hišo se z izbranim upravnikom sklene pogodba o upravljanju. Pogodba je sklenjena, ko jo podpiše večina lastnikov. Na izbor upravnika in na vsebino pogodbe lahko vplivamo predvsem v hišah, kjer smo večinski lastnik ali lastnik večjega števila stanovanj. V novih soseskah, v katerih bomo večinski lastniki in v katerih bodo najemniki z nižjimi dohodki, brezposelni in osebe z različnimi socialnimi in zdravstvenimi težavami načrtujemo upravniku naložiti dodatne naloge in ukrepe, katerih cilj je zagotoviti spoštovanje hišnega reda, ohranjanje skupne lastnine ter skrb za skupne prostore v stavbah in okolici.

V primerih, ko najemniki stanovanj last MOL ali JSS MOL ne bodo plačevali stroškov, bomo izvajali subsidiarno odgovornost lastnika za plačevanje obratovalnih stroškov najemnikov in seveda iz razloga neplačevanja sodno odpovedali najemno pogodbo.

Po SZ-1 iz leta 2003 je bila pogodba o medsebojnih razmerjih sklenjena, ko so jo podpisali vsi lastniki. Novela tega zakona iz leta 2008 pa je postopek sklepanja poenostavila in določa, da je pogodba o medsebojnih razmerjih v večstanovanjskih stavbah sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev. Sestavni del te pogodbe je tudi sporazum o določitvi ali spremembi solastniških deležev in morebitni sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, za kar pa je še vedno potrebno soglasje vseh lastnikov. V letih 2011 in 2012 bomo nadaljevali z urejanjem medsebojnih razmerij v večstanovanjskih stavbah, kjer sta lastnika posameznih delov MOL ali JSS MOL, tako glede pogodb, ki so v fazi usklajevanja kot tudi glede pogodb, kjer je v teku sodni nepravdni postopek. Nadaljevali bomo tudi z delom na večstanovanjskih stavbah, kjer postopki priprave pogodb o medsebojnih razmerjih še niso stekli.

8.9 Zavarovanje premoženja MOL in JSS MOL

Konec leta 2007 je na podlagi skupnega javnega naročila Mestna občina Ljubljana sklenila zavarovalni dogovor z Zavarovalnico Tilia, d.d. ter tako zavarovala osebe, premoženje in premoženjski interes Mestne občine Ljubljana ter vseh javnih zavodov, javnih skladov in agencij, katerih ustanoviteljica je. Tako je bilo s tem dogovorom in novim dogovorom sklenjenim konec leta 2010 z isto zavarovalnico zavarovano tudi premoženje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

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

9.1 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

Način dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj predpisujeta Stanovanjski zakon in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V letu 2009 so bile sprejete spremembe in dopolnitve tega pravilnika, na podlagi katerega (so)lastništvo drugega stanovanja ni več absolutno izločilni pogoj ampak le, če vrednost tega premoženja presega 40% vrednosti primerne stanovanja. Ugotavljanje dohodka gospodinjstva ni več vezano na zadnjih 12 mesecev pred razpisom, ampak na koledarsko leto pred razpisom. Te podatke mora razpisnik pridobiti iz obstoječih zbirk pri davčnem organu in ne več od prosilca. Ker Davčna uprava Republike Slovenije zbira podatke o dohodku po bruto načelu, stanovanjski predpisi pa predpisujejo ugotavljanje neto dohodkov, na nivoju države še vedno potekajo aktivnosti za vzpostavitev enotnega sistema ugotavljanja in izračunavanja dohodkov za potrebe odločanja tako o socialnih pravicah, kakor tudi za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja. Ker obstoječi predpisi in tehnične možnosti še ne omogočajo pridobivanja podatkov o neto dohodkih iz uradnih evidenc, smo 18.12.2010 objavili 14. javni razpis za dodelitev okrog 450 neprofitnih stanovanj v najem, v katerem smo zaprosili občane, da sami predložijo podatke o neto dohodkih. Prejeli smo skoraj 4000 vlog. V letu 2011 bo potekala njihova obdelava vlog in izvedba vseh predvidenih postopkov po 14. javnem razpisu.

