



**MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
Ž U P A N**

**Mestni trg 1, p.p. 25, 1001 Ljubljana**  
☎ 306 10-10 , ☎ 306-12-14

**Številka: 014-131/2009-4**

**Datum: 22. 12. 2009**

**MESTNA OBČINA LJUBLJANA  
MESTNI SVET**

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

**PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana**

**NASLOV: Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana 2010**

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

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

**PREDLOG SKLEPA:**

- 1. Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2010.**

**Ž U P A N**  
**Zoran JANKOVIĆ**

Priloga:

- Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2010

Številka: 0603-1104/09  
Datum: 29. 12. 2009

JAVNI  
STANOVANJSKI  
SKLAD  
MESTNE  
OBČINE  
LJUBLJANA



Zadeva: Izpisek 50. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 50. seji dne 29. 12. 2009 ob obravnavi točke

Ad 2.  
Stanovanjski program MOL za leto 2010

sprejel

**SKLEP 50/2:**

***Nadzorni svet JSS MOL v skladu z drugo alinejo 19. člena Odloka o ustanovitvi JSS MOL potrjuje Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leto 2010 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



**STANOVANJSKI PROGRAM**  
**Mestne občine Ljubljana**  
**za leto 2010**

Ljubljana, december 2009

## **UVOD 6**

<b>1</b>	<b>Statistični podatki in stanovanjski primanjkljaj.....</b>	<b>7</b>
1.1	Statistični podatki o gibanju prebivalstva .....	7
1.2	Statistični podatki o številu stanovanj .....	8
1.3	Stanovanjski primanjkljaj.....	9
1.3.1	Stanovanjski primanjkljaj iz študije Urbanističnega inštituta iz leta 2004 .....	9
1.3.2	Stanovanjski primanjkljaj iz razvojnega projekta Strategija razvoja stanovanjskega področja v MOL za prihodnje desetletno obdobje, ki ga je leta 2008 izdelala Ekonomska fakulteta.....	9
<b>2</b>	<b>Cilji.....</b>	<b>12</b>
2.1	Temeljni cilji na stanovanjskem področju so:.....	12
2.1	Zadovoljitev sprotne letne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in zmanjševanje kumuliranega primanjkljaja iz preteklosti .....	12
2.3	Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju. ....	14
2.4	Stanovanjska preskrba za starostnike.....	14
2.5	Projekti stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin .....	14
2.6	Stanovanjski in delovni prostori umetnikov.....	14
2.7	Stanovanja za invalide.....	14
2.8	Bivalne enote za socialno ogrožene .....	15
2.9	Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji .....	15
2.10	Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja.....	15
2.11	Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij .....	16
2.12	Oddajanje stanovanj in bivalnih enote v najem ter zamenjave stanovanj.....	16
2.13	Upravne naloge .....	17
2.14	Ustvarjanje primernih delovnih pogojev.....	17
<b>3</b>	<b>Ukrepi za doseganje ciljev.....</b>	<b>18</b>
3.1	Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev.....	18
3.2	Pogoji za zapiranje finančnih konstrukcij posameznih projektov.....	18
3.3	Zagotavljanje prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč.....	19
<b>4</b>	<b>Omogočanje pridobivanja primernih lastnih stanovanj.....</b>	<b>19</b>
<b>5</b>	<b>Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, stanovanjskih stavb za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene – projekti v izvajanju in pripravi..</b>	<b>20</b>
5.1	Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenovo .....	26
5.1.1	Zelena jama .....	26
5.1.2	Polje II, MS 3/8 .....	27
5.1.3	Dolgi most VS 6/1 .....	29
5.1.4	Ižanska 305.....	30
5.1.5	Cesta Španskih borcev .....	30
5.1.6	Slape MS 8/1 .....	31
5.1.7	Celovška 185 .....	31
5.1.8	Rakova jelša I., II., III., VS 2/11 .....	31
5.1.9	Galjevica VS 1/4: Jesihov štradon, Peruzzijska, Pri mostiščarjih.....	32
5.1.10	Bizovik MS 6/9 .....	32
5.1.11	Cesta dveh cesarjev VS 2/12.....	32
5.2	Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z zamenjavami nepremičnin.....	33
5.2.1	Zvezdarska 4 .....	33
5.2.2	Hrenova 6, 6a in 8 .....	33
5.2.3	Križevniška 2.....	33
5.2.4	Gornji trg 30.....	33

