



Številka: 014-5/2010-3
Datum: 25. 5. 2010

MESTNA OBČINA LJUBLJANA
MESTNI SVET

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

PRIPRAVIL: Strokovna služba Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine
Ljubljana

NASLOV: Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa
Mestne občine Ljubljana za leto 2009

POROČEVALKA: Jožka Hegler, direktorica JSS MOL

PRISTOJNO
DELOVNO TELO: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju stanovanjskega
programa Mestne občine Ljubljana za leto 2009.

ŽUPAN
Mestne občine Ljubljana
Zoran JANKOVIČ

Priloga:

- Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2009
- Sklep NS JSS MOL št.52/3

Številka: 0603-168/10
Datum: 18. 3. 2010



Zadeva: Izpisek 52. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 52. seji dne 18. 3. 2010 ob obravnavi točke

Ad 3.
poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa MOL za leto 2009

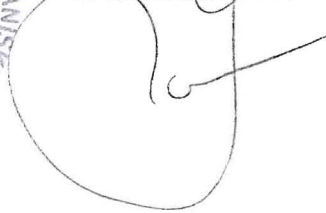
sprejel

SKLEP 52/3:

Nadzorni svet JSS MOL v skladu z 19. členom Odloka o ustanovitvi JSS MOL potrjuje Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2009 v predlaganem besedilu in predlaga županu Mestne občine Ljubljana, da ga predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.



Predsednik
Nadzornega sveta JSS MOL
Zoran JANKOVIČ



Izpisek prejme:

- Sektor dejavnosti
- v arhiv



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

**POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA
za leto 2009**

Ljubljana, marec 2010

UVOD	5
1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ	6
1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva	6
1.2 Statistični podatki o številu stanovanj	6
1.3 Stanovanjski primanjkljaj.....	7
2 DOSEGANJE CILJEV	8
2.1 Na uresničevanje temeljnih ciljev MOL na stanovanjskem področju.....	8
2.2 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj	9
2.3 Pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju	10
2.4 Zagotavljanje stanovanjske preskrbe za starostnike.....	10
2.5 Gradnja stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin	10
2.6 Stanovanja in delovni prostori umetnikov	10
2.7 Zagotavljanje stanovanj za invalide	10
2.8 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene	11
2.9 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji	11
2.10 Ohranjanje in izboljševanje stanovanjskega fonda	11
2.11 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij z različnimi oblikami pomoči	12
2.12 Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj	12
2.13 Upravne naloge	12
2.14 Uresničitev zastavljenih ciljev	12
3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	13
3.1 Sodelovanje z MU MOL in JP, katerih ustanovitelj je MOL.....	13
3.2 Sodelovanje s SSRS	13
3.3 Novi IPN in izvedba komunalne infrastrukture	13
3.4 Kandidatura na razpisih SSRS in EKO sklada.....	13
3.5 Sodelovanje z zasebnimi investitorji.....	13
4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA PRIMERNIH LASTNIH STANOVANJ	14
5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE	15
5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenavo.....	17
5.1.1 Zelena jama	17
5.1.2 Zelena jama – funkcionalna enota F3	18
5.1.3 Zelena jama – funkcionalna enota F6	19
5.1.4 Zelena jama – funkcionalna enota F7	19
5.1.6 Ob Viški cesti VS 3/2-1	22
5.1.7 Dolgi most VS 6/1.....	22
5.1.8 Hrenova 6, 6a, Hrenova 8a in Križevniška 2	23
5.1.9 Ižanska 305.....	24
5.1.10 Naselje za preselitev stanovalcev barakarskega naselja Koželjeva in Tomačevska	25
5.1.11 Cesta Španskih borcev MS 8/5 Zgornji Kašelj	26
5.1.12 Rakova jelša I. II. III. VS 2/11	26
5.1.13 Galjevica VS 1/4: Jesihov štradon, Peruzzijeva ulica	27
5.1.14 Bizovik MS 6/9	27
5.1.15 Slape MS 8/1	27
5.1.16 Komunalna cona Povšetova	27
5.2 Nakupi stanovanj.....	28
5.2.1 SO 1/2 ŠIŠKA (Osrednji del) – Celovski dvori	28
5.2.2 Korotansko naselje	29

5.2.3	Papir servis	29
5.3	Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL	29
5.4	Nakup starih stanovanj	31
5.4.1	Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva s fizičnimi osebami	32
5.4.2	Rentni odkup	32
5.5	Zagotavljanje neprofitnih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL	33
5.6	Oskrbovana stanovanja	33
5.6.1	Center starejših Trnovo	33
5.6.2	Ob Domu starejših občanov Šiška	35
5.6.3	Oskrbovana stanovanja na lokaciji Murgle	35
5.7	Stanovanjske stavbe za posebne namene	35
5.7.1	Paliativni center Hrdeckega 18 – Hiša Hospic	35
5.7.2	Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica Trnovo	36
5.7.3	Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica	36
5.7.4	Pod Turnom 4 – Švicarija.....	37
5.7.5	Širša lokacija Ambrožev trg 7	37
5.8	Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene	37
5.8.1	Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj	37
5.8.2	Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu	38
5.8.3	Izraba podstrehe Zarnikova 4	38
5.8.4	Lokacija Pipanova pot	38
6	PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU.....	39
6.1	Stanežiče.....	39
6.2	Druge lokacije	39
7	POSOJILA.....	40
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI	40
8.1	Najemninska politika.....	40
8.2	Subvencioniranje neprofitnih najemnin	42
8.3	Subvencioniranje tržnih najemnin.....	42
8.4	Subvencioniranje obratovalnih stroškov	43
8.5	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	43
8.6	Vzdrževanje stanovanjskih stavb, stanovanj in bivalnih enot.....	44
8.7	Upravljanje	44
8.8	Subsidiarna odgovornost za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov	45
9	DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE	46
9.1	Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem.....	47
9.1.1	11. javni razpis, 3.6.2006	47
9.1.2	12. javni razpis, 1.9.2007	47
9.1.3	13. javni razpis, 8.11.2008	49
9.2	Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj	51
9.3	Dodeljevanje bivalnih enot.....	52
9.4	Dodeljevanje nadomestnih najemnih stanovanj in bivalnih enot.....	53
9.5	Dodeljevanje stanovanj za posebne namene oziroma bivalnih enot za skupinske oblike bivanja	56

9.6	Zamenjave stanovanj	56
10	VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANSJKEM PODROČJU	57
10.1	Registri	57
10.2	Druge upravne naloge	57
10.3	Sodne zadeve.....	59
11	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	60
11.1	Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL v letu 2009	61
11.2	Pridobivanje nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL v letu 2009	62

UVOD

V Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) se je v letu 2009 na podlagi Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana izvajala celotna dejavnost stanovanjskega gospodarstva, vključno z vsemi upravnimi nalogami s stanovanjskega področja, v okviru Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL). V letu 2008 je pričel veljati nov Zakon o javnih skladih (ZJS-1) in je bil zato v 2009 usklajen Odlok o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana z določbami novega zakona. S spremembo odloka je MOL prenesla na JSS MOL tudi novo nalogo zagotavljanja nadomestnih stanovanj za potrebe realizacije razvojnih projektov MOL.

Mestna občina Ljubljana je v letu 2009 povečala vrednost namenskega premoženja JSS MOL z zemljišči v Zeleni jami. Postopek je v zaključni fazi. V zvezi z zemljiškimi kompleksi, ki jih je v preteklih letih MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL na lokaciji Polje II in Dolgi most, se je po določitvi zazidljivosti ter prometnih površin in komunalne ureditve izvedla parcelacija, na podlagi katere so bile v letu 2009 javne površine izvzete iz namenskega premoženja JSS MOL.

MOL je uredila financiranje JSS MOL s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanja Stanovanjskega programa MOL za leti 2008 in 2009. Po sprejemu dveh rebalansov proračuna MOL v maju in novembru 2009 sta bila zaradi spremenjenega financiranja sklenjena dodatka k predmetni pogodbi. Z drugim rebalansom so bila znižana sredstva stanovanjskega gospodarstva, kar je imelo za posledico, da so se na nekaterih projektih stanovanjske gradnje načrtovane aktivnosti upočasnile ali ustavile.

Medsebojna razmerja iz naslova sredstev danih v upravljanje v letu 2009 sta MOL in JSS MOL uredila s sklenitvijo dodatka k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja MOL v upravljanje na JSS MOL.

1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ

1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

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

Tabela: Prikaz gibanja števila prebivalcev

Leto	Število
2004	266.845
2005	266.941
2006	267.386
2007	267.760
2008*	276.091
30.6.2009	278.314

Iz preglednice je tudi po spremembi definicije o štetju prebivalstva v letu 2008 razviden trend naraščanja števila prebivalcev v prvi polovici leta 2009.

Tabela: Prikaz starostne strukture prebivalcev MOL po stanju 30.6.2009

	Število	%
do14 let	35.730	12,84
15-24 let	35.858	12,88
25-64 let	159.307	57,24
65 in več	47.419	17,04

1.2 Statistični podatki o številu stanovanj

Tabela: 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	Ni podatka
Pravne osebe	125	329	334	349	291	713	509	963	1050	643	1040	170	1431	1433	
JSS MOL	11	138	72	141	155	183	107	26	88	28	169	77	114	27	241

Iz preglednice je razvidno, da je kljub padcema v letu 2004 in 2006 trend števila dokončanih stanovanj pravnih oseb do konca leta 2008 naraščal.

1.3 Stanovanjski primanjkljaj

JSS MOL ugotavlja stanovanjski primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj prek javnih razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in z evidenco prosilcev bivalnih enot za socialno ogrožene, v letu 2008 pa prvič tudi z razpisom za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

Tabela: prikaz podatkov iz dosedanjih javnih razpisov za najemna stanovanja v MOL

Leto objave razpisa	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
Neprofitni razpis				
1996	30	656	44	6,7
1997	60	815	65	8,0
1998	280	830	269	32,4
1999	63	788	67	8,5
2001	50	491	49	10,0
			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	14,0
2005	150	1532	159	10,4
2006	300	1615	330	20,4
2007	300	2130	294	13,8
2008	370	2909	358	12,3
2009*				
			skupaj 1375	
Oskrbovana stanovanja				
2008	60	257	Skupaj 60	23,4

* V letu 2009 ni bil objavljen javni razpis za dodelitev najemnih neprofitnih stanovanj v najem, ker je potekala obravnava vlog in sestava prednostne liste po razpisu, ki je bil objavljen konec leta 2008.

Iz zgornje tabele je razvidno, da je kljub povečanemu številu razpisanih neprofitnih stanovanj v letu 2008 odstotek rešenih prosilcev celo nižji in znaša 12,3 %. 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.

Podrobnejša analiza rezultatov zadnjega zaključenega 13. javnega razpisa kaže, da je večje povpraševanje ljudi z nižjimi prihodki (prosilci na listi A), kjer prevladujejo družine, ki so dosegle 12,2 % uspeh, in samske osebe, ki so dosegle 9,1 % uspeh. Največji uspeh na razpisu so dosegle osebe z okvaro čuta, saj je uspelo 38,5 % prosilcev.

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

V letu 2008 je bil prvič izveden razpis za oskrbovana stanovanja, kjer se je tudi pokazalo, da je povpraševanje veliko večje od možnosti, saj bo z zagotovljenim številom razpisanih stanovanj možno pokriti 23,4 % prosilcev.

2 DOSEGANJE CILJEV

Kljub razkoraku med potrebami in možnostmi zagotavljanja stanovanj ocenjujemo, da smo uspešno uresničevali zastavljene cilje. Načrtovane naloge smo uresničili v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev. Najpomembnejše projekte, za katere smo zaprli finančno konstrukcijo, smo nadaljevali oz. zaključili, ostale projekte pa razvijali v okviru sredstev, ki so bila na voljo.

2.1 Na uresničevanje temeljnih ciljev MOL na stanovanjskem področju

- zagotavljanje pestre stanovanjske ponudbe in
- zmanjševanje primanjkljaja najemnih neprofitnih stanovanj

je vplivala recesija, neugodna gospodarska gibanja, kreditni krč in pomanjkanje finančnih sredstev, kar je imelo za posledico zastoj oz. mirovanje številnih zasebnih in javnih projektov stanovanjske gradnje, ki jih je v okviru urbanistične politike omogočala in pospeševala MOL. Pri večjem številu pripravljenih stanovanjskih investicij investitorji čakajo z realizacijo, za nekatere že zgrajene investicije pa še vedno držijo cene m² stanovanjske površine, kljub temu, da prodaja ne gre. JSS MOL je kljub finančni krizi, tudi z pomočjo likvidnostnega posojila zaenkrat v okviru razpoložljivih finančnih sredstev realiziral vse najpomembnejše načrtovane projekte zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj. Na ostalih projektih je vodil aktivnosti za razvoj projektov v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev in tako, da bi bilo možno po zaprtju finančne konstrukcije za posamezno investicijo, z njo takoj nadaljevati.

2.2 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj

JSS MOL je izvajal aktivnosti za zagotovitev 1184 neprofitnih stanovanj. Prednost pri realizaciji so imeli projekti z zaprto finančno konstrukcijo. Ostale projekte je razvijal v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev tako, da bo možno z njimi nadaljevati takoj, ko bodo na voljo za to potrebna sredstva. Zaključila se je gradnja 157 stanovanj in pričela gradnja 183 stanovanj, katerih investitor je JSS MOL. Nadaljevala se je gradnja skupaj 419 stanovanj, katerih kupec je MOL, JSS MOL in Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju: SSRS) in zaključil nakup 14 starejših stanovanj (od tega, 7 za potrebe nadomestnih stanovanj lastnikom v območjih razvojnih projektov MOL, 5 od uspeh upravičencev na 1. javnem razpisu za oskrbovana stanovanja in 2 zasedenih stanovanj). Urejalo se je prenos lastništva zemljišča na JSS MOL za izgradnjo 20 stanovanj in pričela priprava zemljišča za gradnjo 80 stanovanj, kjer vzporedno poteka tudi izdelava občinskega podrobnega prostorskega načrta. Pridobivala se je projektna in tehnična dokumentacija za izgradnjo 30 stanovanj ter za rušitev objekta, kjer bo v nadomestnem objektu 6 stanovanj.

Izvajale so se aktivnosti za preselitev dejavnosti, ki močno onesnažuje okolje iz centra mesta na nadomestno lokacijo in za pridobitev okrog 200 stanovanj na sproščeni lokaciji.

Nadaljevale so se aktivnosti za nakup 21 starejših nadomestnih stanovanj lastnikom na območju razvojnih projektov MOL.

Pri izvedbi projektov smo spoštovali načelo trajnostnega razvoja. Prednost so imeli projekti, ki so doprinesli k strnjevanju mesta in odpravi degradiranih območij. Zasedovali smo cilj porušitve dotrajanih objektov in njihove nadomestitve z novimi. Pri nakupih smo v okviru možnosti upoštevali nakupe večjega števila stanovanj skupaj. Uspeli smo ohraniti delež sofinanciranja in kreditiranja SSRS v naših projektih. Nadaljevali smo z razvojem testnega modela nizko energetske novogradnje z vgraditvijo tehnologij za izvedbo alternativnih virov energije. Za energetske sanacije 2 objektov smo pridobili ugodno posojilo Eko sklada. Pogodba je bila podpisana v začetku leta 2009.

Zastavljeni cilj zamenjave zemljišč in praznih stanovanj za večje število stanovanj na manj atraktivnih lokacijah se zaradi recesije in slabih gospodarskih razmer prenaša v prihodnje leto. Kljub povečani intenzivnosti trženja v letu 2009 ni bilo izkazanega interesa potencialnih kupcev oz. investitorjev.

Cilj povečanja ponudbe neprofitnih stanovanj z novim modelom javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in lastniki stanovanj na območju MOL z najemom stanovanj, ki se prosto oddajajo na trgu in njihovem oddajanjem v podnajem, po podnajemnici v višini neprofitne najemnine, pri čemer razlika med tržno in neprofitno najemnino predstavlja subvencijo MOL, se ni uresničeval, ker je sprejeta sprememba stanovanjskega zakona SZ-1 v juniju 2008 uzakonila podoben način reševanja stanovanjskih vprašanj s subvencioniranjem najemnikov v tržnih stanovanjih, ki so se prijavili na zadnji razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v občini stalnega bivanja in ker JSS MOL nima prostih kadrovskega potencialov za izvedbo te naloge. Ta naloga se v nekoliko modificirani obliki prenaša v leto 2010.

2.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

Izvajale so se aktivnosti predvsem na izdelavi prostorskega plana MOL, ki bo med drugimi omogočil tudi načrtovano stanovanjsko in spremljajočo gradnjo na območju Stanežič, pri katerih je sodeloval tudi JSS MOL.

Tekoče smo spremljali tudi možnosti na drugih območjih, ki bi nam omogočile gradnjo ali nakup neprofitnih najemnih stanovanj v prihodnjem obdobju.

2.4 Zagotavljanje stanovanjske preskrbe za starostnike

Za zadovoljenje potreb starejših občanov smo izvajali naloge za zagotovitev 132 oskrbovanih stanovanj:

- zaključena je bila gradnja Centra starejših Trnovo z domom za 160 oskrbovancev, 60 oskrbovanimi stanovanji in spremljajočim programom;
- zasebni partner, s katerim je bila sklenjena menjalna in prodajna pogodba, na podlagi katere bo JSS MOL v zameno za prenos lastninske pravice na svojih zemljiščih na zasebnega partnerja pridobil lastninsko pravico na 12 oskrbovanih stanovanjih in 10 parkirnih mestih, je pridobil gradbeno dovoljenje za izgradnjo 65 oskrbovanih stanovanj;
- do dogovora o partnerski izgradnji cca. 60 oskrbovanih stanovanj na zemljišču MOL ob domu starejših občanov Šiška z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja še ni prišlo in se iskanje javnega ali zasebnega partnerja prenaša v leto 2010 v sodelovanju z Mestno zvezo upokojencev.