V primerih, ko bodo na javnem razpisu uspeli upravičenci-samostojni kulturni delavci in bo iz njihove vloge in pridobljenega mnenja Oddelka za kulturo MOL izhajalo, da želijo v delu stanovanja opravljati svojo ustvarjalno dejavnost, ki ni moteča za druge stanovalce v hiši, se jim lahko dodeli večje stanovanje, kot ga določajo normativi. V letu 2011 bomo zaključili z dodeljevanjem stanovanj za samske osebe po 13. javnem razpisu. Po zaključku 14. javnega razpisa koncem leta 2011, bomo tekom leta 2012 dodeljevali stanovanja uspešnim prosilcem po 14. javnem razpisu. Dodeljevala se bodo stanovanja zagotovljena v okviru projektov opisanih v 5. poglavju tega programa in stanovanja, ki se sprostijo v okviru obstoječega stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL zaradi odselitve, smrti ali sodne izpraznitve.

Neprofitna stanovanja, ki se gradijo v soinvestitorstvu s SSRS, se bodo oddajala na podlagi občinskega javnega razpisa in po enakih pogojih ne glede na to, da je lastnik dela stanovanj SSRS. Dodeljevanje poteka po vrstnem redu upravičencev glede na doseženo število točk tako, da se vsako razpoložljivo stanovanje dodeli prvemu upravičencu po vrsti, ki mu je stanovanje primerno po velikosti glede na število njegovih družinskih članov. Pri dodeljevanju se upošteva tudi primernost glede na morebitne posebne zdravstvene ali druge potrebe in primernost glede na gmotni položaj upravičenca in njegove družine.

9.2 Dodeljevanje bivalnih enot

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

Na seznamu upravičencev do bivalne enote, ki ga vodi JSS MOL je bilo konec leta 2010 uvrščenih 142 prosilcev.

Komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam na JSS MOL, sestavljena iz predstavnikov ljubljanskih Centrov za socialno delo, Službe za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravstveno in socialno varstvo ter JSS MOL, preuči in predlaga konkretne dodelitve bivalnih enot upravičencem iz seznama, katerih socialna problematika je najtežja.

Z namenom varstva družine in mladoletnih otrok, kakor tudi v primerih posebnih ranljivih skupin prebivalcev pred odprtim brezdomstvom, bomo le tem dodeljevali bivalne enot, ko bo v izvršilnih postopkih zahtevana izpraznitev stanovanj na podlagi pravnomočnih sodb. Ocenjujemo, da bo v letu 2011 dodeljenih okrog 30 bivalnih enot, v letu 2012 pa kot posledica na novo pridobljenih bivalnih enot v okviru investicijskih projektov do 60 bivalnih enot.

9.3 Dodeljevanje službenih stanovanj

Dodeljevanje službenih stanovanj poteka skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem. V letu 2012 bomo izvedli interni razpis za dodelitev okrog 20 službenih stanovanj MOL v najem.

9.4 Dodeljevanje stanovanj za mlade talente

V okviru programa »Magnet za talente« bo JSS MOL skrbel za zagotovitev in dodelitev stanovanj za mlade talente s poslovnega področja. V letu 2011 bo v sodelovanju s pristojnimi službami MOL in Tehnološkim parkom Ljubljana pripravil potrebna strokovna gradiva oz. model stanovanjske preskrbe mladih talentov. V letu 2012 bo za talente na področju podjetništva zagotovil okrog 5 prehodnih stanovanj iz obstoječega sklada stanovanj last MOL in JSS MOL.

9.5 Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj

V letu 2011 bo potekalo dodeljevanje oskrbovanih stanovanj po 2. razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj, ki se bodo v Centru starejših Trnovo sprostila v obdobju okvirno dveh let od objave razpisa 31.7.2010.