5.2.5	Ciril Metodov trg 16.....	34
5.2.6	Komunalna cona Povšetova .....	34
5.3	Nakupi stanovanj.....	35
5.3.1	Celovski dvori ŠO ½ Šiška .....	35
5.3.2	Korotansko naselje .....	36
5.3.3	Papir servis .....	36
5.3.4	Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL .....	36
5.3.5	Nakupi novih stanovanj.....	37
5.3.6	Rentni odkup .....	37
5.3.7	Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva .....	38
5.4	Zagotavljanje neprofitnih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi ali pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL.....	38
5.5	Zagotavljanje subvencioniranih tržnih stanovanj upravičencem do neprofitnih najemnih stanovanj.....	39
5.6	Oskrbovana stanovanja .....	39
5.6.1	Na lokaciji Murgle .....	39
5.6.2	Ob domu starejših občanov Šiška .....	40
5.7	Stanovanjske stavbe za posebne namene .....	40
5.7.1	Paliativni center Hrdeckega 18 – Hiša Hospic .....	40
5.7.2	Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica Trnovo .....	40
5.7.3	Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica .....	41
5.7.4	Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji .....	42
5.8	Bivalne enote za socialno ogrožene .....	42
5.8.1	Prenove obstoječih neprimernih stanovanj .....	42
5.8.2	Izraba podstrehe Zarnikova 4 .....	43
5.8.3	Pipanova pot.....	43
5.8.4	Cesta 24. junija 32.....	44
5.8.5	Belokranjska 2.....	45
5.9	Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva .....	45
<b>6</b>	<b><i>Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju .....</i></b>	<b>46</b>
6.1	Stanežiče.....	46
6.2	Druge lokacije .....	46
<b>7</b>	<b><i>Posojila.....</i></b>	<b>46</b>
<b>8</b>	<b><i>Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami.....</i></b>	<b>47</b>
8.1	Najemninska politika.....	47
8.2	Subvencioniranje neprofitnih najemnin .....	48
8.3	Subvencioniranje tržnih najemnin.....	48
8.4	Subvencioniranje obratovalnih stroškov .....	49
8.5	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja .....	49
8.6	Vzdrževanje stanovanjskih stavb, stanovanj in bivalnih enot.....	50
8.7	Upravljanje .....	50
<b>9</b>	<b><i>Dodeljevanje stanovanj, bivalnih enot za socialno ogrožene in bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene .....</i></b>	<b>51</b>
9.1	Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj.....	51
9.2	Dodeljevanje tržnih najemnih stanovanj v podnajem za podnajemnico v višini neprofitne najemnine po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in lastniki stanovanj na območju MOL .....	52
9.3	Dodeljevanje bivalnih enot.....	52

9.4	Oskrbovana stanovanja .....	52
9.5	Dodeljevanje nadomestnih stanovanj .....	52
9.6	Dodeljevanje stanovanjskih stavb za posebne namene oz. bivalnih enot za skupinske oblike bivanja .....	53
9.7	Zamenjave stanovanj .....	53
<b>10</b>	<b><i>Vodenje registrov in izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju .....</i></b>	<b>54</b>
10.1	Registri .....	54
10.2	Druge upravne naloge .....	54
<b>11</b>	<b><i>Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo .....</i></b>	<b>55</b>
<b>12</b>	<b><i>Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL .....</i></b>	<b>56</b>

## UVOD

Pravna podlaga za Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL) za leto 2010 je Stanovanjski zakon SZ-1 in na njegovi podlagi sprejeti podzakonski akti. Predlagani program upošteva vizijo prostorskega razvoja Ljubljane do leta 2025, do sedaj izdelane dokumente prostorskega plana MOL, veljavne prostorske dokumente MOL in razpoložljive finančne možnosti MOL.

Ker je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL) razvil več projektov zagotavljanja stanovanjske preskrbe, kot je trenutno razpoložljivih finančnih sredstev za njihovo izvedbo, so v stanovanjski program za leto 2010 vključeni tudi projekti, ki še niso finančno pokriti. Izvedba projektov, za katere še niso zagotovljena finančna sredstva in, ki so v različnih fazah pripravljenosti, je odvisna od dodatne zagotovitve finančnih sredstev, ki jih pričakujemo s strani države, bodisi preko Zakona o glavnem mestu, bodisi s kandidaturo na razpise Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS). Obseg in dinamika uresničitve pa sta odvisna od zapiranja finančne konstrukcije vsakega projekta, kot tudi od hitrosti sprejemanja ustreznih urbanističnih dokumentov in izvedbe javne infrastrukture.