2.5 Gradnja stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin

Odvijale so se dejavnosti za izgradnjo 3 stanovanjskih stavb za posebne namene, v katerih bo prostora za 24 oskrbovancev: hiše Hospic za potrebe umirajočih, Zavetišča za ženske in otroke ter ženske svetovalnice in hiše Sonček za potrebe obolelih za cerebralno paralizo. Izgradnja hiše Hospic je bila v letu 2009 zaključena, za hišo Sonček je bila pridobljena dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, za zavetišče pa je potekalo urejanje lastništva zemljišča.

2.6 Stanovanja in delovni prostori umetnikov

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

2.7 Zagotavljanje stanovanj za invalide

V letu 2009 smo v okviru izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj dokončali izgradnjo 11 stanovanj prilagojenih za osebe vezane na invalidski voziček.

2.8 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

Potekale so aktivnosti za zagotovitev 44 bivalnih enot za socialno ogrožene. V letu 2009 je bilo pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za izgradnjo novega objekta z 22 bivalnimi enotami. S preureditvijo in adaptacijo obstoječih neprimernih stanovanj je bilo pridobljenih 6 bivalnih enot, 1 enota je bila pridobljena z nakupom od upravičenca do neprofitnega najemnega stanovanja po 12. javnem razpisu, ki je bil zaradi izpolnjevanja pogojev dolžan svojo neprimerno enoto prodati razpisniku. Za 7 enot so se urejala premoženjsko pravna razmerja na podstrehi objekta, ki ni v celoti last MOL, za izgradnjo 8 enot pa smo z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL sodelovali pri pridobivanju projektne dokumentacije.

2.9 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

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

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

Razvijali smo specifične produkte, ki pripomorejo k boljši stanovanjski oskrbi. Tako smo omogočali občanom, ki z lastnimi privarčevanimi sredstvi na zmorejo kupiti primerne stanovanja za svoje gospodinjstvo, vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva.

Starostnikom smo dali možnost odprodaje stanovanja in jim tako omogočili dosmrtno rento ob hkratni odplačni služnosti stanovanja.

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

2.10 Ohranjanje in izboljševanje stanovanjskega fonda

Pri vzdrževanju skupnih delov večstanovanjskih hiš in stanovanjskih sosek smo sodelovali z okrog 50 upravniki in skrbeli za tekoče izvajanje planiranih in intervencijskih vzdrževalnih del. Obnovili in posodobili smo 133 stanovanj, od tega 67 praznih in 66 zasedenih. V primeru dveh dotrajanih objektov so se na enem izvajale aktivnosti za prenovo, na drugem pa za porušitev in nadomestno gradnjo.

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

2.11 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij z različnimi oblikami pomoči

Odobrili smo 559 subvencij za neprofitno najemnino in 38 subvencij za tržno najemnino. Sklenili smo poravnave z 2 upravnikoma za dolgove obratovalnih stroškov 27 najemnikov oz. uporabnikov stanovanj, ki jih ni bilo možno izterjati.

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

2.12 Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj

Z dodelitvijo in oddajo ter zamenjavo stanovanj in bivalnih enot smo v letu 2009 rešili 325 stanovanjskih vprašanj.

Po 11. javnem razpisu sta bili dodeljeni 2 stanovanji, po 12. javnem razpisu pa 174 neprofitnih stanovanj.

Na podlagi 1. razpisa za oskrbovana stanovanja je bilo dodeljenih 35 oskrbovanih stanovanj.

Socialno ogroženim osebam je bilo dodeljenih 35 bivalnih enot.

Zaradi potreb razvojnih projektov MOL je bilo dodeljenih 18 nadomestnih stanovanj in 22 nadomestnih bivalnih enot.

Z zagotovitvijo stanovanja stanovanjski skupini v institucionalni obliki bivanja je bilo rešeno stanovanjsko vprašanje 6 oseb.

Z zamenjavo stanovanja je bilo rešenih 43 stanovanjskih vprašanj.

2.13 Upravne naloge

Upravne naloge smo izvajali v zakonsko predpisanih rokih na občanom prijazen, racionalen in učinkovit način. Že vpeljeni sistem pomoči občanom z informacijsko pisarno smo dopolnjevali in ažurirali skladno s spremembami na zakonodajnem področju. Sproti smo skrbeli, da se vse spremembe odrazijo v obrazcih in pojasnilih, ki so na voljo strankam na večih mestih ter na svetovnem spletu, vse z namenom lažjega oddajanja popolnih vlog, kar prispeva k učinkovitejšim in hitrejšim rešitvam. V letu 2009 smo vodili 4092 upravnih postopkov, od dodeljevanja in zamenjav neprofitnih stanovanj, subvencioniranja tržnih in neprofitnih najemnin, izrednih pomoči, vodenja registra, dovoljenj za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja do upravnih izvršb neizvršenih inšpekcijskih odločb in preverjanja višine najemnine. V letu 2009 smo začeli s preveritvijo izpolnjevanja pogojev do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja v stanovanjih last MOL in JSS MOL. V informacijski pisarni smo sprejeli 4339 strank in sprotno odgovarjali na vsa vprašanja meščanov in meščank poslana po navadni ali e-pošti.

2.14 Uresničitev zastavljenih ciljev

Spremljali smo zakonodajo s stanovanjskega področja in ostalih področij, ki vplivajo na izvajanje stanovanjske dejavnosti. Vključevali smo se v pripravo in s pripombami sodelovali v postopkih sprejemanja in dopolnjevanja posameznih predpisov, kjer posebej omenjamo Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb ter pobudo za ustreznost ureditev pridobivanja podatkov o dohodkih po uradni dolžnosti od Davčne uprave Republike Slovenije za potrebe dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem in preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja.

3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

3.1 Sodelovanje z MU MOL in JP, katerih ustanovitelj je MOL

Pri uresničevanju nalog se tekoče povezujemo in sodelujemo s pristojnimi oddelki Mestne uprave MOL, saj smo marsikje odvisni tudi od njihovega tekočega sodelovanja. Pri tem posebej izpostavljamo sodelovanje z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami in Službo za razvojne projekte in investicije MOL, kjer si bomo zaradi nove naloge JSS MOL – zagotavljanja nadomestnih stanovanj lastnikom in najemnikom na območjih razvojnih projektov MOL, prizadevali sodelovanje izboljšati. Pravočasno bo potrebno opredeliti vse razvojne projekte MOL, v katere bomo morali vstopati in zanje zagotoviti ustrezna finančna sredstva.

Dobro je sodelovanje s podjetji, katerih ustanovitelj je MOL.

3.2 Sodelovanje s SSRS

Prizadevali smo si za vključitev SSRS v reševanje stanovanjske problematike v Ljubljani. Kandidirali smo na razpisu SSRS za soinvestitorstvo 50 % deleža izgradnje stanovanjske soseske Polje II. Glede na pomanjkanje finančnih sredstev SSRS za soinvestitorstvo pri izgradnji neprofitnih stanovanj smo iskali tudi druge možnosti zagotovitve sredstev s strani SSRS za izgradnjo te soseske, vendar trenutno še nimamo uradnega odgovora.

3.3 Novi IPN in izvedba komunalne infrastrukture

Številni projekti neprofitne stanovanjske gradnje, ki jih načrtujemo, so še vedno odvisni od sprejema novega prostorskega plana MOL, ker ni celovitega programa opremljanja stavbnih zemljišč, se težave pri posameznih izvedbah pojavljajo tudi zaradi kadrovskih težav Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL.

3.4 Kandidatura na razpisih SSRS in EKO sklada

Vzpostavljali smo pogoje za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov stanovanjske gradnje. Kandidirali smo na javni razpis SSRS za sofinanciranje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za stanovanjsko sosesko Polje II. Vloga še ni rešena. V soinvestitorstvu s SSRS in s posojilom SSRS se je zaključila izgradnja stanovanj v Zeleni jami, kjer je SSRS prodana polovica stanovanj s pripadajočimi parkirnimi mesti. SSRS se je kot soinvestitor vključil tudi v nakup neprofitnih stanovanj na lokaciji Celovški dvori. Pridobili smo ugodno posojilo EKO sklada za energetska sanacijo dveh večstanovanjskih objektov. Prizadevamo si, da bi država ustvarila pogoje za črpanje investicijskih sredstev iz EU kohezijskih skladov za energetska sanacijo javnih zgradb, kamor sodijo tudi stanovanjski objekti v javni lasti.

3.5 Sodelovanje z zasebnimi investitorji

Četudi s podzakonskim aktom še ni definirano javno zasebno partnerstvo na področju stanovanjskih investicij, smo se pri projektih, ki smo jih izvajali v javno zasebnem partnerstvu usklajevali z zasebnim partnerjem in dogovorno predvideli in zaprli finančno konstrukcijo.

3.4 Ustvarjali smo pogoje za učinkovito delo

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

4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA PRIMERNIH LASTNIH STANOVANJ

Pridobivanje lastnih stanovanj je občina omogočala z ustrezno prostorsko in zemljiško politiko. V letu 2009 so potekale aktivnosti za zagotovitev zadostnih kapacitet zazidljivih zemljišč za stanovanjsko gradnjo v novem prostorskem načrtu MOL.

Segment stanovanjske preskrbe pri pridobitvi lastnega stanovanja je v večji meri podpirala država preko SSRS s sistemom varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in nudenjem dolgoročnih stanovanjskih posojil. Žal v Ljubljani s strani SSRS ni bilo v letu 2009 ponudbe občanom za nakup stanovanj po nižji ceni kot na trgu. Mlade družine so imele pri SSRS tudi možnost subvencioniranja pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja in subvencioniranja najemnin pri najemu tržnega stanovanja.

JSS MOL je omogočal pridobitev ugodnega posojila za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah in vključitev v javno zasebno partnerstvo po modelu deljenega lastništva.

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

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

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

Lokacije	Lastništvo stanovanj/zemljišča	Število najemnih stanovanj	Število bivalnih enot za posebne namene	Število bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto dokončanja gradnje (če bodo na razpolago finančna sredstva)
Novogradnje, nadomestna gradnja, preнове					
Zelena jama F ₃ (soinvestitor SSRS) (novogradnja)	63 JSS MOL 63 SSRS	126			konec marca 2009
Zelena jama F ₆ (novogradnja)	20 JSS MOL	20			leta 2012**
Polje II MS 8/3 (novogradnja)	92 JSS MOL 91 SSRS	183			sredi leta 2011
Ob Viški cesti VS 3/2-1 (Javno-zasebno partnerstvo, novogradnja)	31 JSS MOL	31			marec 2009
Dolgi most VS 6/1 (novogradnja)	30 JSS MOL	30			leta 2012**
Ižanska 305 (nadomestna gradnja)	6 MOL	6			leta 2012**
Preselitev stanovalcev barakarskega naselja Tomačevska-Koželjeva I. faza (prenova v okviru obstoječega fonda)	MOL JSS MOL	8		19	leta 2009
Cesta Španski borcev MS 8/5 (novogradnja)	80 JSS MOL	80			leta 2011**
Hrenova 6, 6a (nadomestna gradnja)	zemljišče z gradbenim dovoljenjem za poslovno stanovanjsko stavbo	odvisno od ponudbe			*
Hrenova 8 (nadomestna gradnja)					
Križevniška 2 (prenova)	16 dotrajanih praznih stanovanj	odvisno od ponudbe			*
Rakova jelša I., II., III. VS 2/11	48546 m ² JSS MOL in MOL	število stanovanj odvisno od prostorskih planskih dokumentov			okvirno dve do tri leta po sprejemu prostorskega izvedbenega akta **
Galjevica: Jesihov štradon, Peruzzijeva	3800 m ² MOL				

Bizovik MS 6/9	6852 m ² MOL				
Slape MS 8/1	7030 m ² MOL				
Cesta dveh cesarjev	3256 m ² MOL				
Komunalna cona Povšetova	10034 m ² JSS MOL	V dokumentih prostorskega plana MOL ni predvidena stanovanjska gradnja			*
Nakupi stanovanj					
SO ½ Šiška (osrednji del) I, II. in III. pogodba (nakup-novogradnja)	1.pogodba: 150 JSS MOL 2.pogodba: 75 JSS 75 SSRS 3.pogodba: 119 MOL	419			2010 2010 2010
Korotansko naselje (nakup-novogradnja)	46 JSS MOL *** delno sedanji stanovalci naselja	46			dve leti po pridobitvi gradbenega dovoljenja
Papir servis (nakup-novogradnja)	JSS MOL okvirno 200	okvirno 200			18 mesecev po preselitvi dejavnosti
Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL	Potekale aktivnosti za zagotovitev 28 stanovanj MOL, JSS MOL	že kupljenih 7			2009, 2010
Nakupi starih stanovanj	7 JSS MOL	7			2009
Nakup po modelu deljenega lastništva	1				november 2010
Rentni odkup	1				februar 2010
Oskrbovana stanovanja					
Center starejših Trnovo – dom in oskrbovana stanovanja (javno-zasebno partnerstvo, novogradnja)	60 JSS MOL	60	za 160 oskrbovancev		september 2009
Ob domu starejših občanov Šiška (novogradnja)	JSS MOL in javni ali zasebni partner	60			še ni znano
Murgle (novogradnja)	12 JSS MOL	12			konec leta 2011
Stanovanjske stavbe za posebne namene					
Paliativni center Hiša Hospic (nadomestna gradnja)	MOL		9 oskrbovancev		december 2009

Zatočišče za ženske in otroke Trnovo (nadomestna gradnja)	MOL		3		2012**
Hiša Sonček, Vinčarjeva ulica (novogradnja)	JSS MOL		12 oskrbovancev		sredi leta 2011**
Pod Turnom 4-Švicarija (prenova)	MOL		9		leta 2011**
Bivalne enote za socialno ogrožene					
Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	JSS MOL, MOL			6	leta 2009
Nakupi na trgu	JSS MOL			1	leta 2009
Zarnikova 4 (izraba podstrehe)	MOL			7	leta 2011**
Lokacija Pipanova pot (novogradnja)	MOL			22	leta 2011**
Belokranjska 2	MOL			8	leta 2011**

* Zamenjava za drugo nepremičnino na manj atraktivni lokaciji ali prodaja;

** Datumi dokončanja so možni, če bi bilo možno v letu 2010 zagotoviti finančna sredstva

*** Od 34 upravičencev do nakupa stanovanja v obstoječem barakarskem naselju, s katerimi se je družba Westbrook Estate sodno poravnala, se je 29 upravičencev odločilo za odkup nadomestnega stanovanja. Od tega bo JSS MOL 27 upravičencem odstopil pravico do nakupa stanovanja v novi stanovanjski soseski Korotansko naselje, dvema upravičencema pa je to pravico odstopil na lokaciji SO ½ Šiška – Celovški dvori.

5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovo

5.1.1 Zelena jama

JSS MOL razvija v območju MS 1/2 – 1 in MR 1/1 Zelena jama dva projekta stanovanjske gradnje in to v funkcionalni enoti F3 in funkcionalni enoti F6. Skladno s pogodbo o poravnavi med MOL in SCT pa bo pridobil še 6 stanovanj v funkcionalni enoti F7.

5.1.2 Zelena jama – funkcionalna enota F3



V prvi polovici leta 2009 je bila zaključena gradnja stanovanjsko poslovne soseske Zelena jama v funkcionalni enoti F3, območje urejanja MS ½-1 in MR 1/1. Investitor JSS MOL je od pristojnega upravnega organa pridobil za sosesko uporabno dovoljenje 28.5.2009. Upravičenci do stanovanj so bili vseljeni v stanovanja do konca julija 2009.

Soseska je bila grajena v soinvestitorstvu s SSRS in s sredstvi posojila SSRS. Zemljišče, na katerem je locirana, je prešlo v last JSS MOL na podlagi Sklepa o povečanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL, sprejetega na Mestnem svetu MOL v maju 2005.

Stanovanjsko-poslovno sosesko sestavljajo tri stavbe, in sicer stanovanjsko poslovna stavba A3, z etažnostjo P + 5N + 2T, stanovanjsko poslovna stavba B1, z etažnostjo P + 3N + 2T in stavba V1- stanovanjska vila, z etažnostjo P + 3N + 2T. Investitorja JSS MOL in SS RS sta v novozgrajenih stavbah pridobila skupno 126 neprofitnih najemnih stanovanj (v lastniškem deležu 50 : 50) in 7 poslovnih prostorov (v pritličju stavb A3 in B1), katerih lastnik je JSS MOL in jih bo po postopku javnega zbiranja ponudb odprodal. Od skupnega števila stanovanj je 10 stanovanj prilagojenih za gibalno ovirane osebe. Pod stavbami je v treh kletnih etažah skupaj 257 parkirnih mest, od tega jih je 28 prilagojenih za gibalno ovirane osebe.

Skupna neto tlorisna površina vseh treh stavb znaša 14.344 m², od tega je 10.983 m² stanovanjskih površin (stanovanja, shrambe, balkoni, lože...), 580 m² poslovnih površin, ostalo predstavljajo površine za skupno rabo. Neto tlorisna površina garaže znaša 3.242 m², skupaj s površinami, ki so namenjene skupni rabi (dovozne rampe in stopnišča) pa 7.940 m². Skupna vrednost stanovanjsko-poslovne soseske, v kateri so zajeti celotni stroški izgradnje, vključno s prometno, komunalno in zunanjo ureditvijo je znašala 12.794.079,06 EUR.

Lokacija	Število stanovanj	Uporabna stanovanjska površina - m ²
Zelena jama F3 (A3, B1, V1)	126	10.983

5.1.3 Zelena jama – funkcionalna enota F6

Za načrtovano izgradnjo 20 stanovanj v območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama, funkcionalna enota F6, je JSS MOL pred leti že pridobil vso potrebno projektno dokumentacijo. Takratni Oddelek za gospodarjenje z zemljišči MOL pa je pridobil gradbeno dovoljenje za izvedo komunalne opreme zemljišča. Nadaljnje aktivnosti za izvedbo te investicije so bile nato za določen čas zaustavljene, ker je bil za zemljišče v tej funkcionalni enoti vložen zahtevek za denacionalizacijo. Po zaključenem postopku denacionalizacije in vrnitvi zemljišča prvotnim lastnikom je MOL v letu 2008 izvedla odkup zemljišča zaradi realizacije načrtovane gradnje in uredila ustrezno parcelacijo zemljišč.