V letu 2012 bo objavljen 3. razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj za 12 stanovanj, ki bodo zgrajena na lokaciji Murgle in stanovanj, ki se bodo sprostila v Centru starejših Trnovo. Tudi 3. Razpis bo odprt za obdobje okvirno dveh let oz. do pridobitve oskrbovanih stanovanj v načrtovanem projektu ob domu starejših občanov Šiška.

9.6 Dodeljevanje nadomestnih stanovanj

Najemnikom stanovanj ali bivalnih enot v objektih last MOL ali JSS MOL, ki ležijo v območjih razvojnih projektov MOL in JSS MOL bomo dodeljevali nadomestne stanovanjske enote. V letih 2011 in 2012 bo potekalo preseljevanje najemnikov iz stavb Križevniška 2, Pod Turnom 4 – Švicarija, Karunova 4 – 6 – Plečnikova hiša, Cesta 24. junija 32, Zarnikova 4 ter preseljevanje uporabnikov bivalnih prostorov v dveh barakah Tomačevska – Koželjeva, ki jih bomo po izpraznitvi porušili. Poleg tega je možno, da bo potrebno za realizacijo razvojnega projekta Tehnološki park zagotoviti eno nadomestno najemno stanovanje, saj je predvideno, da bo MOL v postopku mediacije ponudila stranki najprej nadomestno najemno stanovanje. Če stranka ne bo pripravljena sprejeti takšne ponudbe, se bo nadaljeval sodni postopek in je možno, da bo treba zagotoviti nadomestno lastniško stanovanje, katerega zagotovitev je tudi predvidena med nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL.

Za potrebe porušitve dveh barak na Tomačevski – Koželjevi števila potrebnih nadomestnih stanovanj in bivalnih enot ni mogoče natančno oceniti. Ocenjujemo, da se bodo nekatere večgeneracijske in več celične družine, ki imajo odločbo za prostore v baraki, odločile za ločeno reševanje in bo treba poleg nadomestnega stanovanja zagotoviti tudi eno ali več bivalnih enot. Obstaja tudi možnost, da bo ena izmed uporabnic izpraznila prostore na podlagi odškodnine in bo treba zagotoviti eno nadomestno stanovanje manj.

Naslov	Stanovanje	Bivalna enota	Plan zagotovitve
Križevniška 2	1	1	2011
Pod Turnom 4	2	1	2011, 2012
Karunova 4 - 6	1		2011
Cesta 24. junija 32	3	2	2011
Zarnikova 4	3	3	2011, 2012
Tomačevska – Koželjeva	11*	8*	2012
Tehnološki park	1**		2011 ali 2012
Skupaj	22	15	

*Natančnega števila potrebnih nadomestnih stanovanj in bivalni enot ni mogoče oceniti.

**Ali bo potrebno zagotoviti nadomestno najemno ali lastniško stanovanje bo odvisno od zaključka sodnega postopka.

9.7 Dodeljevanje stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene oz. bivalnih enot za skupinske oblike bivanja

Stanovanjski zakon ne predpisuje načina dodelitve bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene ali stanovanjih, ki so namenjena skupinskim oblikam bivanja in v stanovanjih za posebne namene. V MOL se takšna dodelitev opravi tako, da se predlog dodelitve, ki ga večinoma poda Oddelek za zdravstvo in socialno varstvo, lahko pa tudi drug oddelek MOL, pristojen za področje iz katerega izhaja poseben namen, vključi v stanovanjski program MOL, ki ga sprejema Mestni svet MOL.

V eno od naslednjih dveh let se prenaša naloga zagotovitve stanovanja zvezi paraplegikov Slovenije, ki je eno od stanovanj, ki so ji bila oddana za potrebe institucionalnega varstva svojih članov, odstopila JSS MOL za rešitev stanovanjskega vprašanja svojega člana, ki je uspel na 12. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Zvezi se dodeli primerno nadomestno stanovanje po pridobitvi republiških finančnih sredstev.