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

V letih od 2002 dalje je večkrat dokapitalizirala JSS MOL s stvarnim in finančnim premoženjem. Stanovanja, o katerih je tekel postopek denacionalizacije in za katera je obstajala možnost obvezne prodaje po stanovanjskem zakonu pa je dala JSS MOL v upravljanje s posebno pogodbo o upravljanju. Za stanovanja, ki se nahajajo v večstanovanjskih stavbah v lasti MOL (v osnovnih šolah, upravnih zgradbah ipd.) in s katerimi gospodarijo različni oddelki MOL oz. zavodi, katerih ustanoviteljica je MOL, proces prevzemanja v upravljanje na JSS MOL še poteka in se bo zaradi zapletenosti urejanja lastništva nadaljeval tudi v letu 2010.

MOL vsako leto po sprejemu proračuna in stanovanjskega programa, uredi financiranje JSS MOL s pogodbo o zagotavljanju sredstev za delo JSS MOL ter sredstev za izvajanje stanovanjskega programa MOL. Ob sprejemu morebitnega rebalansa proračuna, se posledično sklepa dodatek k navedeni pogodbi.

# 1 *Statistični podatki in stanovanjski primanjkljaj*

## 1.1 **Statistični podatki o gibanju prebivalstva**

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

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

Iz spodnje preglednice je razvidna starostna struktura prebivalcev v MOL v letu 2008.

<b>Skupaj</b>	<b>276.091</b>	<b>100</b>
<b>prebivalcev</b>		
0 – 4 let	13.335	4,83
5 – 19 let	35.718	12,94
20 – 24 let	22.258	8,06
25 – 64 let	157.639	57,10
nad 65 let	47.131	17,07



V letu 2008 je bilo rojenih 2950 živorojenih otrok, število umrlih oseb pa je bilo v tem letu 2119, od tega umrlih pred 65. letom 460.

<b>Aktivni prebivalci</b>	75,4 %
<b>Delež upokojencev</b>	24.6 %

V zadnjem popisnem obdobju 1991-2002 se je povečalo število gospodinjstev za 2442. Zmanjšalo se je število članov gospodinjstva.

Gibanje števila gospodinjstev po Statističnem letopisu Ljubljana 2006

Leto	Stanje ob popisu		
	1991 UE	1991 MOL	2002 MOL
Št. gospodinjstev	115.052	100.224	102.646
Št. članov gospodinjstva	Ni podatka	3	2,6

## 1.2 Statistični podatki o številu stanovanj

Podatki o številu stanovanj se zbirajo ob popisu prebivalstva.

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

Število stanovanj

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

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

Leto	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Št. dokončanih stanovanj . vsa	282	420	529	404	341	926	803	1219	1235	901	1312	465	1602	1561
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

Iz podatkov o številu dokončanih stanovanj v MOL od leta 1995 do leta 2008 dalje je razvidno, da je povprečno letno dokončanih 857 stanovanj. Večji je delež oz. 78,17 % stanovanj so zgradile pravne osebe.

JSS MOL je zgradil 1336 stanovanj, kar je 11,13 % vseh zgrajenih stanovanj oz 14,24 % od pravnih oseb.

### 1.3 Stanovanjski primanjkljaj

#### 1.3.1 Stanovanjski primanjkljaj iz študije Urbanističnega inštituta iz leta 2004

Na rezultatih popisa prebivalstva iz leta 2002 se je ocenjeval segment fizične neprimernosti (velikost stanovanj manj kot 25 m<sup>2</sup>, kletna lega, komunalna neopremljenost in starost zgradbe) in nesorazmerje med velikostjo stanovanj in gospodinjstvi, ki v njih žive (premajhnost, večgeneracijska gospodinjstva, varnost in stabilnost nastanitve). Ugotovljeno je bilo, da znaša stanovanjski primanjkljaj na območju MOL po navedenih kriterijih slabih 40.000 stanovanj.