Sredi leta 2009 je bil sprejet tudi sklep Mestnega sveta MOL o prenosu predmetnih zemljišč v lastništvo JSS MOL. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev se je delo na projektu ustavilo. V primeru, da bo JSS MOL v letu 2010 pridobil dodatna finančna sredstva, se bodo nadaljevale aktivnosti za potrebno ureditev premoženjsko pravnih razmerij pri uvozu v kletno etažo. Hkrati bo potrebno zaradi med tem časom spremenjene zakonodaje še pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja novelirati že izdelano projektno dokumentacijo.

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

5.1.4 Zelena jama – funkcionalna enota F7

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

5.1.5 Polje II, MS 8/3



V letu 2009 se je na osnovi predhodno pridobljenih upravnih dovoljenj in izvedenega javnega razpisa za izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del pričela gradnja stanovanjsko poslovne soseske Polje II. Soseska zajema šest več stanovanjskih stavb (blok A, B, C, D, E in F) s 183 neprofitnimi stanovanji, nekaj javnega programa v pritličju bloka A ob Zadobrovški cesti in pripadajoča parkirna mesta v podzemni garaži. V skladu z določili ZGO bo 10 % stanovanj urejenih tako, da jih bodo lahko neovirano uporabljale osebe z omejeno sposobnostjo gibanja.

Pravnomočno gradbeno dovoljenje za izgradnjo soseske je bilo pridobljeno že v decembru 2008. Ob pridobivanju dovoljenja se je izkazala možnost za racionalizacijo projekta s spremembo načrta kletne garaže, zato so bila konec leta 2008 izvajalcu projektne dokumentacije naročena dodatna dela, ki so se nanašala na predelavo kleti. Na osnovi izvedene spremembe dela obstoječe projektne dokumentacije je Upravna enota Ljubljana Izpostava Moste Polje v avgustu 2009 investitorju JSS MOL izdala odločbo o spremembi gradbenega dovoljenja. V oktobru 2009 je bila z izbranim izvajalcem sklenjena gradbena pogodba, ki predvideva dokončanje vseh del pri izgradnji soseske do sredine leta 2011.

Načrtovana stanovanjska gradnja je usmerjena v energetske varčnost objektov. Na enem od objektov bodo tako toplovodni sončni shranjevalniki energije, ki bodo prispevali k ogrevanju sanitarne vode, kot tudi sončna elektrarna. Tako proizvedeno elektriko bomo oddajali v omrežje in s prihodki od tega pokrivali stroške skupne rabe elektrike v objektu (razsvetljava skupnih delov, dvigala).

Zemljišče, na katerem se izvaja stanovanjska gradnja je bilo s strani MOL preneseno v namensko premoženje JSS MOL. Komunalno opremo in prometno ureditev zemljišča bo financirala in izvedla MOL preko Službe za razvojne projekte in investicije MOL. Trenutno še tečejo aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo potrebne komunalne in prometne infrastrukture, katerih nosilec je JSS MOL.

Ker so bile v letu 2009 na osnovi podatkov o zasedenosti vrtcev v Ljubljani ugotovljene tudi povečane potrebe po dodatnih prostorih za javne vrtce in so bile s strani MOL v četrtini skupnosti Polje preverjene vse možnosti za umestitev vrtca v novo sosesko Polje II, je v mesecu decembru 2009 prišlo med investitorjem JSS MOL in MOL do sklenitve dogovora, s katerim sta se stranki dogovorili o načinu medsebojnega sodelovanja pri izgradnji vrtca in zagotovitvi potrebnih finančnih sredstev. Dogovorjeno je, da bo JSS MOL koordiniral vse potrebne aktivnosti za izgradnjo vrtca, finančna sredstva za izvedbo potrebnih del pa se bodo zagotovila v proračunu MOL za leto 2010 in 2011. Trenutno tečejo aktivnosti za pridobitev pooblastila, na podlagi katerega bo JSS MOL v skladu z zakonom o javnih naročilih izvedel postopek izbire izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije za izgradnjo vrtca v soseski Polje II, vključno s projekti zunanje ureditve z igriščem in komunalnimi priključki, projektom notranje opreme in pridobivanjem vseh potrebnih projektnih pogojev in soglasij za pridobitev spremembe gradbenega dovoljenja.

Financiranje stanovanjskega dela projekta (v 50 %-nem deležu) je predvideno s sredstvi soinvestitorstva SSRS. V prvi polovici leta 2009 je JSS MOL za zagotovitev manjkajočih finančnih sredstev kandidiral na razpisu Programa sofinanciranja izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj za leti 2008 in 2009, objavljenem s strani SSRS, javnega sklada. V skladu z novelacijo investicijskega programa, izdelano v septembru 2009, je bila vloga za sofinanciranje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj v soseski Polje II do konca leta 2009 ustrezno dopolnjena. Odločitev o vstopu SSRS v soinvestitorstvo predmetne gradnje in sklenitev pogodbe o soinvestiranju pričakujemo do konca prvega tromesečja letos.

Sredstva za izgradnjo vrtca bodo zagotovljena s strani Oddelka za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL.

Lokacija	Število stanovanj	Število poslovnih prostorov	Neto tloris. površina stanovanj. dela - m ²	Neto tloris. površina poslovnega dela – m ²
Polje II	183	4	14.207,58	325,74

5.1.6 Ob Viški cesti VS 3/2-1



V območju urejanja VS 3/2-1, morfološka enota 1A/2, na lokaciji ob Viški cesti, je bila v mesecu marcu 2009 zaključena izgradnja dveh večstanovanjskih stavb, imenovanih C in D, z zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Gradnja stavb je potekala v soinvestitorstvu JSS MOL in zasebne gospodarske družbe Kraški zidar d.d. JSS MOL je postal lastnik stavbe D, ki ima etažnost K +VP + 4 + T. V stavbi je 31 stanovanj, katerim pripada 11 parkirnih mest v kletni etaži stavb in 36 zunanjih parkirnih mest. Od skupnega števila stanovanj je 1 stanovanje prilagojeno za gibalno ovirane osebe.

Zemljišče, na katerem leži objekt D, je bilo preneseno v last JSS MOL na osnovi sklepa Mestnega sveta MOL v maju 2005. Vsa novo pridobljena stanovanja so bila vseljena v prvi polovici leta 2009.

Skupna vrednost investicije je znašala 2.641.556,31 EUR €.

Lokacija	Število stanovanj	Uporabna stanovanjska površina - m ²
Viška cesta 21	31	1.984,88

5.1.7 Dolgi most VS 6/1

Na območju urejanja VS 6/1 Dolgi most potekajo pripravljalna dela za izgradnjo treh ločenih stanovanjskih lamel, v katerih bo investitor JSS MOL pridobil 30 neprofitnih stanovanj s pripadajočo zunanjo ureditvijo in komunalno infrastrukturo. Zemljišča, na katerih bo potekala predmetna gradnja, je MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

V sredini leta 2009 je bila s strani izbranega izvajalca dokončana izdelava PGD projektne dokumentacije in za tem opravljena tudi zahtevana revizija projektov. Do konca leta 2009 so bila k projektni dokumentaciji za pridobitev gradbenega dovoljenja pridobljena vsa potrebna soglasja. S strani MOL je bila pridobljena tudi PGD projektna dokumentacija za izgradnjo komunalne in prometne infrastrukture.

Vzporedno s pridobivanjem projektne dokumentacije za izgradnjo načrtovane soseske so tekle tudi vse ostale potrebne aktivnosti, da bi se načrtovani projekt lahko čim hitreje realiziral.

Trenutno so aktivnosti predvsem usmerjene v zagotavljanje potrebnih dodatnih pogojev za pridobitev dovoljenja za gradnjo. Ker v preteklem letu še ni bilo mogoče realizirati ustrezne prometne povezave med ulico Za progo in Cesto v Zgornji log, katero je potrebno izvesti v skladu z zazidalnim načrtom, se za te potrebe v okviru Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL vodi postopek za razlastitev določenega zemljišča na tem območju in njegov prenos v lastništvo MOL. Na podlagi pridobljene pravnomočne odločbe o parcelaciji pristojni oddelek MOL izvaja tudi odkupe delov zemljišč, ki so potrebna za izgradnjo komunalne in prometne infrastrukture na tem delu območja urejanja. Za izvedbo te naloge je zadolžena Služba za razvojne projekte in investicije MOL. Pričakuje se, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v prvi polovici leta 2010.

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

5.1.8 Hrenova 6, 6a, Hrenova 8a in Križevniška 2

JSS MOL in Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL sta v preteklih letih sodelovala pri projektu nadomestne gradnje dveh stavb: Hrenova 6, 6a in Hrenova 8a in pri pripravah na prenavo Križevniške 2 v Ljubljani.

JSS MOL je uspel v letu 2005 pridobiti gradbeno dovoljenje za rušenje stavbe Hrenova 6, 6a, ter sosednjih črnih gradenj na isti lokaciji, kjer je grozila stalna nevarnost nasilnih vselitev, in stavbi porušil.

Stavba Hrenova 8a, v kateri se nahaja ena stanovanjska enota in trije poslovni prostori, je trenutno zaprta in ni v uporabi.

V stavbi Križevniška 2 je 13 stanovanj last MOL in 3 stanovanja last JSS MOL, od katerih je nekaj zasedenih za določen čas (najemna pogodba sklenjena v obliki notarskega zapisa z izvršilnim naslovom), ostala so prazna in 6 poslovnih prostorov, od katerih sta dva prazna.

Zaradi neracionalnosti prenove objektov v starem mestnem jedru (kulturna dediščina) je smiselno te nepremičnine zamenjati za stanovanja na manj atraktivnih lokacijah ali prodati.

V letu 2008 in 2009 so potekale aktivnosti za izvedbo načrtovanih zamenjav. Pripravila se je dokumentacija v obliki trženjskega prospekta za poizvedbo oz. pritegnitev potencialnih investitorjev k zamenjavi nepremičnin za stanovanja na manj atraktivni lokaciji ali za večje

zemljišče na manj atraktivni lokaciji. Opravljenih je bilo več razgovorov z različnimi akterji na tem področju, žal pa, verjetno tudi zaradi recesije, resnega zanimanja še ni bilo zaznati.

5.1.9 Ižanska 305

V letu 2009 so se nadaljevale potrebne aktivnosti za izpraznitev stavbe na naslovu Ižanska cesta 305, v kateri se poleg poslovnih prostorov nahaja 6 stanovanj, 4 stanovanja v lasti MOL in 2 v lasti fizičnih oseb. Najemnikom, ki so uporabljali stanovanja v lasti MOL, so bila nadomestna stanovanja dodeljena že tekom leta 2008. V letu 2009 sta bili zagotovljeni še nadomestni stanovanji obema lastnikoma stanovanj v stavbi in z njima dosežen dogovor o lastniški menjavi. Menjalna pogodba za eno stanovanje je bila že sklenjena in je stanovanje prevzeto v posest, za drugo pa je menjalna pogodba tik pred sklenitvijo.

Po izpraznitvi stavbe v celoti in po pridobitvi gradbenega dovoljenja za nadomestni objekt se bo zaradi velike dotrajanosti stavba porušila. V letu 2009 je bila za te potrebe izdelana ustrezna projektna dokumentacija in v januarju 2010 tudi na pristojno upravno enoto v Ljubljani oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja za odstranitev obstoječe stavbe.

Pred pričetkom priprave arhitekturnega natečaja za izbiro strokovno najprimernejše rešitve novogradnje, v okviru katere bo izbran tudi izvajalec projektne dokumentacije za načrtovan projekt, je potrebno pridobiti ustrezno projektno rešitev za rekonstrukcijo križišča Ižanska cesta - Peruzzijska ulica ter za načrtovane posege pridobiti potrebna zemljišča.

Lokacija	Število stanovanj	Neto tlorisna površina - m ²
Ižanska 305	6	1763

5.1.10 Naselje za preselitev stanovalcev barakarskega naselja Koželjeva in Tomačevska



Za porušitev celotnega naselja Tomačevska – Koželjeva je bilo v letu 2009 pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Izbran je bil najugodnejši izvajalec rušitvenih del, izvedeno je bilo rušenje I. faze, ki je obsegala rušitev barak št. 9 in 10 ter del barake št. 8 na Koželjevi 8 a v Ljubljani. Gradbeni material, vključno z azbestno kritino, je bil pravilno odstranjen in odpeljan na deponijo.

Izpraznjeno in urejeno zemljišče na mestu porušениh barak je bilo predano v upravljanje Oddelku za ravnanje z nepremičninami MOL.



Konec leta 2009 je bil v sklopu investicijskih del zaradi požara saniran in delno porušen tudi zidani objektu M na Koželjevi 8 a. Dvema družinama sta bili zaradi požara zagotovljeni nadomestni bivalni enoti. Zato je v letu 2010 načrtovana dokončna izpraznitev in porušitev tega objekta.

Ker v letu 2009 še ni bil sprejet nov prostorski plan MOL, ni prišlo do zagotovitve nadomestne lokacije za preselitev stanovalcev barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva, se je problematika zagotovitve nadomestnih stanovanj reševala v okviru obstoječih stanovanj, v okviru katerih pa ni bilo možno zagotoviti zunanjih »delovnih površin« za tiste stanovalce, ki se ukvarjajo s predelavo sekundarnih surovin.

Najprej je bilo potrebno porušiti baraki št. 9 in 10 in delno barako št. 8 na Koželjevi 8 a, ki so posegale na zemljišče, kamor se bo zaradi graditve nove Titove ceste selila vrtnarija Ravnikar. Nadomestna stanovanja in bivalne enote smo zagotovili v okviru fonda obstoječih stanovanj last MOL in JSS MOL s preureditvijo in adaptacijo. Stanovalcem, ki so se vselili na podlagi odločbe pravnih prednikov MOL, smo zagotovili nadomestna stanovanja, lahko pa so se odločili za izplačilo odškodnine. Stanovalcem, ki so se vselili brez pravne podlage, smo zaradi preprečitve socialne stiske, zagotovili bivalne prostore. Družinam, ki so kandidirale na javnih razpisih JSS MOL in uspele, je bilo stanovanje dodeljeno na tej podlagi.

Na ta način je bilo dodeljenih 8 neprofitnih stanovanj in 19 bivalnih enot ter izplačana 1 odškodnina.

5.1.11 Cesta Španskih borcev MS 8/5 Zgornji Kašelj

V letu 2009 se je nadaljeval postopek izdelave občinskega podrobnega prostorskega načrta, ki bo po sprejemu na MS MOL omogočal legalizacijo prizidkov v obstoječem naselju Cesta Španskih borcev, kjer je MOL lastnica 39 stanovanj. Sprejem tega prostorskega dokumenta bo omogočal tudi izgradnjo 80 novih neprofitnih stanovanj in bivalnih enot.

Konec leta 2009 smo začeli s postopki odstranjevanja nelegalnih objektov in drugih nepremičnin in premičnin z zemljišča last MOL in JSS MOL na predmetni lokaciji, ki so jih tekom let postavili in uporabljali lastniki sosednjih nepremičnin.

5.1.12 Rakova jelša I. II. III. VS 2/11

MOL in JSS MOL sta lastnika treh kompleksov zemljišč v skupni izmeri cca. 50 000 m² v območju urejanja VS 2/11 Rakova jelša.

Pripombe, ki jih je v zvezi s to lokacijo podal JSS MOL na osnutek občinskega prostorskega načrta, so bile upoštevane. Po sprejemu prostorskega načrta na MS MOL v letu 2010 bomo, ob pogoju zagotovitve finančnih sredstev, pričeli razvijati projekte stanovanjske gradnje na tej lokaciji.

5.1.13 Galjevica VS 1/4: Jesihov štradon, Peruzzijska ulica

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

V okviru izdelave prostorskega plana MOL smo podali predloge v smislu zgoščitve predvidene stanovanjske gradnje, ki so bile upoštevane. Po sprejemu prostorskega načrta na MS MOL v letu 2010 bomo, ob pogoju zagotovitve finančnih sredstev, pričeli razvijati projekte stanovanjske gradnje na tej lokaciji.

5.1.14 Bizovik MS 6/9

Na lokaciji Bizovik MS 6/9, kjer je MOL lastnica 6852 m² zemljišča, je bil s strani JSS MOL podan predlog, da se pri izdelavi prostorskega plana občine načrtuje gradnjo večstanovanjskih stavb ustrezne etažnosti. Predlog ni bil upoštevan. Tudi sicer je pogoj za pričetek stanovanjske gradnje poleg sprejema prostorskega plana na MS MOL tudi predhodna prometna in komunalna ureditev

5.1.15 Slape MS 8/1

MOL je lastnica 7030 m² zemljišča na lokaciji MS 8/1 Slape. Pri izdelavi prostorskega plana MOL smo ponovno podali predlog, da se na tem območju predvidi gradnja vrstnih stanovanjskih stavb, ki je bil upoštevan. Po sprejemu prostorskega načrta na MS MOL v letu 2010 bomo, ob pogoju zagotovitve finančnih sredstev, pričeli z razvojem projekta stanovanjske gradnje.

5.1.16 Komunalna cona Povšetova

Na dopolnjen osnutek izvedbenega prostorskega načrta MOL za to območje smo ponovno podali predlog, da se poleg že načrtovane gradnje zdravstvenega in univerzitetnega programa, programa negovalne bolnice, doma starejših in oskrbovanih stanovanj, predvidi tudi gradnjo klasičnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

5.2 Nakupi stanovanj

5.2.1 SO 1/2 ŠIŠKA (Osrednji del) – Celovški dvori



Na lokaciji SO ½ Šiška – Celovški dvori je v izgradnji stanovanjsko-poslovna soseska z okrog 830 stanovanji.

JSS MOL je imel na osnovi predpogodbe iz leta 2006 sklenjene s novim prednikom prodajalca VEGRAD-AM d.o.o. možnost kupiti 300 stanovanj. Po prvi pogodbi je v letu 2007 kupil 150 stanovanj. V drugo pogodbo za nakup nadaljnjih 150 stanovanj sklenjeno v letu 2008, je bil pritegnjen SSRS tako, da je lastnik 75 stanovanj JSS MOL, lastnik 75 stanovanj pa SSRS. Tretjo pogodbo za nakup še 119 stanovanj je v letu 2008 sklenila MOL skupaj z JSS MOL.