V letu 2011 se bo Ljubljana priključila mreži mest, znanih kot mesta – zatočišča, ki so se odločila pomagati in ponuditi zatočišče pisateljem, pesnikom in intelektualcem držav, v katerih oblasti ne spoštujejo svobode izražanja in preganjajo, zapirajo ali kakorkoli drugače onemogočajo delo in ponekod tudi življenje pisateljev in svobodomiselnih ljudi. Zato bomo v letu 2011 zagotovili stanovanje, ki ga bo Ljubljana kot mesto zatočišče namenila za ustrezno namestitev pisatelja oz. pisateljice oz. njene družine.

Za potrebe izvedbe pilotnega projekta stanovanjske skupine starejših v Ljubljani bomo zagotovili v letu 2012 večje primerno stanovanje. Pilotni projekt bo pokazal možnosti njegove širitve preko starostnikov, ki imajo za svoje potrebe prevelika lastniška stanovanja in bi z nastanitvijo stanovanjske skupine izboljšali tako svoj materialni kot tudi socialni položaj. Projekt bo potekal po okriljem Zveze društev upokojencev Slovenije oz. ene od njenih organizacijskih oblik.

9.8 Zamenjave stanovanj

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

Konec leta 2010 je bilo na seznamu čakajočih upravičencev na zamenjavo 226 gospodinjstev. Ker je čakalna doba na zamenjavo stanovanja pri številnih upravičencih narasla že na 3 leta, načrtujemo v letih 2011 in 2012 izvesti do okrog 160 zamenjav. Možnosti izvedbe zamenjave večjega števila stanovanj se nam odprejo le ob prevzemu večjega števila novih stanovanj, ki jih najprej ponudimo v zamenjavo in stanovanja, ki jih sprostijo upravičenci do zamenjave namenimo upravičencem po javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja.

10 Vodenje registrov in izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju

10.1 Registri

Na podlagi določb SZ-1 so dolžne mestne občine voditi register stanovanj in register upravnikov. Registra najemnih pogodb za stanovanja se, zaradi ukinitve, od uveljavitve novele zakona iz leta 2008 ne vodi več.

Zakon predvideva, da se bo register stanovanj vodil povezano s katastrom stavb. Po zakonu je občina dolžna uskladiti podatke registra stanovanj s podatki iz katastra stavb v enem letu. Usklajevanje podatkov s podatki Geodetske uprave RS poteka v okviru podajanja pripomb glede množičnega vrednotenja nepremičnin. Po podatkih Ministrstva za okolje in prostor je predvidena preko katastra stavb tudi povezava s podatki centralnega registra prebivalstva. V okviru podajanja pripomb glede množičnega vrednotenja nepremičnin so v teku tudi aktivnosti za pridobitev podatkov iz centralnega registra prebivalstva. Obstoječi računalniški program – register stanovanj, last MOL in JSS MOL, bomo prilagodili zakonskim določbam skladno z realizacijo predvidenih povezav podatkovnih baz.

V register upravnikov se skladno z določbami SZ-1 vpisuje identifikacijska oznaka iz katastra stavb, ulica in hišna številka večstanovanjske stavbe, ime ali firma ter bivališče oziroma sedež upravnika oziroma skupnosti lastnikov, datum sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev in statut lastnikov. Računalniško voden register upravnikov smo vzpostavili že na podlagi Stanovanjskega zakona iz leta 1991. Prilagoditev računalniškega programa glede na določbe SZ-1 in glede na pridobivanje podatkov iz omenjenih podatkovnih baz je v zaključni fazi. Register upravnikov bomo tekoče dopolnjevali s podatki glede na zaključene upravne postopke s tega področja. Glede na to, da zakon določa, da je register upravnikov javen, bomo tudi v bodoče podatke iz registra posredovali zainteresiranim strankam.

10.2 Druge upravne naloge

Poleg vodenja registra upravnikov bomo skladno z zakonskimi določili vodili vse upravne postopke s stanovanjskega področja.