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

Ugotovljeno je, da je zgornja meja kumuliranega stanovanjskega primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanj 7400 stanovanj in, da je letna potreba po stanovanjih z neprofitno najemnino za pokrivanje sprotnih potreb (brez kritja primanjkljaja) v obsegu med 128 in 140 stanovanji. Stanovanjski primanjkljaj, ki izhaja iz javnih razpisov in evidenc JSS MOL

#### RAZPISI ZA NAJEMNA STANOVANJA V MESTNI OBČINI LJUBLJANA

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

**kadrovski  
razpis**

1997	30	402	33	8,2
1999	30	251	33	13,1

**skupaj  
66**

**neprofitni razpis  
z in brez lastne  
udeležbe**

<b>2004</b>	230	1666	234	14
<b>2005</b>	150	1532	159	10,4
<b>2006</b>	300	1615	330	20,4
<b>2007</b>	300	2130	294	13,8
<b>2008</b>	370	2909	358	12,31
<b>Oskrbovana stanovanja</b>	60	210	60	28,57

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

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

Na listi B, kjer so prosilci glede na dohodek gospodinjstva zavezani plačati lastno udeležbo, je prosilcev manj in je uspeh na razpisu posledično večji. Uspelo je 40,35 % družin in 11,76 % samskih oseb, osebe z okvaro čuta pa so bile rešene 100 %.

V letu 2008 je bil prvič izveden razpis za oskrbovana stanovanja, kjer se je tudi pokazalo, da je povpraševanje veliko večje od možnosti, saj bo z zagotovljenim številom razpisanih stanovanj možno pokriti 28,57 % prosilcev.

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

Iz spodnje preglednice je razvidno število dodelitev bivalnih enot

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	do 30.11. 2009	Skupaj
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	28	297
Št. vrnjenih BE					1	4	8	2	47	18	28	25	13	146
Št. zavrženih			2			7	3		1	3			1	17

BE									
Št. zamenjav BE									
Št. nadomestnih BE	1	11	1	1	1	3	2	20	
								20	20

Spodnja tabela prikazuje zasedenost bivalnih enot.

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	8	Skupaj
Št. BE	43	37	46	28	13	5	0	1	173

Trenutno je oddanih 173 bivalnih enot povprečne velikosti 24,20 m<sup>2</sup>. V njih biva 470 oseb. Povprečna površina na osebo znaša 10,11 m<sup>2</sup>.

Trenutno čaka po evidenci prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote 101 prosilec.

Struktura prosilcev je naslednja:

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE
1. član	58
2. člana	23
3. člani	8
4. člani	9
5. članov	3
<b>Skupaj</b>	<b>101</b>

Čakalna doba pri samskih osebah (največje število upravičencev) je zaradi hitro naraščajočih potreb že več kot 3 leta.

## 2 Cilji

### 2.1 Temeljni cilji na stanovanjskem področju so:

- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj;
- zadovoljiti letno potrebo po neprofitnih najemnih stanovanjih za pokrivanje sprotnih potreb;
- zmanjšati kumulirani primanjkljaj najemnih neprofitnih stanovanj iz preteklih let.

Z zagotovitvijo zadostne zaloge zemljišč v okviru do sedaj izdelanih dokumentov in izvedenih postopkov za sprejem prostorskega načrta MOL je izpolnjen osnovni pogoj za uresničitev zastavljenih ciljev.

Prizadevali si bomo, da bi z različnimi inštrumenti stanovanjske politike, predvsem pa z omogočanjem zasebnih stanovanjskih investicij, čim hitreje odpravili stanovanjski primanjkljaj tako, da bi stanovanje lahko kupili tudi tisti s povprečnimi dohodki, z zagotavljanjem neprofitnih najemnih stanovanj pa zadovoljili sprotno letno potrebo in čimbolj zmanjšali kumulirani primanjkljaj.

Časovni okvir za uresničitev ciljev je odvisen od:

- sprejema prostorskega načrta občine ter drugih predpisanih prostorskih dokumentov, kakor tudi od komunalne, prometne in druge infrastrukturne urejenosti zemljišč;
- ponudbe stanovanj na trgu po primerni ceni ter ustrezne kvalitete in strukture;
- od kupne moči oz. kreditne sposobnosti meščanov in meščank;
- obsega sredstev, ki jih bosta MOL in država preko Zakona o glavnem mestu in Stanovanjskega sklada RS ali EU namenila temu področju;
- sodelovanja Stanovanjskega sklada RS pri soinvestiranju stanovanjskih projektov in
- možnosti izvedbe stanovanjskih projektov v javno zasebnih partnerstvih.