Po prvi pogodbi bi morala biti stanovanja izročena JSS MOL do konca leta 2009 oz. največ 9 mesecev kasneje, v kolikor bi bili problemi pri pridobitvi gradbenega dovoljenja za povezovalno cesto z javno infrastrukturo. Zato je bil v decembru 2009 sklenjen dodatek št. 1 k tej prodajni pogodbi, s katerim je bila urejena pravica prodajalca, da izroči predmet prodajne pogodbe znotraj rezervnega roka, v skladu z določili prodajne pogodbe, najkasneje do 30.3.2010. V mesecu decembru 2009 je bil sklenjen tudi dodatek št. 2 k 3. prodajni pogodbi za nakup 119 stanovanj, s katerim je bil prodajalcu rok za izročitev stanovanj podaljšan najkasneje do 31.1.2010. Po 2. prodajni pogodbi se bo rok iztekel 30. 6. 2010.

V mesecu septembru 2009 je bil sklenjen dodatek št. 1 k prodajni pogodbi za nakup 119 stanovanj, s katerim sta MOL in JSS MOL izpolnila svojo obveznost odstopa pravice do nakupa dveh stanovanj s pripadajočima shrambama in parkirnimima mestoma v Celovških dvorih upravičenkama po sklenjeni sodni poravnavi v okviru projekta »Korotansko naselje«, podrobneje opisanem v naslednjem poglavju.

5.2.2 Korotansko naselje

V letu 2008 je JSS MOL sklenil z investitorjem izgradnje stanovanjske soseke v Korotanskem naselju WESTBROOK ESTATE LTD. predpogodbo za nakup 46 stanovanj v bodočem naselju. V predpogodbi je dogovorjeno, da JSS MOL pravico do nakupa odstopa v korist stanovalcev barakarskega naselja na tej lokaciji in da bo kupoprodajna pogodba sklenjena po mirni rešitvi sporov med stanovalci in investitorjem, v katerih je župan MOL nastopal kot mediator, in po pridobitvi pravnomočnosti gradbenega dovoljenja. Za nakup stanovanj se je v sodnih poravnava odločilo 34 gospodinjestev.

V letu 2009 so med investitorjem in stanovalci barakarskega naselja (ob sodelovanju župana MOL in predstavnikov JSS MOL) potekali dogovori o roku in načinu realizacije dogovorov iz sklenjenih sodnih poravnava: v pretežnem delu med investitorjem in stanovalci barakarskega naselja ni prišlo do dogovora o izpolnitvi medsebojnih pravic in obveznosti po sklenjenih sodnih poravnava, zato je investitor zoper stanovalce, ki niso izpolnili svojih obveznosti po sodni poravnavi, sprožil izvršilne sodne postopke za izpraznitev barak, določeni stanovalci pa so pri svojih pooblaščenih vložili pravna sredstva zoper sklenjene sodne poravnave. Iz zgoraj navedenih razlogov investitor JSS MOL ni predložil dokončnega seznama stanovalcev, ki so upravičeni za nakup stanovanj v bodočem Korotanskem naselju. V okviru obveznosti JSS MOL v zvezi z odstopom pravice do nakupa stanovanj v skladu s sklenjeno sodno poravnavo, je JSS MOL skupaj z MOL svojo obveznost že delno realiziral tako, da je odstopil dvema upravičenkama pravico do nakupa dveh stanovanj s pripadajočima shrambama in parkirnima mestoma v kupljenih stanovanjih v Celovških dvorih, ker je bil njun objekt prvi predviden za rušenje. To je bilo urejeno s sklenitvijo dodatka št. 1 k prodajni pogodbi za nakup 119 stanovanj na lokaciji Celovski dvori.

5.2.3 Papir servis

Za načrtovano preselitev dejavnosti Papir servisa iz lokacije Pod ježami na primernejšo lokacijo za razvoj projekta stanovanjske gradnje na sproščeni lokaciji Pod ježami so v letu 2009 potekali dogovori in iskanja primernih rešitev ter izdelave ustrezne prostorske dokumentacije. V letu 2010 se bodo nadaljevala pogajanja za preselitev dejavnosti.

5.3 Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL

JSS MOL je v letu 2009 nadaljeval z izvajanjem v letu 2008 začete naloge zagotavljanja nadomestnih stanovanj po novem tudi lastnikom stanovanj v stavbah, ki jih je zaradi priprave stavbnega zemljišča na območju razvojnih projektov MOL potrebno izprazniti.

V letu 2009 so potekale aktivnosti za nakup lastniških stanovanj v stavbah Pod Turnom 4, Ižanska 305 in Polje 13 ter nakup stanovanj za potrebe izpraznitve stavb Ambrožev trg 3 in 3a, Krekov trg 10 in Ambrožev trg 7. Izvajale so se tudi aktivnosti ugotavljanja premoženjskega stanja in obveznosti MOL glede izpraznitve stavb na lokaciji Cesta na Brdo, stavb ob Poljanski cesti, Polje 9, Dunajske ceste 144 in stavb ob Šmartinski cesti.

Za nakup stanovanj v stavbah Pod Turnom 4, ki se bo prenovila v stavbo z umetniškimi ateljeji, Ižanska 305, na mestu katere bo zgrajen nov Center Barje in Polje 13, kjer bo zgrajeno novo krožišče, se z lastniki ni bilo možno dogovoriti zgolj za odprodajo, ker so ocenili, da s kupnino ne bodo mogli kupiti nadomestnih stanovanj na trgu. Vsi so izrazili željo po lastniški zamenjavi svojih stanovanj za nadomestna. Zato smo začeli izvajati aktivnosti za zagotovitev nadomestnih stanovanj iz obstoječega fonda stanovanj, last MOL in JSS MOL.

Za 3 lastnike stanovanj v stavbi Pod Turnom 4 smo že v letu 2008, za 2 pa v letu 2009 zagotovili primerna nadomestna stanovanja iz fonda obstoječih stanovanj last JSS MOL in MOL, s katerimi so lastniki soglašali in je postopek lastniške zamenjave za 4 lastnike zaključen, za enega pa je postopek še v teku. Za preostale 3 lastnike se bodo iskale rešitve v okviru razpoložljivega fonda stanovanj last MOL in JSS MOL.

V letu 2009 sta bili obema lastnikoma stanovanj v objektu Ižanska cesta 305 že zagotovljeni nadomestni stanovanji iz fonda razpoložljivih stanovanj in dosežena dogovora o lastniški menjavi. Menjalna pogodba za eno stanovanje je bila že sklenjena in je stanovanje prevzeto v posest, za drugo pa je sklenitev menjalne pogodbe v zaključni fazi.

Za zagotovitev nadomestnih stanovanj v stavbah Ambrožev trg 3 in 3a smo v letu 2009 nadaljevali z aktivnostmi in zaradi pomanjkanja primernih praznih stanovanj v okviru obstoječega fonda stanovanj, last MOL in JSS MOL, kupili na trgu 3 nadomestna stanovanja. Stavba Ambrožev trg 3 je bila izpraznjena in je bila zaradi pričetka gradnje cestne povezave Roška – Njogoševa že predana izvajalcu del. Za izpraznitev stanovanja v stavbi Ambrožev trg 3 a, ki se prazni zaradi projekta izgradnje nove upravne zgradbe, so aktivnosti za nakup nadomestnega stanovanja oziroma starejše hiše še v teku.

Zaradi realizacije razvojnega projekta MOL za izgradnjo krožišča na Zaloški cesti je bil predviden odkup 2 stanovanj v stavbi Polje 13. Že v letu 2008 smo izvajali aktivnosti za zagotovitev nadomestnega stanovanja enemu lastniku iz fonda obstoječih stanovanj last MOL in JSS MOL, vendar lastnik s ponujenimi stanovanji na treh lokacijah ni bil zadovoljen. V letu 2009 so bile aktivnosti za odkup navedenih stanovanj ustavljene, ker bo MOL navedeni razvojni projekt realizirala brez porušitve hiše Polje 13.

V zvezi z izpraznitvijo stanovanjske stavbe na lokaciji Cesta na Brdo je bilo pri Inštitutu za primerjalno pravo Pravne fakultete v Ljubljani pridobljeno pravno mnenje o pravicah stanovalcev v tej nepremičnini. Z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL je bilo dogovorjeno, da bo MOL sprožila ustrezen postopek. MOL je pridobila cenitve, trenutno pa potekajo aktivnosti za pridobitev ustrezne pravne podlage za izpraznitev stanovanj, saj je v zemljiški knjigi vknjižena lastninska pravica na predmetni nepremičnini v korist MOL.

Aktivnosti za pridobitev 3. lastniških stanovanj v stavbi Krekov trg 10 so bile zaradi odločitve, da se bo delež te stavbe, ki je v lasti MOL, v okviru realizacije projekta izgradnje tržnice prodajal, ustavljene.

Prav tako so bile ustavljene aktivnosti za odkup lastniških stanovanj v stavbi Ambrožev trg 7, ker se bo zaradi izgradnje nove upravne stavbe v prihodnosti tudi v tej stavbi prodajal večinski delež, ki je v lasti MOL.

Na večih lokacijah smo izvajali predhodne aktivnosti v zvezi z ugotavljanjem dejanskega in pravnega stanja. Tako je bilo v zvezi z izpraznitvijo stanovanja na Poljanski cesti 43, ki jo je treba izprazniti zaradi gradnje Roške – Njogoševe, ugotovljeno, da stranka nezakonito zaseda prostore in smo zato svetovali vložitev tožbe na izpraznitev. Sodni postopek je v teku. Glede stavbe Polje 9, ki jo je treba izprazniti zaradi širitve Zaloške ceste, je v teku razlastitveni postopek, v katerem še ni bilo ugotovljeno, ali lastnik biva na tem naslovu in zato še ni jasno ali mu bo izplačana odškodnina, ali bo treba zagotoviti nadomestno stanovanje. V zvezi z zagotovitvijo nadomestnih stanovanj za potrebe izpraznitve stavbe Dunajska cesta 144, ki naj bi se rušila zaradi izgradnje »eko srebrne hiše« oziroma širitve Dunajske ceste, je bilo v postopku ugotovljeno, da MOL na tej lokacija še nima projekta in zato ni pravne podlage za zagotavljanje nadomestnih stanovanj. Potekale so tudi predhodne aktivnosti glede zagotavljanja nadomestnih stanovanj za izpraznitev stavb ob Šmartinski cesti za potrebe projekta Potniškega centra Ljubljana in ob Poljanski cesti za potrebe projekta Cukrarna – Uprava na enem mestu. Za slednja projekta glede na obvestilo Oddelka za ravnanje z nepremičninami za leto 2010 nadomestna stanovanja še niso bila planirana.

Lokacija	Število stanovanj, ki so predmet prodaje po SZ oz. lastniških stanovanj	Stanje postopka	Število zagotovljenih nadomestnih stanovanj v letu 2009
Pod Turnom 4	8	V teku so razgovori z ostalimi lastniki	2
Ižanska 305	2	V enem nadomestnem stanovanju potekajo še obnovitvena dela	2
Polje 13	2	Aktivnosti za odkup stanovanja so ustavljene	/
Ambrožev trg 3	3	Objekt je bil predan izvajalcu gradbenih del	3
Ambrožev trg 3 a	1	Potekajo dogovarjanja glede nadomestnega stanovanja	/
Krekov trg 10	3	Aktivnosti za odkup stanovanj so bile ustavljene	/
Ambrožev trg 7	4	Aktivnosti za odkup stanovanj so bile ustavljene	/
Cesta na Brdo	5 (10)*	MOL pridobiva pravno podlago za izpraznitev	/
Skupaj	28		7

* Pričakuje se, da bo treba s strani MOL zagotoviti 5 od skupno 10 stanovanj

5.4 Nakup starih stanovanj

V letu 2009 je JSS MOL zaradi ugodne cene in zaščite obstoječega neprofitnega najemnega razmerja kupil na trgu dve zasedeni stanovanji na teritoriju MOL.

Skladno s 1. razpisom za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem je bilo od 5 upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem, ki so bili lastniki stanovanj in so bili po pogojih razpisa dolžni svoje lastniško stanovanje prodati razpisniku, odkupljenih 5 stanovanj.

5.4.1 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva s fizičnimi osebami

Dne 27.2.2009 so bila razpisana sredstva v višini 400.000,00 EUR, namenjena skupno za tri razpise, med njimi za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema nacionalne varčevalne sheme (NSVS). Na podlagi analize anket, opravljene med varčevalci iz programa NSVS, je bilo ugotovljeno, da mnogi s privarčevanimi sredstvi ob komercialnih posojilih, ne bodo zmogli kupiti stanovanj primernih njihovim gospodinjstvom. V prizadevanju, da bi jim pomagali, ko načrtujejo rešitev svojega stanovanjskega vprašanja z nakupom stanovanja, je bil oblikovan model, ki bi z delno finančno pomočjo sklada v obliki soudeležbe v višini največ 40 % vrednosti primerne stanovanja, omogočil nakup ustreznih stanovanj. Pogoji za upravičence do vstopa v model so poleg varčevanja še pogoji, ki veljajo za upravičence do neprofitnih stanovanj (državljanstvo, stalno bivališče v občini, ustrezna višina dohodka, premoženjsko stanje). Omejitve so tudi pri izbiri stanovanja za nakup, ki ga predlaga upravičenec (cena, velikost). JSS MOL bo udeležen pri 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 v višini neprofitne najemnine.

V letu 2009 sta bili vloženi dve vlogi na podlagi katerih sta bili izdani 2 odločbi o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo.

Eden od upravičencev je pravočasno podal vlogo za nakup stanovanja, vendar je bil nakup stanovanja s strani JSS MOL zavržen, ker stanovanje ni izpolnjevalo pogojev primernosti (neustrezna površina).

Drugi upravičenec je prav tako pravočasno vložil vlogo za nakup primerne stanovanja, vendar pa do sklenitve pogodbe v letu 2009 ni prišlo (zaradi natančnega preverjanja izpolnjevanja pogojev primernosti stanovanja). Prodajna pogodba za predmetno stanovanje je bila sklenjena v januarju 2010.

V letu 2009 je bil zasebnemu partnerju prodan solastniški delež 2/10 na stanovanju, ki ga je JSS MOL kupil po zgoraj opisanem modelu deljenega lastništva v letu 2005.

5.4.2 Rentni odkup

V okviru 400000 € sredstev za skupno tri sklope aktivnosti so bila razpisana tudi sredstva za rentni odkup stanovanj. Ta model je namenjen zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejših od 65 let, ki živijo sami ali z zakoncem oz. partnerjem in jim lastniško stanovanja predstavlja finančno breme. V primeru, da bi se odločili za odprodajo svojega stanovanja, bi z izbrano zavarovalnico sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente na osnovi pologa, ki ga predstavlja kupnina, na stanovanju pa bi imeli odplačno dosmrtno služnost.

V letu 2009 je JSS MOL na podlagi objavljenega javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente prejel eno pravočasno vlogo. Vlagatelj je izpolnjeval pogoje za sklenitev ustrezne prodajne

pogodbe, vendar pa do njene sklenitve v letu 2009 ni prišlo. Prodajna pogodba z navedenim upravičencem je sklenjena v letu 2010.

5.5 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL

JSS MOL je nameraval po modelu javno zasebnega partnerstva s fizičnimi osebami, lastniki stanovanj na območju MOL povečati ponudbo najemnih stanovanj z neprofitno najemnino. Z najemom tržnih stanovanj po načelu »polno za prazno« in nadaljnjim podnajemom upravičencem do neprofitnih stanovanj bi pripomogli delu upravičencev do neprofitnih stanovanj tako, da bi razliko med tržno najemnino in neprofitno podnajemnino predstavljala subvencija MOL.

V juniju 2008 je bila sprejeta sprememba in dopolnitev Stanovanjskega zakona SZ-1, s katero je bilo uzakonjeno subvencioniranje najemnikov tržnih stanovanj, ki so se prijavili na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja v občini stalnega bivanja in to od 1.1.2009 dalje. Ker gre za podoben način reševanja stanovanjskih vprašanj, kot smo ga načrtovali po opisanem modelu javno zasebnega partnerstva in zaradi premajhnega števila zaposlenih na JSS MOL za izvedbo obeh nalog, smo v letu 2008 in 2009 izvedli vse potrebno za tekoče reševanje subvencioniranja tržnih najemnin, predpisanega z zakonom.

5.6 Oskrbovana stanovanja

5.6.1 Center starejših Trnovo



V juliju 2009 so bila zaključena dela pri izgradnji Centra starejših Trnovo. Uporabno dovoljenje sta soinvestitorja JSS MOL in zasebni partner družba DEOS, d.d., pridobila v začetku septembra 2009.

Center starejših Trnovo je zasnovan kot domski del (K + P + 3N + M), povezovalni del (K + P + 1N) in stanovanjski del (K + P + 3N + M). Soinvestitorja sta v njem skupno pridobila 60 oskrbovanih stanovanj, dom starejših z 98 sobami za 160 oskrbovancev in spremljajoči program, ki ga sestavljajo prostori bifeja, frizerja, pedikerja, kozmetike, lekarne in prostori četrtne skupnosti. Spremljajoči program je razen bifeja, ki je lociran v povezovalnem delu, organiziran v delu stavbe z oskrbovanimi stanovanji.

Neto tlorisna površina celotne stavbe skupaj s terasami znaša 12.401,35 m². Uporabne stanovanjske površine je 8.826,75 m², uporabne poslovne površine pa 928,55 m². Ostala površina je namenjena skupni rabi. V podzemni parkirni garaži s 3.726,25 m² neto tlorisne površine se nahaja 119 parkirnih mest.