V vsaki hiši, ki ima več kot dva lastnika in več kot osem posameznih delov morajo etažni lastniki določiti upravnika, ki ga na podlagi odločbe, izdane v upravnem postopku, vpišemo oz. izbrišemo iz registra upravnikov večstanovanjskih stavb.

Z novelo SZ-1 iz leta 2008 so bili ukinjeni upravni postopki za izdajanje dovoljenj za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja. Po noveli Stanovanjskega zakona lahko etažni lastnik oziroma najemnik stanovanja uporablja stanovanje tudi za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja. Za opravljanje dejavnosti mora pridobiti soglasje solastnikov, ki

imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo z njegovo stanovanjsko enoto. Najemnik stanovanja potrebuje tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. V teh primerih izdajamo soglasja, če je MOL ali JSS MOL eden izmed etažnih lastnikov, ali če zaprosi za dovoljenje najemnik stanovanja.

V primerih, ko izda stanovanjska inšpekcija pri Ministrstvu za okolje in prostor odločbo, pa je lastniki ne izvršijo, poda stanovanjska inšpekcija predlog za vodenje postopka upravne izvršbe. V tem postopku izdajamo sklepe o dovolitvi izvršbe, s katerimi prisiljujemo lastnike k izvršitvi del po izdani odločbi. V praksi se kaže, da je potrebno za izvršitev del po izvršljivi odločbi izdati, največkrat zaradi sporov med etažnimi lastniki v večstanovanjskih stavbah, več sklepov o dovolitvi izvršbe.

Poleg navedenih postopkov se odloča v upravnem postopku tudi o vlogah za subvencioniranje najemnine in odobritvi izredne pomoči pri uporabi stanovanja. Obe vrsti postopkov, ki jih bomo vodili do konca maja 2011, sta predstavljeni v samostojnih poglavjih. Prav tako so v samostojnem poglavju predstavljeni upravni postopki petletnega preverjanja izpolnjevanja pogojev do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja.

Po Zakonu o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih bomo reševali vloge za evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore. Za potrebe pošiljanja teh podatkov na geodetsko upravo po končanih postopkih bomo vnašali podatke direktno v računalniško aplikacijo geodetske uprave.

Reševali bomo vloge za preveritev višine najemnine, saj imajo najemniki po zakonu pravico zahtevati, da občinski organ preveri višino najemnine. Oškodovani najemnik lahko nato pri sodišču zahteva spremembo višine najemnine ter vračilo preveč plačane najemnine.

V zvezi z reševanjem pritožb na upravne akte, izdane v zvezi z dodeljevanjem stanovanjskih enot in v zvezi z odobritvijo izredne pomoči pri uporabi stanovanja na JSS MOL kot prvi stopnji, bomo pripravljali osnutke drugostopenjskih odločb, ki jih posreduje Služba za pravne zadeve MOL v podpis županu.

11 Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

Število stanovanj JSS MOL se s sklepi Mestnega sveta MOL o dokapitalizaciji oz. prenosu nepremičnin v namensko premoženje povečuje. Prav tako ima sklad v upravljanju tudi vsa stanovanja, last MOL in je pooblaščen za urejanje zemljiškoknjižnih vpisov teh stanovanj. 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 razpolagale s to dokumentacijo.

V lanskem letu se je obseg teh del povečal tudi z zahtevo po zakonski ureditvi in uskladitvi evidence stanovanj, kot so z enoličnimi identifikacijskimi številkami delov stavb vpisani v Kataster stavb pri Geodetski upravi Republike Slovenije, kar bomo usklajevali in evidentirali tudi še v letu 2011.