V skladu s pogodbo o soinvestiranju je JSS MOL postal lastnik 60 oskrbovanih stanovanj in prostora, ki ga je v nadaljevanju prodal MOL za potrebe Četrtna skupnosti Trnovo. Sorazmerno z deležem sofinanciranja skupnih stroškov investicije je JSS MOL postal tudi solastnik prostorov za opravljanje lekarniške dejavnosti, ki jih je skupaj z zasebnim partnerjem družbo Deos d.d. prodal kupcu Lekarni Ljubljana. Prostore za opravljanje frizerske in kozmetične dejavnosti ter pedikure in parkirne prostore za obiskovalce v kletni etaži pa je skupaj z zasebnim partnerjem oddal v tržni najem.

Končna vrednost investicije je znašala 20.454.059,76 EUR. Soinvestitorja sta stroške investicije sofinancirala v deležu, kot je bilo predhodno dogovorjeno s soinvestitorsko pogodbo. Sredstva, ki jih je sofinanciral JSS MOL so v skladu s pogodbo znašala 7.845.904,84 EUR oz. 38 % vrednosti investicije. Soinvestitorja sta pri poročanju stroškov investicije upoštevala tudi vrednost zemljišča, ki ga je za izvedbo investicije zagotovila MOL in ga na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL prenesla v namensko premoženje sklada.

Vselitve upravičencev z javnega razpisa v oskrbovana stanovanja, ki so v lasti JSS MOL, so v zaključni fazi.

V letu 2009 je JSS MOL izvedel prodajo solastniškega deleža na poslovnem prostoru – lekarni in pripadajočih petih parkirnih mestih Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana.

Lokacija	Število stanovanj	Neto tlorisna površina - m ²
Center starejših Trnovo	60	3.260,85

5.6.2 Ob Domu starejših občanov Šiška

Na lokaciji ob domu starejših občanov Šiška, kjer je MOL lastnica zemljišča, je načrtovana izgradnja cca. 60 oskrbovanih stanovanj. Ker dogovori z zainteresiranim partnerjem za financiranje gradnje Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja v letu 2008 in 2009 niso bili uspešni, saj je le-ta pričakoval brezplačni prenos zemljišča in izvedbo vseh aktivnosti s strani JSS MOL, se bodo v letu 2010 nadaljevali postopki za pridobitev zasebnega ali javnega partnerja za realizacijo tega projekta. Potekajo dogovori z Mestno zvezo upokoencev.

5.6.3 Oskrbovana stanovanja na lokaciji Murgle

Na tej lokaciji bo na podlagi javno zasebnega partnerstva JSS MOL v zameno za prenos lastninske pravice na svojih zemljiščih na zasebnega partnerja Mijaks Investicije, pridobil lastninsko pravico na 12 stanovanjih in 10 parkirnih mestih. V oktobru 2009 je Mijaks investicije pridobil gradbeno dovoljenje, ki je postalo pravnomočno decembra 2009. Gradnja se bo pričela leta 2010.

5.7 Stanovanjske stavbe za posebne namene

5.7.1 Paliativni center Hrdeckega 18 – Hiša Hospic



Na lokaciji Hrdeckega 18 in 20 je JSS MOL v decembru 2009 za lastnika MOL zaključil gradnjo stanovanjske stavbe za posebne namene – hiše Hospic. Po opravljenem tehničnem pregledu v decembru 2009 je bilo dne 11.1.2010 za stanovanjsko stavbo pridobljeno tudi uporabno dovoljenje.

Stanovanjska stavba, namenjena opravljanju humanitarne dejavnosti (bivanje in nega umirajočih), ki jo pri nas kot edino izvaja Slovensko društvo Hospic, ima 3 etaže (pritličje in 2 nadstropji) z 841,69 m² neto tlorisnih površin. Stavba ima tudi 7 pripadajočih zunanjih parkirnih mest. Pritličje je namenjeno skupnim in tehničnim prostorom, v 1. in 2. nadstropju so bivalni prostori za 9 oskrbovancev ter osebje (oz. svojce). Vsak bivalni prostor ima možnost postavitve še dodatne postelje za sorodnika – negovalca.

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

Skupna vrednost investicije, v kateri so zajeti stroški izgradnje nadomestne stavbe, vključno s stroški zunanje ureditve in zunanjih parkirišč znaša 1.572.940,39 €. Med MOL, JSS MOL in Slovenskim društvom Hospic je bil dne 22.12.2006 sklenjen Dogovor o vodenju izgradnje, investiranju, sofinanciranju in najemu Hiše Hospic za potrebe umirajočih. Po tem dogovoru mora Slovensko društvo Hospic kot sofinancer zagotoviti sredstva v višini 146.052,50 €, v zameno pa bo 20 let plačevalo znižano najemnino. Zaenkrat je finančna sredstva za izvedbo investicije v celoti zagotovila MOL, ker društvu še ni uspelo pridobiti državne koncesije za opravljanje paliativne dejavnosti. Primopredaja objekta je predvidena v marcu 2010.

Lokacija	Število bivalnih enot	Neto tlorisna površina - m ²
Hradeckega 18, 20	9	841,69

5.7.2 Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica Trnovo

Za načrtovani projekt zatočišča za ženske in otroke ter žensko svetovalnico Trnovo so skozi nekajletno obdobje potekale aktivnosti v zvezi s sodnim postopkom dokazovanja lastništva zemljišča, na katerem se bo izvajala investicija. Med tem časom se je objekt praznil, aktivnosti, vezane na pridobivanje projektne in investicijske dokumentacije pa so bile začasno zaustavljene. V letu 2009 je bil dosežen vpis nepremičnine v zemljiško knjigo. V letu 2010 se bo nadaljevalo s pridobivanjem projektne dokumentacije za pridobitev upravnega dovoljenja za odstranitev obstoječega dotrajanega objekta in se bo nato objekt porušil.

5.7.3 Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica

Na lokaciji Vinčarjeva ulica v Ljubljani bomo zgradili stanovanjsko stavbo za posebne namene – Hišo Sonček, z dvema stanovanjskima enotama in pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Zemljišče, na katerem se načrtuje izvedba tega projekta, je MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL.

Stavba bo namenjena bivanju 12 oseb s posebnimi potrebami.

V letu 2009 so se nadaljevale aktivnosti za dokončanje projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Vzporedno je potekalo iskanje rešitev izvedbe kanalizacije in vodovoda na Poklukarjevo ulico, za kar je potrebna ustanovitev služnosti na privatnem zemljišču. Do soglasja še ni prišlo. Če bodo dodatna finančna sredstva za investicijo zagotovljena, bo v letu 2010 pridobljeno gradbeno dovoljenje in po postopku javnega naročila izbran izvajalec gradbenih del.

5.7.4 Pod Turnom 4 – Švicarija

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

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

V letu 2009 je bila pridobljena le predinvesticijska zasnova, za pridobivanje ostale potrebne tehnične dokumentacije ni bilo na voljo finančnih sredstev. Vzporedno se je nadaljevalo praznjenje objekta. S še dvema lastnikoma je bil dosežen dogovor o lastniški zamenjavi njunega stanovanja za zagotovljeno nadomestno stanovanje. Postopki zamenjave so v zaključni fazi. Za realizacijo v letu 2010 tako od 8 lastnikov ostajajo še 3, ki jim še nismo uspeli zagotoviti primerne nadomestnega stanovanja. V letu 2009 je bilo zagotovljeno tudi eno nadomestno najemno stanovanje, drugo najemno stanovanje pa se bo sprostilo sočasno z zaključitvijo ene od prej omenjenih lastniških menjav. Stanovanje je namreč zaradi zdravstvenih razlogov uporabljala ena od lastnic, na podlagi najemne pogodbe v notarskem zapisu, za določen čas. V letu 2010 ostane za preselitev še 6 najemnikov stanovanj.

V letu 2009 je potekala adaptacija nadomestnega ateljeja, za preselitev še zadnjega umetnika, ki mu ni bil zagotovljen nadomestni prostor.

5.7.5 Širša lokacija Ambrožev trg 7

Načrtovani projekt stanovanjske gradnje s posebnimi socialnimi programi (zavetišče za brezdomce, bivalne enote za prebivalce s posebnimi potrebami) se je opustil zaradi kasnejše odločitve MOL, da se na širši lokaciji Ambroževega trga in Cukrarne izvede projekt izgradnje nove upravne stavbe za potrebe MOL in Upravne enote Ljubljana na enem mestu.

5.8 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

5.8.1 Zagotavljanje bivalnih enot s prenovno obstoječih neprimernih stanovanj

V letu 2009 smo preuredili 6 stanovanj, ki niso bila skladna z današnjimi standardi bivanja v bivalne enote za socialno ogrožene.

5.8.2 Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu

V okviru 12. javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem je uspel en upravičenec, ki je svoje neprimerno majhno stanovanje glede na število družinskih članov ponudil v odkup JSS MOL. Realizacija odkupa je potekala v letu 2009, ko smo enoto prevzeli v posest, finančno pa bo pravni posel zaključen v letu 2010.

5.8.3 Izraba podstrehe Zarnikova 4

V stanovanjski stavbi Zarnikova 4 je MOL lastnica 13 stanovanj oz. bivalnih enot. Aktivnosti za prenovo in rekonstrukcijo podstrehe stavbe, ki so bile začete, da bi na tem delu stavbe pridobili 7 novih bivalnih enot, so še vedno pretežno usmerjene v ureditev premoženjskopравnih razmerij med lastniki v hiši in v postopek za pridobitev lastništva nad celotno podstreho. Pričakuje se, da bo postopek dokončan v letu 2010. V odvisnosti od zagotovljenih finančnih sredstev za to investicijo, se bo po zemljiškoknjižni ureditvi novega stanja nadaljevalo z deli.

5.8.4 Lokacija Pipanova pot

Za planirano izgradnjo 22 bivalnih enot na lokaciji Pipanova pot, s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo, je bilo sredi leta 2009 pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje. Do konca leta 2009 je bila izdelana še ustrezna investicijska dokumentacija in nadaljevala so se dela za dokončanje PZI projektne dokumentacije. Gradnja se bo, če bodo zagotovljena dodatna finančna sredstva, pričela v letu 2010.

5.8.5 Belokranjska 2



V letu 2009 je Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL v sodelovanju z JSS MOL izvajal aktivnosti pridobivanja projektne in tehnične dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za adaptacijo podstrešja stavbe Belokranjska 2, kjer bo urejenih 8 stanovanjskih bivalnih enot. Na upravno enoto je bila oddana vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja.

6 PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU

6.1 Stanežiče

Izvajale so se aktivnosti predvsem na izdelavi prostorskega plana MOL, ki bo omogočil načrtovano stanovanjsko gradnjo in spremljajočo gradnjo na območju Stanežič, vključno z velikimi komunalnimi sistemi, ki so predpogoj za realizacijo soseške.

6.2 Druge lokacije

Tekoče smo spremljali tudi druge možnosti, ki bi nam omogočile gradnjo ali nakup neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot za socialno ogrožene v prihodnjem obdobju.

7 POSOJILA

Na podlagi 11. javnega razpisa, ki je bil objavljen dne 27.2.2009, so bila razpisana sredstva, namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah. Skupno za tri razpise, med njimi za posojila, nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva in rentni odkup, so bila razpisana sredstva v višini 400.000,00 EUR.

Razpisana sredstva so bila namenjena obnovitvenim delom v večstanovanjskih in družinskih hišah, tako tistim, ki sodelujejo v akciji Ljubljana moje mesto (LMM), v kateri MOL prispeva tudi nepovratna sredstva, kakor tudi vsem drugim upravičencem za stanovanja oz. hiše, ki so starejše od 20 let. Posojila so bila namenjena tudi lastnikom stanovanj v stavbi Pod Turnom 4 in Ižanska 305, ki sta v skladu s stanovanjskim programom MOL predvideni za kompleksno rekonstrukcijo in sicer za nakup drugega stanovanja, ob pogoju prodaje stanovanja v stavbi Pod Turnom 4 oz. Ižanska 305 JSS MOL.

V času odprtega razpisnega roka od objave do 30.9.2009 je prispelo 27 vlog in so bila odobrena posojila v skupni višini 125.478,30 EUR. S posojilom se bo v Ljubljani obnavljalo 9 stanovanjskih stavb, od tega jih 5 sodeluje tudi v akciji LMM. Ni pa bilo interesa za nakup drugih stanovanj med lastniki stavb Pod Turnom 4 in Ižanska 305.

8 GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI

8.1 Najemninska politika

V neprofitnih najemnih stanovanjih in bivalnih enotah za socialno ogrožene, ki so v lasti MOL in JSS MOL so se najemnine zaračunavale skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS št. 131/03, 142/04) ter skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini, ki sta ga sprejela Mestni svet MOL in Nadzorni svet JSS MOL. Tako so se najemnine obračunavale po stopnji 4,68 % letno od vrednosti stanovanja za vse najemnike, ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe in ne glede na starost stanovanja.

Med najemniki službenih stanovanj je bilo 7 najemnikov, ki so izpolnjevali pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja na najem in se jim je skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem zaračunavala tržna najemnina v višini neprofitne. Drugim, ki so presegali dohodkovni cenzus za pridobitev neprofitnega stanovanja, pa se je zaračunavala najemnina v višini tržne najemnine, ki za 25 % presega neprofitno. Enemu najemniku kadrovskega profitnega stanovanja, ki se mu je socialno stanje spremenilo tako, da je izpolnjeval dohodkovne in premoženjske pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja brez plačila lastne udeležbe, smo v letu 2009 za čas 1 leta oz. dokler izpolnjujejo te pogoje, zaradi socialne vzdržnosti, zaračunavali neprofitno najemnino.

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

Prvo petletno obdobje se je izteklo ob koncu leta 2008. V letu 2009 so potekale aktivnosti na teh postopkih. Računalniški program, v katerem vodimo evidence najemnikov, smo prilagodili tako, da omogoča preverjanje in izpis najemnikov neprofitnih stanovanj, pri katerih je preteklo petletno obdobje od sklenitve najemne pogodbe. Glede na to, da postopek preveritve zakonsko ni dorečen, je Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) z namenom poenotenega izvajanja zakonskih določb naslovilo na vse občine in stanovanjske sklade navodila v zvezi z izvajanjem teh določb. Ob pridobivanju podatkov o neto dohodkih za najemnike in osebe, ki skupaj z njimi uporabljajo stanovanje, po uradni dolžnosti od Davčne uprave Republike Slovenije (DURS), kot je bilo to na novo predpisano z novelo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, je bilo ugotovljeno, da DURS skladno z davčnimi predpisi razpolaga samo s podatki o bruto in ne neto dohodkih in da se ne pretvarjajo vsi dohodki iz bruto v neto na enak način. Zato smo analizirali podatke, ki smo jih pridobili v večmesečnem obdobju, in analizo posredovali MOP, pri čemer smo predlagali, da se MOP dogovori z DURS za način posredovanja podatkov o dohodkih s strani DURS tako, da bi se podatki iz davčnih podatkovnih baz pretvorili v neto dohodke in se avtomatično preslikali v podatkovno bazo organa, ki vodi postopek. Na ta način bi se izognili iskanju formul za pretvorbo zneskov iz bruto v neto in prepisovanju enormnega števila podatkov (na 13. javnem razpis JSS MOL bi bilo treba pretvarjati in prepisovati podatke za ca 9000 oseb). Na ta način bi bili državljani enako obravnavani v celi državi. V odgovoru je MOP predlagalo, da občinski organi sami poskrbijo za enoten računalniški program, ki bo omogočal preračun iz bruto v neto in avtomatično preslikavo preračunanega podatka v podatkovno bazo organa, ki vodi postopek. Poleg tega so navedli, da bi vse aktivnosti v zvezi s tem lahko vodila Stanovanjska zbornica Slovenije (SZS). Na SZS smo podali pobudo, v kateri smo glede na nenaklonjenost MOP predlagali spremembo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih najemnih stanovanj v najem na prejšnjo ureditev, po kateri so stranke same predložile neto dohodke. Če tudi to za MOP ne bo bilo sprejemljivo, smo predlagali, da MOP naroči izdelavo računalniškega programa (kot je bilo to na področju subvencioniranja najemnin), ki ga lahko uporabljajo vsi organi v državi, ki vodijo tovrstne postopke. SZS bi takšno nalogo lahko prevzela, v kolikor bi pridobila kakšna sredstva iz državnega proračuna. V letu 2009 smo obravnavali 170 zadev, od katerih je bilo za 46 najemnikov ugotovljeno, da so izpolnjeni zakonski pogoji (najemno razmerje sklenjeno po 14. 10. 2003) za preveritev izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja. V ostalih primerih ni šlo za nova najemna razmerja, temveč za prenose najemnih razmerij v primerih smrti, razvez zakonskih zvez, zamenjave stanovanj ipd. Glede takih primerov smo prejeli odgovor MOP, da je potrebno glede na odločbo Ustavnega sodišča z dne 7.10.2009 preverjati izpolnjevanje pogojev do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja, če se po smrti najemnika, prejšnjega imetnika stanovanjske pravice, sklepa najemna pogodba s katerimkoli družinskim članom, razen z zakoncem oz. osebo, s katero je tak najemnik živel v dalj časa trajajoči življenjski skupnosti. Zato bomo tudi v takšnih primerih pričeli s postopkom preverjanja. Za vseh navedenih 46 najemnikov smo v letu 2009 od DURS pridobili podatke o dohodkih, vendar bomo lahko postopke zaključili šele, ko bomo prejeli ustrezen rešitev MOP glede pridobivanja in preračunavanja dohodkov.

8.2 Subvencioniranje neprofitnih najemnin

V letu 2009 so bili po SZ-1 upravičenci do subvencionirane najemnine poleg najemnikov neprofitnih stanovanj tudi najemniki namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitne najemnine in najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če so izpolnjevali predpisane dohodkovne in druge premoženjske pogoje. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80% najemnine.

O upravičenosti do subvencije najemnine se na podlagi določb SZ-1 in določb Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku uveljavljanja subvencioniranih najemnin, katere sestavni del je tudi obrazec vloge za subvencionirano najemnino, odloča v splošnem upravnem postopku z izdajo odločbe. Višina subvencije se izračuna po enotnem računalniškem programu, katerega izdelavo je financiralo Ministrstvo za okolje in prostor. Odločba velja največ eno leto, nato pa mora stranka podati novo vlogo. V letu 2009 smo obravnavali 795 vlog za subvencioniranje neprofitne najemnine. Izdali smo 754 odločb in sklepov, od tega je bilo 559 pozitivnih odločb, 191 vlog smo rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili in v 3 primerih, zaradi umika vloge, postopke ustavili. Za 41 vlog se do konca leta 2008 še ni iztekel rok za dopolnitev vloge ali pa so bile oddane ob koncu meseca decembra in zato do konca leta še niso mogle biti rešene. Eno vlogo smo odstopili v reševanje pristojni občini. Skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku pridobivamo po uradni dolžnosti podatke iz uradnih evidenc, ne glede na to, da je v predpisanem obrazcu vloge navedeno, da jih mora predložiti stranka.

Glede na to, da po zakonu uporabniki stanovanj niso upravičeni do subvencioniranja najemnine, je Mestni svet MOL sprejel sklep o subvencioniranju najemnine za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih, Društvo Šent,...), s katerimi so sklenjene najemne pogodbe za stanovanje. V letu 2009 sta bili v te namene izdani 2 odločbi o subvencioniranju najemnine.

8.3 Subvencioniranje tržnih najemnin

S 1. 1. 2009 so se začele uporabljati spremembe in dopolnitve SZ-1 in Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku uveljavljanja subvencioniranih najemnin, ki na področju subvencioniranja najemnin prinašajo za občine dodatne obveznosti. Na novo je uvedeno subvencioniranje najemnikov, ki plačujejo tržno najemnino in so se prijavili na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem ter najemnikov-hišnikov, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Navedeni najemniki morajo izpolnjevati enake dohodkovne in premoženjske pogoje kot najemniki neprofitnih stanovanj, ki so bili že do sedaj upravičenci do subvencije. Subvencija tržne najemnine predstavlja razliko med priznano tržno najemnino (za Ljubljano je to skladno s Pravilnikom o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj 7 €/m²) in zakonsko priznano neprofitno najemnino (3 €/m²). Glede zagotavljanja finančnih sredstev za navedene subvencije je bila upoštevana naša pripomba na osnutek besedila sprememb in dopolnitev SZ-1. Sredstva za subvencioniranje najemnikov

tržnih stanovanj zagotavljata državni in občinski proračun vsak do ene polovice, sredstva za subvencioniranje hišnikov pa državni proračun v celoti. Med letom se sredstva v celoti zagotavljajo iz občinskega proračuna, po zaključku proračunskega leta pa se povrnejo iz državnega proračuna. Z nadgradnjo obstoječega računalniškega programa za subvencioniranje neprofitnih najemnin, ki jo je financiralo MOP, je omogočen tudi za navedene subvencije, enako kot je to že utečeno pri postopkih subvencioniranja neprofitnih najemnin, računalniški izračun višine subvencije.

V letu 2009 smo obravnavali 76 vlog za subvencioniranje tržne najemnine. Izdali smo 73 odločb in sklepov, od tega je bilo 38 pozitivnih odločb, 35 vlog smo rešili negativno, ker se najemniki niso prijavili na zadnji razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, niso imeli urejene prijave prebivališča v MOL ali niso izpolnjevali dohodkovnih in premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili. Ob koncu leta 2009 so ostale 3 nerešene vloge, ker še niso bile dopolnjene oziroma so bile oddane ob koncu meseca decembra. Enako kot v postopkih subvencioniranja neprofitnih najemnin pridobivamo skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku po uradni dolžnosti podatke iz uradnih evidenc.

V letu 2009 je prišlo tudi do napovedanih sprememb Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, po katerih se pri izračunu najemnine v primeru enočlanskega gospodinjstva ne upošteva površina iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (30 m²), temveč večja površina (40 m²), pod pogojem, da najemodajalec najemniku ne ponudi v zamenjavo primerne stanovanja površine do 30 m².

8.4 Subvencioniranje obratovalnih stroškov

Subvencioniranje obratovalnih stroškov se je izvajalo s sklepanjem poravnave z upravniki v primerih, ko upravniki od najemnikov iz kakršnihkoli razlogov niso mogli izterjati plačila obratovalnih stroškov, so pa te stroške pokrili iz lastnih sredstev ali pa so jih založili etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah.

Iz razpoložljivih sodnih odločb izhaja, da ni mogoče zakonskih določb tolmačiti tako, da bi v končni posledici obratovalne stroške moral nositi upravnik sam oziroma da bi šli v breme ostalih etažnih lastnikov ali pa dobaviteljev. Iz določb SZ-1 izhaja, da so etažni lastniki odgovorni za plačilo vseh stroškov, ki izvirajo iz večstanovanjske stavbe v skladu s svojimi solastniškimi deleži, upravitelj pa je po zakonu pooblaščen sprejemati plačila etažnih lastnikov in plačevati mesečne obveznosti. Če je upravnik plačeval stroške dobaviteljem iz svojih sredstev je upravičen do povračila teh zneskov. S spremembo SZ-1 iz junija 2008 je uzakonjena subsidiarna odgovornost lastnika stanovanja za obratovalne stroške najemnikov stanovanj. V letu 2009 smo glede na razpoložljivo sodno prakso subvencionirali obratovalne stroške, glede katerih je nastal dolg do uveljavitve SZ-1 (14. 10. 2003) in obratovalne stroške, glede katerih je nastal dolg v obdobju od 14. 10. 2003 do uveljavitve novele SZ-1A (25. 6. 2008). Sklenili smo poravnave z 2 upravnikoma za dolgove 27 najemnikov oz. uporabnikov stanovanj.

8.5 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

SZ-1 določa, da najemniku ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ni mogel in ne more vplivati (smrt v družini, izguba

zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni mogel poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine. V takem primeru lahko občinski organ najemniku, ki ni upravičen do subvencije ali ki kljub subvenciji ni zmožen plačati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

V letu 2009 smo prejeli eno vlogo, ki jo je podala ob koncu meseca decembra najemnica bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, ki je bila preseljena iz barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva. Vloga glede na datum vložitve v letu 2009 ni mogla biti rešena.

8.6 Vzdrževanje stanovanjskih stavb, stanovanj in bivalnih enot

V sodelovanju z okrog 50. upravniki smo tekom celega leta skrbeli za izvajanje vzdrževalnih del na skupnih delih večstanovanjskih stavb in stanovanjskih sosek, v katerih so stanovanja last MOL in JSS MOL. Sodelovali smo pri sprejemanju in izvajanju načrtov vzdrževanja večstanovanjskih stavb in za vzdrževanje svoje lastnine in lastnine MOL poravnali stroške iz rezervnega sklada, ki ga imamo za te namene oblikovanega pri JSS MOL. Z deležem, ki odpade na stanovanja last MOL in JSS MOL smo sodelovali pri prenovi stavbnih lupin v akciji Ljubljana moje mesto in pri izvrševanju inšpekcijskih odločb, ki se nanašajo na obvezno izvedbo vzdrževalnih del na posameznih večstanovanjskih hišah.

Izvajali smo vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot last MOL in JSS MOL, ki zajema redna in investicijska vzdrževalna dela. Obnovljenih in posodobljenih je bilo 133 stanovanj, od tega 67 praznih in 66 zasedenih stanovanj. Med njimi je obnova nekaterih starejših enot, ki smo jih porabili za nadomestna stanovanja ali nadomestne bivalne enote stanovalcev iz porušenih 2 barak na Koželjevi 8 a, terjala precejšnja finančna vlaganja.

Zaradi omejenih finančnih virov smo zaostri pogoje prevzemanja praznih stanovanj, še posebej v postopkih zamenjave stanovanja, in v primerih, kjer razpolagamo z lastno udeležbo, četudi je zato čas prevzema daljši. Stanovanja dokler ni primerno urejeno za ponovno oddajo, ne prevzamemo v posest ali pa ga uredimo sami in za stroške ureditve zmanjšamo vrnitev varščine. Opustili smo izvajanje vzdrževalnih del, ki so bolj lepotne narave in ne vplivajo na funkcionalnost.

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

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

8.7 Upravljanje

Na področju upravljanja smo v letu 2009 sodelovali s cca. 50 upravniki stavb, v katerih je lastnina MOL ali JSS MOL. Z izbranim upravnikom posamezne hiše je sklenjena pogodba o upravljanju. Pogodba je sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, katerih solastniški deleži

predstavljajo skupaj več kot polovico solastniških deležev. Zato na izbor upravnika lahko vplivamo predvsem v hišah, kjer smo večinski lastnik. V letu 2009 smo sklenili pogodbo o upravljanju za stanovanjsko sosesko Celovski dvori, kjer nismo večinski lastnik.

Enako kot v predhodnih letih so tudi v letu 2009 potekale aktivnosti za sklepanje pogodb o medsebojnih razmerjih, ki so jih dolžni skleniti etažni lastniki na podlagi določb Stvarnopravnega zakonika in SZ-1. SZ-1 iz leta 2003 je določal, da so pogodbe sklenjene, ko jih podpišejo vsi etažni lastniki. Po noveli SZ-1A iz junija 2008 je pogodba sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo več kot tri četrtine solastniških deležev, kar pa ne velja za sporazum o določitvi solastniških deležev in morebitni sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, ki ga morajo še vedno podpisati vsi etažni lastniki. Glede prejetih predlogov besedil pogodb o medsebojnih razmerjih za večstanovanjske stavbe, v katerih je lastnik MOL oziroma JSS MOL, smo v letu 2009 pregledali in podali pripombe na pogodbe o medsebojnih razmerjih za 20 večstanovanjskih stavb oziroma do sedaj skupno za 477 večstanovanjskih hiš. Pogodbe so bile sklenjene za 4 večstanovanjske stavbe oziroma skupno do sedaj za 109 večstanovanjskih stavb. Zaradi neskenitve pogodbe o medsebojnih razmerjih je za 40 večstanovanjskih stavb v teku nepravdni sodni postopek.

V letu 2009 so bili skupni deli večstanovanjskih stavb, v katerih sta MOL in JSS MOL lastnika stanovanj, zavarovani pri zavarovalnici, pri kateri ima MOL zavarovane vse nepremičnine. Nov Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb iz leta 2009 predpisuje v zvezi z zavarovanjem stavbe več kot 75 % soglasje etažnih lastnikov. Glede na to, da bi lahko bila taka ureditev v koliziji z ureditvijo po predpisih o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin, je bila na Ministrstvo za okolje in prostor posredovana zahteva za tolmačenje določb v zvezi z zavarovanjem skupnih delov večstanovanjskih stavb. Odgovora še nismo prejeli.

8.8 Subsidiarna odgovornost za plačilo obratovalnih stroškov najemnikov

Z novelo Stanovanjskega zakona, ki je bila sprejeta v mesecu juniju 2008 je bila razširjena subsidiarna odgovornost v primeru neporavnavanja obratovalnih stroškov na vse lastnike stanovanj, ne glede na to ali gre za tržna, službena ali neprofitna najemna stanovanja. Iz 24. člena Stanovanjskega zakona izhaja, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik, dolžnik vseh ostalih terjatev pa etažni lastnik. Ne glede na navedeno zakonsko določbo, pa odgovarja lastnik stanovanja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno.

JSS MOL je v letu 2009 upravnikom večstanovanjskih stavb, ki jim ni uspelo izterjati od najemnikov terjatev za obratovalne stroške, kot subsidiarni dolžnik plačal 40.637,43 EUR. V teh primerih so bili neplačnikom poslani opomini pred odpovedjo najemne pogodbe iz krivdnega razloga neplačevanja in regresni zahtevki za že plačan dolg.

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

V letu 2009 se je zaključilo dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj po 11. javnem razpisu (objavljenem junija 2006) in nadaljevalo dodeljevanje stanovanj po 12. javnem razpisu (objavljenem septembra 2007). Velik problem je bilo pomanjkanje manjših stanovanjskih enot za samske osebe. Pri preseljevanju stanovalcev iz barakarskega naselja Tomačevska-Koželjeva je bilo, v nasprotju s prvotno izraženimi željami, namreč potrebno zagotoviti večje število manjših stanovanjskih enot pri več generacijskih oz. več družinskih gospodinjstvih, ki so se naknadno odločile za samostojno bivanje.

V letu 2009 ni bil objavljen razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ker je potekala obravnava vlog in sestava prednostne liste po razpisu, ki je bil objavljen konec leta 2008.

V letu 2009 so se dodeljevala tudi neprofitna stanovanja po 1. javnem razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

Na podlagi seznama upravičencev so se na predlog komisije za dodeljevanje bivalnih enot, le te dodeljevale tistim, katerih socialno zdravstveno stanje je bilo najtežje.

Izvajale so se zamenjave stanovanj, kjer smo poleg cilja rešitve stanovanjskega vprašanja upravičencev zasledovali tudi cilj pridobitve manjših stanovanjskih enot za dodeljevanje samskim osebam, uspelim na javnem razpisu.

Izvajali smo novo nalogo dodeljevanja nadomestnih stanovanj in bivalnih enot upravičencem na območjih razvojnih projektov MOL.

Nevladni organizaciji smo dodelili stanovanje za skupinsko obliko bivanja osebam, ki niso sposobne samostojnega bivanja.

NAMEN	Število dodeljenih stanovanj
Neprofitna stanovanja - 11. javni razpis 2006 (2) - 12. javni razpis 2007 (174)	176
Oskrbovana stanovanja	35
Bivalne enote za socialno ogrožene	30
Nadomestna stanovanja	18
Nadomestne bivalne enote	22
Stanovanjske skupine	1
Zamenjave	43
SKUPAJ	325

9.1 Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem

9.1.1 11. javni razpis, 3.6.2006

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil javno objavljen dne 19.5.2007, na katerega je bilo uvrščenih 330 upravičencev, sta bili v preteklem letu še preostalima dvema nerešenim prosilcema dodeljeni stanovanji. Obema je JSS MOL predhodno že zagotovil stanovanji, ki pa sta jih iz upravičenih razlogov zavrnila, tako da sta bili naknadno ponujeni ustrežnejši stanovanji. S tem so bili dokončno rešeni vsi upravičenci po seznamu.

9.1.2 12. javni razpis, 1.9.2007

Z 12. javnim razpisom, ki je bil objavljen dne 1.9.2007, je bila razpisana oddaja okvirno 300 stanovanj v najem, od tega 157 v novogradnjah v Zeleni jami in na Viški cesti, ostala pa na drugih posameznih lokacijah na območju MOL in Vrhnike (izpraznjena stanovanja).

Dne **12. 7. 2008** bil v časopisu Dnevnik objavljen seznam upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem, na katerega je bilo uvrščenih **294** upravičencev. Po seznamu se neprofitna najemna stanovanja dodeljuje po dveh ločenih listah, na podlagi z razpisom določene opredelitve stanovanj, predvidenih za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po pravilniku niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine oziroma z obveznostjo tega plačila. Upravičenci so bili glede na premoženjsko stanje oziroma dohodek gospodinjstva razvrščeni v dve ločeni listi – lista A – upravičenci z nižjimi dohodki, brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine ter lista B – upravičenci z višjimi dohodki z obveznostjo plačila lastne udeležbe in varščine. V okviru posameznega seznama so se upravičenci v skladu s številom članov gospodinjstva, površino in strukturo ter namembnostjo razpisanih stanovanj razvrščali v štiri ločene kategorije: družine, samske osebe, invalidne osebe, vezane na trajno uporabo invalidskega vozička in osebe z okvaro čuta – slepe ali gluhe osebe.

UVRŠČENI UPRAVIČENCI

	Št. upravičencev	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.
A1	123		23	40	46	11	3	
A2	65	65						
A3	10	9		1				
A4	4	1	2		1			
SKUPAJ A	202	75	25	41	47	11	3	
B1	59	1	26	25	6			1
B2	30	30						
B3	2		1	1				
B4	1		1					
SKUPAJ B	92	31	28	26	6			1
SKUPAJ A+B	294	106	53	67	53	11	3	1

Na podlagi števila razpoložljivih stanovanj, upoštevajoč površino in strukturo ter namembnost stanovanj oz. prilagojenost posebnim potrebam invalidnih oseb v primerjavi s številom članov gospodinjstva in njihovo uvrstitvijo na posamezen seznam, pri čemer se upošteva poleg morebitne spremembe števila članov gospodinjstva zaradi rojstva otrok, tudi socialno oz. premoženjsko stanje upravičenca, je bilo na podlagi sprejetih sklepov za posamezne upravičence v letu 2009 oddanih **174 stanovanj**, **12** upravičencev pa je bilo iz seznama izločenih (odstop od dodelitve, obnova postopka zaradi lastništva nepremičnine, neplačilo lastne udeležbe, smrt).

Ker je bilo v letu 2008 rešenih 25 upravičencev, 2 pa sta bila iz seznama izločena, je bilo ob koncu leta skupno rešenih 199 upravičencev, 14 pa je iz seznama izločenih.

REŠENI UPRAVIČENCI

REŠENI H	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.
A1	100		15	25	39	18	3	
A2	16	16						
A3	9	8		1				
A4	2	1	1					
SKUPAJ A	127	25	16	26	39	18	3	
B1	53		11	29	11	1		1
B2	16	16						
B3	2		1	1				
B4	1			1				
SKUPAJ B	72	16	12	31	11	1		1
SKUPAJ A+B	199	41	28	57	50	19	3	1
IZLOČE NI	14	6	5	1	2			
SKUPAJ A+B +IZLOČENI	213	47	33	58	52	19	3	1

Po razdelitvi razpoložljivih stanovanj je ostalo nerešenih še 81 upravičencev:

NEREŠENI UPRAVIČENCI

POTREBE	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.
A1	21		6	13	2			
A2	46	46						
A3								
A4	2		1		1			
SKUPAJ A	69	46	7	13	3			
B1								
B2	12	12						
B3								
B4								
SKUPAJ B	12	12						
SKUPAJ A+B	81	58	7	13	3			

9.1.3 13. javni razpis, 8.11.2008

S 13. javnim razpisom, ki je bil objavljen dne 8.11.2008, je bila razpisana oddaja okvirno 300 stanovanj v najem, zaradi dodatnega nakupa je bilo mogoče število stanovanj povečati, tako da se je za neprofitna stanovanja uspelim upravičencem namenilo 358 stanovanj. Stanovanja so bila predvidena v novogradnji v soseski Celovški dvori in na posameznih drugih lokacijah na območju MOL in Vrhnike.