Pri pravni ureditvi vpisov posameznih nepremičnin v zemljiško knjigo je potrebno zaradi neurejene in nepopolne listinske dokumentacije predhodno pridobivati lastninsko dokumentacijo in ugotavljati pravno nasledstvo, v naslednji fazi pa pripraviti in izvesti priprave nadomestnih pogodb oz. drugih zemljiškooknjižnih listin ter predlagati ustrezne postopke vzpostavljanja zemljiškooknjižnih listin in posameznih nepremičnin v etažni lastnini. To so v večini primerov zahtevnejša pravna opravila in terjajo obsežnejše naloge in dolgotrajnejše upravne in sodne postopke. S temi in nalogami zemljiškooknjižnih postopkov vpisa etažne lastnine na posameznih delih stavb, kjer razpolagamo z lastnino ali upravljamo z lastnino na posameznih stanovanjih, bomo še naprej pripravljali zemljiškooknjižne predloge in urejali lastninsko pravno stanje nepremičnin, v lasti MOL in JSS MOL.

Pospešeno bomo pripravljali in pregledovali tudi evidenco tistih neurejenih nepremičnin, za katere so zemljišča ali stavbe še vedno pravno v lasti investitorjev gradnje ali drugih gradbenih podjetij, 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. Dobro sodelujemo tudi s skupnostmi etažnih lastnikov, upravniki ali pooblaščenimi organizacijami za ureditev pravnih razmerij med etažnimi lastniki, pri postopkih vpisov stavb v Kataster stavb in nastavitvi etažne lastnine v zemljiško knjigo v primerih, kjer ima MOL ali JSS MOL v posameznih stavbah v lasti eno ali več posameznih stanovanj.

Za večje število stanovanj (cca 40% vseh stanovanj v upravljanju ali lasti JSS MOL), še vedno ni urejene etažne lastnine, 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 JSS MOL.

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

JSS MOL bo tudi v letih 2011 in 2012 prodajal nepremičnine, katerih lastnik je, oziroma vodil postopke prodaje nepremičnega premoženja MOL, ki ga ima v upravljanju, pri čemer bodo temeljna vsebinska vodila pri odločanju o prodaji posameznega nepremičnega premoženja:

- nesorazmerno veliki stroški vzdrževanja,

- nesorazmerno veliki stroški za prenavo,
- reševanje stanovanjskih vprašanj, povezanih z zdravstvenimi in socialnimi težavami občanov,
- reševanje zatečenega stanja v primeru posegov v lastnino JSS MOL ali MOL, pa bo ocenjeno, da obstaja zelo velika verjetnost, da uveljavljanje lastninskih upravičenj v sodnih postopkih ne bo prineslo učinkovite rešitve.

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem bo potekalo tudi v primerih:

- ko garaž oz. pokritih parkirnih mest ne bo možno oddati v najem in
- ko moramo zaradi urbanističnih pogojev v stanovanjskih hišah ali stanovanjskih soseskah zgraditi tudi poslovne ali druge nestanovanjske prostore, pa ti ne služijo potrebam rednega poslovanja JSS MOL.

V skladu z zgoraj navedenim bo JSS MOL poskušal primarno prodati poslovne prostore v njegovi lasti, ki se nahajajo v funkcionalni enoti F3 -Zelena jama. Zaradi trenutne situacije na trgu nepremičnin, bo JSS MOL – kot podrejeno možnost – ponudil možnost najema navedenih poslovnih prostorov zainteresiranim ponudnikom, v kolikor ne bo izkazan interes za nakup posameznega poslovnega prostora.

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

Postopki prodaje stvarnega premoženja MOL in JSS MOL bodo potekali skladno s sprejetim letnim načrtom razpolaganja in na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS) ter na njegovi podlagi sprejeti Uredbi. Na podlagi Zakona o javnih skladih iz leta 2008 so bili sprejeti tudi novi Splošni pogoji poslovanja Javnega stanovanjskega sklada mestne občine Ljubljana, na katere je podal 20. 10. 2008 in 14. 12. 2009 soglasje MS MOL. V posebnem poglavju je urejeno ravnanje s stvarnim premoženjem JSS MOL.

Predviden obseg sredstev, ki ga bomo zagotovili na tej osnovi, bo opredeljen v letnem načrtu razpolaganja MOL in v Finančnem načrtu JSS MOL, ki ga sprejema MS MOL.

Jožka HEGLER, univ. dipl. inž. arh
DIREKTORICA