V preteklem letu je potekala obravnava vlog, ki jo je vložilo **2909 prosilcev**. Med njimi je 2.547 izpolnjevalo razpisne pogoje, 362 prosilcev pa je bilo izločenih. Prednostna lista upravičencev je bila po pregledu in obravnavi vseh vlog javno objavljena dne 11.7.2009 v časopisu Dnevnik, na spletnih straneh in na oglasni deski JSS MOL. Vsem udeležencem razpisa so bile vročene tudi odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo.

PREDNOSTNA LISTA – 11.7.2009

	A	Št. uspelih	Potrebno št. točk	% uspelih	B	Št. uspelih	Potrebno št. točk	% uspelih	Skupno št. vseh prosilcev	Skupno št. uspelih	% skupn. št. uspelih prosilc.
Družina	1490	174	570	11,68	228	90	430	39,47	1718	264	15,37
Samski	648	59	455	9,10	168	17	450	10,12	816	76	9,31
Okvara	12	4	440	33,33	1	1	340	100,00	13	5	38,46
SKUPAJ	2150	237		11,02	397	108		27,20	2547	345	13,55

Zoper odločitev glede svoje uvrstitve oziroma neuvrstitve so prosilci lahko v roku 15 dni od vročitve odločbe vložili pritožbo na župana MOL. Odločitev župana o pritožbi je dokončna. Prosilci imajo še možnost sodnega varstva, s tem da sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja in s tem sklepanje najemnih pogodb. Na Upravno sodišče je bilo vloženih 5 tožb, s tem da odločitev sodišča še ni znana.

Vloženih je bilo 231 pritožb. Vse pritožbe so bile na prvi stopnji preizkušene v smislu, ali je pritožba dovoljena in pravočasna in ali jo je vložila upravičena oseba ter nato odstopljene drugi stopnji v odločanje. Na prvi stopnji so bile s sklepom zavržene prepozne pritožbe, izdanih pa je bilo tudi 16 nadomestnih odločb v skladu z 242. in 243. členom Zakona o splošnem upravnem postopku, po katerem lahko organ, ki je izdal odločbo, v primeru, da je pritožba utemeljena pa ni potreben nov ugotovitveni postopek ali pa je bil izvedeni postopek nepopoln in je to vplivalo na odločitev, reši stvar drugače oziroma dopolni postopek in z novo odločbo nadomesti odločbo, ki se s pritožbo izpodbija. Zoper novo odločbo ima stranka pravico do pritožbe.

V teh 16 primerih je bilo potrebno prosilcem v skladu z določili pravilnika priznati točke po posameznih kriterijih, ki pri prvotni ocenitvi niso bili upoštevani in točkovani. Med njimi je 6 prosilcev doseglo višje število točk, s katerimi se uvrščajo med dobitnike stanovanj in sicer 4 na listo A in 2 na listo B.

Med ostalimi pritožbami je bilo 7 zavrženih, glede na to, da so bile vložene po preteku roka za pritožbo. Pritožbenemu organu je bilo odstopljenih 209 pritožb, 23 pritožbam je bilo ugodeno ali delno ugodeno, s tem da se 10 pritožnikov uvrsti med dobitnike stanovanja, 185 pritožb pa je bilo zavrnjenih.

PRITOŽBE

PRITOŽBE	SKUPAJ A+B	A1- družine	A2- samski	A3- okvara čuta	A SKUPAJ	B1- družine	B2- samski	B3- okvara čuta	B SKUPAJ
Nadomestna odločba	16	9	4	1	14	1	1	0	2
ugodi	23	17	0	0	17	4	2	0	6
zavrne	185	111	49	5	165	9	10	1	20
zavrže	7	6	1	0	7	0	0	0	0
SKUPAJ	231	143	54	6	203	14	13	1	28

Po rešitvi vseh prispelih pritožb je bil sestavljen dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja.

Z objavo prednostnih list je bila predlagana razdelitev 345 stanovanj na podlagi dosežene višine točk. Glede na to, da je po rešitvi pritožb 16 prosilcev doseglo višje število točk, kar jih uvršča med dobitnike stanovanj, 3 prosilci pa so na podlagi obnovljenega postopka črtani iz seznama upravičencev, zaradi ugotovljenega (so)lastništva nepremičnin, je na seznam upravičencev uvrščenih 358 prosilcev, ki jim je potrebno zagotoviti stanovanja, med njimi na listo A – 245 in na listo B- 113 prosilcev.

SEZNAM UPRAVIČENCEV - 5. 12. 2009

Seznam upravičencev	družine	samski	okvara čuta	SKUPAJ
A	181	59	5	245
B	92	20	1	113
SKUPAJ A+B	273	79	6	358

Seznam 358 upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem je bil javno objavljen dne 5.12.2009.

Po številu družinski članov gospodinjstva je med upravičenci po obeh listah A in B uvrščenih 80 enočlanskih, 74 dvočlanskih, 106 tričlanskih, 70 štiričlanskih, 22 petčlanskih, 5 šest članskih in 1 osemčlansko gospodinjstvo.

UVRŠČENI UPRAVIČENCI PO ŠTEVILU DRUŽINSKIH ČLANOV

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

Stanovanja se bodo dodeljevala postopoma v letu 2010 po vrstnem redu glede na mesto uvrstitve po posameznih seznamih, odvisno od števila članov gospodinjstva in velikosti razpoložljivih stanovanj.

9.2 Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj

V letu 2009 je potekala obravnava vlog in oddaja stanovanj na podlagi 1. javnega razpisa, ki je bil objavljen dne 8.11.2008 za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja 60 oskrbovanih stanovanj v najem v sklopu Centra starejših Trnovo.

Na razpis je prispelo 160 vlog, med njimi jih je 41 izpolnjevalo razpisne pogoje, 10 se ji je opredelilo za zaslužne meščane, 109 pa je bilo zaradi neizpolnjevanja pogojev razpisa izločenih. Prednostna lista upravičencev je bila javno objavljena dne 11.7.2009, po zaključeni obravnavi 8 pritožb,

Uvrščeni	33
----------	----

 med njimi 2 zaslužnih meščanov, zoper uvrstitev oziroma neuvrstitev na prednostno listo, je bila dokončna prednostna lista objavljena dne 26.9.2009. Na dokončno prednostno listo je bilo po odstopu 2 upravičencev uvrščenih 39 upravičencev in 12 zaslužnih meščanov, ki so bili po odločitvi nadzornega sveta upravičeni do dodelitve oskrbovanega stanovanja v najem.

DOKONČNA PREDNOSTNA LISTA, 26. 9. 2009 – 1. razpis za oskrbovana stanovanja

Uvrščeni	39
Zaslužni	12
Izločeni	109
Skupaj	160

Glede na to, da je ostalo ob objavi prednostne liste neodddanih 9 stanovanj, je bil dne 11.7.2009 v časopisu Dnevnik in na spletnih straneh JSS MOL objavljen ponovni poziv za oddajo preostalih prostih stanovanj v Centru starejših Trnovo pod enakimi pogoji, kot so bili določeni s 1. javnim razpisom z dne 8.11.2008, razen dohodkovnega kriterija, pri katerem se je spodnja meja znižala nominalno za 130,00 EUR.

Prosilci so se lahko prijavi na razpis v času od 13.7.2009 do vključno 13.8.2009, z izjemo tistih, ki so že oddali vloge v okviru 1. razpisa, pa niso izpolnjevali pogoja spodnje meje dohodka, ki je bila v ponovljenem razpisu znižana. Vloženih je bilo 47 vlog, po roku pa je bila iz zdravstvenih razlogov vložena vloga ene zaslužne meščanke, v enem primeru pa je bil postopek odločanja obnovljen.

Prednostna lista 33 upravičencev in 2 zaslužnih meščanov, ki sta bila po odločitvi nadzornega sveta upravičena do dodelitve oskrbovanega stanovanja v najem, je bila javno objavljena v časopisu Dnevnik in na spletnih straneh dne 7.11.2009.

PREDNOSTNA LISTA, 7. 11. 2009 – 1. ponovljeni razpis za oskrbovana stanovanja

Zaslužni	2
Izločeni	14
Skupaj	49

Vsem udeležencem razpisa so bile vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo. Zoper odločitev so prosilci lahko v roku 15 dni od vročitve odločbe vložili pritožbo na župana MOL. V pritožbenem roku je bilo vloženih **7 pritožb**. V 6 primerih so bile pritožbe zavrnjene ob ugotovitvi, da je bila odločitev prve stopnje pravilna, v 1 primeru pa je bila izdana nadomestna odločba, s katero je bilo ugotovljeno, da je prosilec oddal popolno vlogo, ki je bila prvotno kot nepopolna zavržena, vendar ne izpolnjuje pogojev za dodelitev stanovanja.

Po objavi dokončne prednostne liste, ki je bila objavljena v mesecu februarju 2010 in velja dve leti od objave, bodo oddana še preostala stanovanja, katerih število se je medtem zaradi odstopov upravičencev iz osebnih, predvsem zdravstvenih razlogov, povečalo, tako da je po podatku ob koncu leta razpoložljivih 25 stanovanj, ki bodo dodeljena po vrstnem redu uvrščenim upravičencem.

9.3 Dodeljevanje bivalnih enot

Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se skladno z 88. členom Stanovanjskega zakona oddajajo v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev ob izpolnjevanju pogojev, določenih s splošnimi pogoji poslovanja sklada. Bivalne enote predstavljajo prostore, ki se pridobijo z ureditvijo dotrajanih stanovanjskih enot, ki niso primerna za stanovanja, za manjša izpraznjena stanovanja ter prostore, pridobljene z adaptacijo celotnih etaž.

Četudi so bivalne enote namenjene za družine in posameznike, kjer razmere terjajo takojšnje ukrepanje za ublažitev življenjske stiske ter v primerih izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo iz stanovanja na podlagi sodne odločbe, ko posamezniku ali družini grozi brezdomstvo, se zaradi naraščanja potreb, daljša čakalna doba. Zlasti pri samskih osebah, kjer je število potreb in upravičencev največje, je čakalna doba daljša. Samo v preteklem letu je bilo oddanih 172 vlog za dodelitev bivalne enote, s tem da je ostalo iz preteklega leta nerešenih še 73 upravičencev.

V letu 2009 je bilo oddanih **30** bivalnih enot. Povprečna velikost oddanih bivalnih enot je 24,45 m², skupno število vseh zasedenih bivalnih enot je bilo konec leta 172 in v njih je živelo 471 oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 10,02 m² bivalne površine. Od tega je bilo 5 bivalnih enot dodeljenih upravičencem ob deložaciji, za katere je strokovna služba v sodelovanju s Centri za socialno delo ugotovila, da so zaradi finančne, socialne ali zdravstvene ogroženosti upravičeni do bivalne enote.

O dodelitvah na osnovi predloga strokovne službe odloča medresorska komisija, v kateri so poleg zaposlenih na JSS MOL še predstavnik CSD, predstavnik OZSV in Služba za pobude meščanov.

Bivalno enoto je v letu 2009 vrnilo 16 najemnikov, ki so bili večinoma rešeni z dodelitvijo neprofitnega stanovanja po javnih razpisih. Izpraznjene enote so bile dodeljene prosilcem po seznamu upravičencev do dodelitve bivalne enote oziroma neprofitnega stanovanja, kadar je bila izpraznjena bivalna enota po predhodni adaptaciji primerna za oddajo kot neprofitno stanovanje.

zasedenost in strukture vseh bivalnih enot (BE)

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
172	471	24,45	240	10,02

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Skupaj
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	299
Št. vrnjenih BE					1	4	8	2	47	18	28	25	16	149
Št. zavrnjenih BE			2			7	3		1	3			2	18
Št. zamenjav BE						1		11	1	1	1	3	2	20
Št. nadomestnih BE													20	20

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	8	Skupaj
Št. BE	40	40	46	26	13	6	0	1	172

Struktura BE	Soba	Soba s kuhinjsko nišo	Soba s kuhinjo	Dve sobi s kuhinjo	Skupaj
Št. enot	49	66	46	11	172

Nerešenih po seznamu upravičencev je bilo konec leta 112 prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote:

seznam upravičencev do bivalne enote glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	SKUPAJ
čakajoči	61	24	11	11	5	112

Za pomoč v velikih socialnih stiskah tako najemnikov kot tistih, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote sodelavci JSS MOL sodelujejo v teamih CSD, v katere so vključeni tudi predstavniki ZD, Policije in nevladnih organizacij ter iščejo rešitve za konkretno gospodinjstvo.

9.4 Dodeljevanje nadomestnih najemnih stanovanj in bivalnih enot

V letu 2009 smo zagotavljali nadomestne stanovanjske enote najemnikom stanovanj in bivalnih enot, last MOL ali JSS MOL v stanovanjskih stavbah, ki ležijo v območjih razvojnih projektov MOL in JSS MOL.

Za potrebe izpraznitve stanovanj v stavbi Pod Turnom 4 je bilo zagotovljeno 1 nadomestno najemno stanovanje. Tekel je tudi ugotovitveni postopek glede pravic uporabnika mansardnega stanovanja.

V stavbi Krekov trg 10 sta bili že v letu 2008 zagotovljeni 2 nadomestni najemni stanovanji. Ker je bilo eno potrebno še adaptirati, je bila preselitev realizirana v letu 2009, pri čemer je bil kasneje postopek izpraznitve te stavbe ustavljen.

V okviru širšega kompleksa izgradnje upravne zgradbe in cestne povezave Roška – Njogoševa smo za stanovalce stavbe Ambrožev trg 3, ki niso imeli pravice do privatizacije ali pa se za privatizacijo niso odločili, iz fonda obstoječih praznih stanovanjskih enot zagotovili 3 najemna stanovanja in 2 bivalni enoti ter za enega izmed stanovalcev na njegovo željo uredili skupaj s predstavniki Centra za socialno delo nastanitev v domu starejših občanov. Poleg tega smo pričeli z aktivnostmi za preselitev najemnikov iz dela stavbe Ambrožev trg 7, ki se bo porušil.

Zaradi potrebe izpraznitve Pionirskega doma – Centra za kulturo mladih smo dvema družinama, ki sta stanovali na Komenskega ulica 9 zagotovili nadomestni stanovanji.

Z namenom ohranitve lastništva celotne stavbe Gerbičeva ulica 47 smo v letu 2009 zagotovili najemnici, ki je uveljavljala pravico do privatizacije stanovanja pod ugodnimi pogoji SZ iz leta 1991, nadomestno najemno stanovanje.

Iz istega razloga so potekale tudi aktivnosti za zagotovitev nadomestnega stanovanja najemniku v stavbi Gornji trg 30. Ker je najemnik ponujena nadomestna stanovanja zavrnil, mu je Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL omogočil privatizacijo stanovanja na Gornjem trgu 30, ki ga zaseda.

Zaradi načrtovane prenove stavbe Belokranjska ulica 2 je bilo zagotovljeno eno nadomestno stanovanje in ena nadomestna bivalna enota.

Zagotovljeni sta bili 2 nadomestni stanovanji in preseljena zadnja dva najemnika iz stavbe Čopova 7 in 9b.

Vodili smo tudi aktivnosti za izpraznitev stavbe “letališkega stolpa” na Letališki cesti, za katerega je v MOL v teku postopek razglasitve za spomenik. Zaradi specifičnosti družinskih razmer smo družini v sodelovanju s Centrom za socialno delo že v letu 2008 ponudili dve manjši nadomestni stanovanjski enoti. Ker ni prišlo do sporazumne preselitve, smo vložili tožbo. V sodnem postopku je sodišče zavzelo na stališče, da je treba najemniku ponuditi v zamenjavo stanovanje primerljivo s stanovanjem na Letališki cesti. Zato so potekale aktivnosti za zagotovitev primernega stanovanja, ki bo, po izvedeni adaptaciji, najemniku ponujeno v okviru sodnega postopka.

V zvezi z izvedbo razvojnega projekta širitve pokopališča Žale in izgradnje nove Titove ceste, je bilo potrebno zaradi preselitve Vrtnarije Ravnikar odstraniti v barakarskem naselju Koželjeva – Tomačevska baraki št. 9 in št. 10 na Koželjevi 8a. Z vsemi uporabniki prostorov v navedenih barakah smo opravili razgovore. Vsem uporabnikom, ki so prostore uporabljali na podlagi odločb, je bila ponujena možnost, da se odločijo za nadomestno stanovanje (stanovanje po površini primerno glede za posameznika oz. družino v skladu z normativi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem po razpisih) ali pa izplačilo odškodnine, določene s strani pooblaščenega cenilca, ki je znašala 575 €/m² za površino navedeno v odločbi. Uporabnikom, ki so prostore uporabljali brez pravne podlage so bile zagotovljene nadomestne bivalne enote. Tistim družinam v skupini uporabnikov brez pravne podlage, ki so uspele na 13. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, so bile zagotovljene

nadomestne bivalne enote v velikosti primernega stanovanja, najemna razmerja so bila sklenjena za določen čas in po objavi seznama upravičencev po 13. javnem razpisu spremenjene v najemna razmerja za nedoločen čas. Ena družina se je odločila za izplačilo odškodnine, 8 družinam smo zagotovili nadomestna stanovanja, 17 pa bivalne enote. Od navedenih bivalnih enot so 4 družine uspele na 13. javnem razpisu. Enemu izmed najemnikov, ki mu je bilo dodeljeno nadomestno stanovanje na Kavškovi ulici 5, smo zaradi pojava vlage v stanovanju, zagotovili z zamenjavo drugo nadomestno stanovanje. Po požaru v delu barake – zidani objekt z oznako M koncem oktobra 2009, v katerem so bili uničeni prostori, ki sta jih uporabljali dve družini, smo obema družinama zagotovili nadomestni bivalni enoti.

LOKACIJA	Število najemnih stanovanjskih enot v objektu	Stanje zadeve	Število zagotovljenih nadomestnih stanovanjskih enot	
			Stanovanja	Bivalne enote
Pod Turnom 4	13	6 stanovanj izpraznjenih v preteklosti; postopek je v teku	1	
Krekov trg 10	2	Eno stanovanje je bilo zagotovljeno v preteklosti	1	
Ambrožev trg 3	12	4 stanovanja izpraznjena v preteklosti, 3 nadomestna stanovanja privatizirana	3	2 (1)*
Ambrožev trg 7	3	2 stanovanji izpraznjeni v preteklosti; postopek je v teku	/	
Komenskega 9	2	Postopek je zaključen	2	
Gornji trg 30	1	Najemnik ni sprejel nadomestnega stanovanja in je privatiziral stanovanje na Gornjem trgu 30	/	
Belokranjska 2	3	Eno stanovanje je bilo izpraznjeno v preteklosti, prostori so bili predani ORN, ki vodi prenavo objekta	1	1
Čopova 7, 9 b	7	5 stanovanj izpraznjenih v preteklosti	2	
Letališki stolp	1	V teku je sodni postopek za	/	

		preselitev		
Koželjeva 8 a	19**	Porušeni baraki št. 9 in 10	8	19
SKUPAJ	64		18	22

* Enemu najemniku je bila zagotovljena nastanitev v domu upokojencev

**V 19 stanovanjskih enotah na Koželjevi 8a so bivala večgeneracijska oz. večdružinska gospodinjstva, ki so se odločila za samostojno bivanje, zato je bilo dodeljenih 8 nadomestnih stanovanj in 19 nadomestnih bivalnih enot.

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

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

V preteklem letu je bila oddana v najem sedem sobna stanovanjska enota na Slomškovi ul. 23 Zavodu za varstvo in rehabilitacijo po poškodbi glave Zarja, ki nudi strokovno pomoč, rehabilitacijo in pedagoški program osebam, ki so doživele poškodbo glave.

9.6 Zamenjave stanovanj

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

V letu 2009 je bilo z zamenjavo stanovanj zaradi spremenjenih družinskih razmer rešeno stanovanjsko vprašanje 41 gospodinjstev, zaradi realizacije stanovanjskega programa pa sta bili rešeni 2 stanovanjski vprašanji.

Tabela: Pregled opravljenih zamenjav glede na število članov gospodinjstva

Št. članov	1	2	3	4	5	6	7	SKUPAJ
Št. oddanih stanovanj	4	5	7	16	6	2	3	43

10 VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANSJKEM PODROČJU

10.1 Registri

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

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

Po uveljavitvi spremembe SZ-1 (25. 6. 2008) smo v letu 2009 prejeli 65 vlog oz. od uveljavitve novele skupaj 298 vlog za registracijo najemnih pogodb in aneksov. V vseh primerih smo stranke z dopisom poučili o ukinitvi teh postopkov in jim vrnilo predložene dokumente.

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

Praksa je pokazala, da prihaja glede določitve upravnika do sporov med etažnimi lastniki in upravniki in tudi med etažnimi lastniki samimi. Velikokrat pa se kaže tudi nepoznavanje in različno razumevanje določb zakona glede postopkov izbire upravnika, odpovedi prejšnjemu upravniku, sklica zbora lastnikov in sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev. V letu 2009 je izdal minister za okolje in prostor Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb, ki natančneje določa posle upravljanja in pooblastila upravnika ter merila delitve obratovalnih stroškov v večstanovanjski stavbi.

V vzpostavljen računalniško voden register upravnikov smo vnašali podatke glede na izdane odločbe o vpisu oziroma izbrisu iz registra upravnikov. V zvezi s tem smo vodil 139 upravnih postopkov. Ob koncu leta 2009 je bilo v register upravnikov vpisanih 110 upravnikov za 3950 večstanovanjskih stavb. Podatke iz tega javnega registra smo v 64 primerih posredovali različnim zainteresiranim, npr. etažnim lastnikom, sodiščem, geodetski upravi, zavarovalnicam,...

10.2 Druge upravne naloge

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

Evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore vodimo na podlagi Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih. V postopku mora biti izkazano lastništvo poslovnega prostora, ki ga v primeru, če je prostor vpisan v zemljiško knjigo, preverimo z vpogledom v elektronsko vodeno zemljiško knjigo. O evidentiranju najemne pogodbe stranko obvestimo z dopisom. Obravnavali smo vloge za evidentiranje 36 najemnih pogodb in aneksov. Po končanem postopku smo podatke o posameznem pravnem poslu vnesli v evidenco trga nepremičnin pri GURS, v katero se skladno z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin in Pravilnikom o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov vnašajo vsi pravni posli sklenjeni po 1. 1. 2007. Računalniška aplikacija GURS se je ob našem sodelovanju v letih 2008 in 2009 še dograjevala, saj so bile pomanjkljivosti, ki so onemogočale vnos podatkov, potekala pa so tudi usklajevanja glede vsebine statističnih izpisov, ki naj bi jih nudil navedeni računalniški program. Z vnosi smo tako lahko pričeli šele v drugi polovici leta 2008. V letu 2009 je potekala na GURS prenova obstoječe računalniške aplikacije, ki je še v teku in je zato občasno moteno vnašanje podatkov. Do konca leta 2009 smo vnesli v podatkovno bazo GURS podatke o 138 pravnih poslih.

Po uveljavitvi novele SZ-1A, s katero so bila ukinjena dovoljenja občinskega upravnega organa, etažni lastnik za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanju ne potrebuje več dovoljenja občinskega upravnega organa, temveč zadošča soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo na njegovo stanovanjsko enoto in obvestilo upravnika ob začetku opravljanja dejavnosti. Navedene zakonske določbe se smiselno uporabljajo tudi za najemnika, ki potrebuje tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. Izdali smo 9 takih dovoljenj.

V 6 primerih smo najemnikom stanovanj, last MOL ali JSS MOL, izdali soglasja za podnajem. Gre predvsem za primere, ko najemnik potrebuje pomoč iz zdravstvenih in starostnih razlogov, ko odide v tujino iz službenih razlogov, ipd.

Skladno s SZ-1 ima najemnik stanovanja pravico zahtevati, da občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, preveri višino najemnine, pri čemer mora upoštevati metodologijo za izračun neprofitne najemnine in vse okoliščine iz najemne pogodbe. Obravnavali smo 8 vlog.

Postopke upravnih izvršb smo vodili na podlagi predlogov, ki jih je podala Stanovanjska inšpekcija Ministrstva za okolje in prostor v primerih, ko lastniki večstanovanjskih stavb niso izvršili odločb, ki jih je izdala navedena inšpekcija. V postopku upravne izvršbe, ki ga vodimo skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku, izdamo etažnim lastnikom, ki jih je v nekaterih hišah tudi preko 100, sklep o dovolitvi izvršbe z zagroženo denarno kaznijo, če naloženih obveznosti ne bodo izpolnili. Takoj, ko lastniki izvedejo naloženo obveznost, izdamo sklep o ustavitvi postopka. V letu 2009 smo izdali sklepe o dovolitvi izvršb za 40 večstanovanjskih stavb, za 26 večstanovanjskih stavb pa so bili postopki ustavljeni, ker so lastniki obveznost iz odločbe izpolnili. Ugotavljamo, da etažni lastniki v svojih pritožbah največkrat navajajo vsebinske razloge, ki bi jih morali uveljavljati v postopku izdaje odločbe pri Stanovanjski inšpekciji. Skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku je namreč v pritožbi zoper sklep o dovolitvi izvršbe mogoče uveljavljati izključno pritožbene razloge, ki se nanašajo na sam postopek izvršbe in ni mogoče izpodbijati pravilnosti odločbe, ki se izvršuje. Ugotavljamo tudi, da prihaja do neizvršitve inšpekcijskih odločb največkrat iz razlogov, ker so v hišah nesoglasja med samimi etažnimi lastniki in tudi med njimi ter upravnikom, za reševanje katerih pa je pristojno sodišče.

V zvezi z reševanjem pritožb na odločbe o dodeljevanju in zamenjavah stanovanj smo pripravili 225 osnutkov odločb na drugi stopnji, ki jih Pravna služba MOL posreduje v podpis županu MOL.

V letu 2009 smo z namenom uresničitve načela prijazne uprave za stranke pripravili obrazce vlog in druga potrebna pojasnila, ki so dostopna tako v papirnati obliki kot tudi na naši spletni strani. Glede pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc smo pridobivali z računalniškim vpogledom podatke iz Centralnega registra prebivalstva, zemljiške knjige in baz Geodetske uprave RS. Sami pa pridobivamo podatke tudi od Zavoda za zaposlovanje in Davčnega urada Ljubljana.

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je urejal privatizacijo za bivše imetnike stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih v 125. členu in sicer je predvideval dva privatizacijska modela (I. model – nakup stanovanja od lastnika denacionaliziranega stanovanja, II. model – nakup stanovanja na trgu). V letu 2009 ni bil realiziran noben zahtevek na podlagi navedenih zakonskih določil, je pa v teku še en sodni postopek. Stanovanjski zakon iz leta 2003 teh obveznosti občinam ne nalaga več.

10.3 Sodne zadeve

V letu 2009 smo, enako kot v preteklih letih, vodili vse sodne zadeve v posebnem računalniškem programu, v katerem se vodijo sodne zadeve celotne MOL. Po končanih pravnih postopkih smo vlagali izvršilne predloge v primerih, kjer tožene stranke niso izpolnile s sodno odločbo naložene obveznosti. Evidence pravnih in izvršilnih postopkov, ki se vodijo v enotnem računalniškem programu MOL, smo na podlagi poročil odvetnikov v letu 2007 do konca ažurirali in jih nato tekoče dopolnjevali in vzdrževali. Ob koncu leta 2009 je bilo odprtih 801 sodnih zadev in sicer 363 pravnih in nepravdnih zadev ter 438 izvršilnih zadev.

V letu 2009 je MOL na našo pobudo začela z aktivnostmi za izdelavo novega računalniškega programa CIS Pravne zadeve, v katerem se bodo po novem vodile vse sodne zadeve. Vse zadeve, ki so se do sedaj vodile v programu sodnih zadev OSSA, bodo prenesene v nov program. Pri pripravi navedenega programa smo aktivno sodelovali.

11 UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO

Vrednost namenskega premoženja JSS MOL se s sklepi Mestnega sveta MOL povečuje. V letu 2009 je Mestni svet MOL sprejel sklep o povečanju vrednosti namenskega premoženja JSS MOL za zemljišča v Zeleni jami. Postopek je v zaključni fazi.

V letu 2009 so se pospešeno vodili postopki vpisov etažne lastnine v zemljiško knjigo. Po dogovoru z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL smo tudi v letu 2009 v izogib dvojnemu pregledovanju in s tem prihranku časa, na JSS MOL nadaljevali s sistematičnim pregledovanjem elaboratov in aktov o vzpostavitvi etažne lastnine za vse večstanovanjske, stavbe v katerih je vsaj eno stanovanje v upravljanju JSS MOL. Tako smo v letu 2009 v pregled in podpis prejeli 36 aktov oziroma sporazumov o vzpostavitvi etažne lastnine ter 17 elaboratov. Akte, sporazume in elaborate smo pregledali in jih usklajevali z zunanjimi izvajalci. Po potrebi je bil opravljen tudi ogled na terenu, v kolikor elaborat ni ustrezal podatkom v naših evidencah.

Hkrati se nadaljuje tudi s sistematičnim pregledovanjem lastninskih spisov za stanovanja v lasti MOL in JSS MOL in v primeru vzpostavljene etažne lastnine tudi z vpisom lastninske pravice na posameznih delih stavb v lasti MOL in JSS MOL v zemljiško knjigo. Vknjižbe pridobitve lastninske pravice se izvaja sproti v vseh primerih, ko se pridobi popolna listinska dokumentacija oziroma ko je sklenjen pravni posel, na podlagi katerega JSS MOL ali MOL pridobi lastninsko pravico na posamezni nepremičnini.

V primerjavi z lanskim letom smo odstotek zemljiškoknjižno vpisanih nepremičnin v korist MOL ali JSS MOL tako povečali za 3 odstotne točke (s 46 % oziroma 1843 stanovanjskih enot na 49 % oziroma 2064 stanovanjskih enot). Poleg navedenega se je v letu 2009 občutno povečalo število stanovanjskih enot, za katere je bil vložen zahtevek za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo (z 9 % oziroma 345 stanovanjskih enot na 14 % oziroma 572 stanovanjskih enot).

Vknjižbe še vedno otežuje nepopolna listinska dokumentacija, ki jo še vedno pridobivamo iz različnih zunanjih arhivov in drugih virov. V mnogih primerih je potrebno z investitorji sklepati dodatne listine, s katerimi je šele nato moč vknjižiti lastninsko pravico v našo korist. V primerih prenosa nepremičnin MOL se za etažno vknjižene nepremičnine nadaljuje pridobivanje zemljiškoknjižnih dovolil ter predlagajo vknjižbe v zemljiško knjigo.

Upoštevajoč število zemljiškoknjižno vpisanih nepremičnin (oziroma njihov odstotek) in delež nepremičnin, za katere je bil vložen zahtevek za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo, lahko predvidevamo, da bo v letu 2010 zemljiškoknjižno vpisanih približno 65% nepremičnin, s katerimi upravlja JSS MOL ali pa so v lasti sklada.

Pri vseh ostalih nepremičninah bo proces pridobivanja lastninske dokumentacije in urejanja lastninskega stanja terjal še veliko usklajevanja z zemljiškoknjižnimi lastniki ter pridobivanja listin, kar lahko postopke zavleče za več let. V tem bo tudi primarno težišče področja dela na lastnini v prihodnje.

11.1 Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL v letu 2009

V letu 2009 smo nadaljevali z izvajanjem predhodnih strokovnih in tehničnih nalog z namenom razpolaganja s stvarnim premoženjem last MOL in JSS MOL s področja stanovanjskega gospodarstva. V ta namen smo izvajali aktivnosti z namenom odprodaje nepremičnin, ki so bile vključene v Letni načrt pridobivanja in razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2008 in 2009.

Na podlagi Letnega načrta razpolaganja z nepremičnim premoženjem **MOL** za leto 2008 in 2009 so bile **realizirane** naslednje prodaje / menjave nepremičnin last MOL:

- prodaja solastniškega deleža stanovanja na Župančičevi 7,
- prodaja stanovanja na Gornjem trgu 27,
- menjava stanovanja na Trubarjevi 25a za stanovanje na Agrokombinatski 1,
- menjava stanovanja na Malgajevi 4 za stanovanje na Tržaški 47

Pripravili smo tudi gradiva: za prodajo solastniškega deleža stavbe na naslovu Ciril Metodov trg 16, stanovanja na Teslovi 14 in stanovanja na Žibertovi 26 na podlagi metode javne dražbe. Dražba je bila izvedena dne 2.7.2009, a ni bilo zainteresiranih kupcev, tako da je bila javna dražba neuspešna

Vzporedno smo v letu 2009 izvajali tudi aktivnosti razpolaganja z nepremičnim premoženjem last JSS MOL:

- prodaja solastniškega deleža na podstrešju v stavbi na naslovu Ipavčeva 2,
- prodaja solastniškega deleža na podstrešju v stavbi na naslovu Luize Pesjakove 19,
- menjava stanovanja na Slovenski 12 za stanovanje na Mesarski 4,
- menjava stanovanja na Mestnem trgu 17 za stanovanje na Nanoški 20,
- menjava stanovanja na Krivcu 4 za stanovanje na Celovski 147,
- prodaja solastniškega deleža na poslovnem prostoru in pripadajočih petih parkirnih mestih v novozgrajenem Centru starejših Trnovo kupcu Javnemu zavodu Lekarna Ljubljana,
- prodaja solastniškega deleža na novozgrajenih objektih v Zeleni jami (za namen trafo postaje) kupcu Elektro Ljubljana.

V stavbi **Pod turnom 4** je JSS MOL z menjavami od lastnikov pridobil v last tri stanovanja in MOL eno stanovanje:

- menjava stanovanja Pod turnom 4 za stanovanje na Celovski 103,
- menjava stanovanja Pod turnom 4 za stanovanje Ob žici 11,
- menjava stanovanja Pod turnom 4 za stanovanje na Vošnjakovi 5,
- menjava stanovanja Pod turnom 4 za stanovanje Na stolbi 3.

JSS MOL je v letu 2009 prodal solastniški delež v višini 2/10 na stanovanju Ulica koroškega bataljona 3, kupcu – zasebnemu partnerju po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci Nacionalne varčevalne stanovanjske sheme.

11.2 Pridobivanje nepremičnega premoženja Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL v letu 2009

Na podlagi Letnega načrta pridobivanja nepremičnega premoženja MOL za leto 2009 so bili realizirani naslednji nakupi (skladno z 1. razpisom za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem smo za MOL od upravičencev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem odkupili njihova stanovanja):

- nakup stanovanja na Ulici bratov Učakar 100,
- nakup stanovanja na Hubadovi 20,
- nakup stanovanja na Ulici bratov Učakar 120,
- nakup stanovanja na Ulici Pohorskega bataljona 8,
- nakup stanovanja na Dolenjski cesti 58.

Za tri najemnike stanovanj na Ambroževem trgu 3, ki so kot bivši imetniki stanovanjske pravice uveljavljali pravico do odkupa stanovanja pod ugodnimi pogoji na podlagi Stanovanjskega zakona smo zagotovili za MOL nadomestna stanovanja z nakupom na trgu:

- nakup stanovanja na Poljanskem nasipu 56,
- nakup stanovanja na Brilejevi 9,
- nakup stanovanja na Resljevi 35.

V letu 2009 je JSS MOL zaradi ugodne cene in ohranitve najemnega razmerja kupil na trgu 2 zasedeni stanovanji:

- nakup stanovanja na naslovu Zrinjskega cesta 3a od fizične osebe,
- nakup stanovanja na naslovu Ulica Hermana Potočnika 25 od prodajalca ARS INŽENIRING d.o.o. v stečajju.

Jožka HEGLER, univ. dipl. inž. arh
DIREKTORICA