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

Pri lastnih investicijah bomo nadaljevali že začete projekte izgradnje neprofitnih stanovanj za katere so zagotovljena finančna sredstva. Pri investicijah, za katere sredstev zaenkrat še ni na voljo, bomo nadaljevali s postopki, ki omogočajo razvoj projekta in ne terjajo večjih finančnih vlaganj. Nadaljevanje del in izbor projektov za realizacijo bomo časovno prilagodili finančnim prilivom.

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

Razvijali bomo projekte na lokacijah, ki bodo doprinesle k strnjevanju mesta, kar pomeni, da bomo gradili predvsem na prazninah, na neizkoriščenih ali premalo izkoriščenih lokacijah, na

degradiranih območjih in tudi znotraj stanovanjskih sosesk, zlasti tistih, ki niso bile zgrajene do konca. Težili bomo k temu, da bi bilo čim večje število naših stanovanj dostopnih s sredstvi javnega prevoza.

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

Finančno bomo zaključili nakupe neprofitnih stanovanj, po že sklenjenih pogodbah v preteklih letih. Nakup dodatnih stanovanj na trgu pa bo izveden le v primeru zagotovitve dodatnih finančnih sredstev in ob pogoju cenovno ugodne ponudbe največ 2000 €/m<sup>2</sup>, da bodo stanovanja znotraj predpisanih površinskih normativov in v bližini javne prometne in družbene infrastrukture.

Pri že uveljavljenem sistemu soinvestitorstva s SSRS, kjer SSRS vstopa kot soinvestitor v projekte, ki jih razvija in vodi JSS MOL, se bomo zavzemali za vstopanje SSRS v vse projekte, pri katerih se bo na ta način zapirala finančna konstrukcija in bodo šli v realizacijo.

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

- zamenjava solastniškega deleža MOL in JSS MOL v objektu Zvezdarska 4, ki obsega 1 poslovni prostor in 4 stanovanja za že zgrajena stanovanja na manj atraktivni lokaciji;
- zamenjava zemljišča na lokacijah Hrenova 6, 6a in Hrenova 8 s pridobljenima gradbenima dovoljenjema za nadomestna stanovanjsko poslovna objekta, za stanovanja na manj atraktivnih lokacijah, tudi z možnostjo sovlaganj;
- zamenjava solastniškega deleža MOL v stavbi Križevniška 2, ki obsega 16 praznih stanovanj in 6 poslovnih prostorov za že zgrajena stanovanja na manj atraktivnih lokacijah, tudi z možnostjo sovlaganja;
- zamenjava solastniškega deleža MOL, ki v naravi predstavlja 5 poslovnih prostorov in 3 stanovanja v Devetki ter stanovanja v obstoječem fondu na Čopovi za stanovanja ali druge prostore na manj atraktivni lokaciji;
- zamenjava solastniškega deleža MOL, ki v naravi predstavlja pet stanovanjskih enot v zelo slabem stanju v stanovanjsko-poslovni stavbi na Ciril Metodovem trgu 16 za stanovanja na manj atraktivni lokaciji, tudi z možnostjo sovlaganj;
- zamenjava zemljišča v komunalni coni ob Povšetovi cesti z investitorjem, ki nam bo to nadomestil že z zgrajenimi stanovanji ali podredno večjim zemljiščem za stanovanjsko gradnjo na manj atraktivni lokaciji;
- soinvestitorstvo s sovlaganjem zemljišč.

Izvedba javno zasebnih partnerstev bo odvisna od ponudb zasebnih partnerjev. Morebitne možnosti sovlaganj bodo odvisne od zagotovitve dodatnih finančnih sredstev. V kolikor ne bomo uspeli z zamenjavami za stanovanja, bomo predhodno omenjene objekte prodali in denar namenili za nove investicije.

Nagovorili bomo velike lastnike novo zgrajenih stanovanj, ki jih ne morejo prodati na trgu, da jih oddajo v tržni najem upravičencem do neprofitnega najemnega stanovanja, ki so se uvrstili na prednostno listo po 13. javnem razpisu in jim zaradi premajhnega števila stanovanj, stanovanje ne bo dodeljeno. JSS MOL bo najemnikom tako oddanih stanovanj zagotavljal subvencioniranje tržne najemnine v kolikor so glede na dohodke do tega upravičeni.

V primeru ugodne ponudbe s strani lastnikov stanovanj pa bo JSS MOL po novem modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, lastniki stanovanj na območju MOL, z najemom stanovanj, ki jih ne morejo prodati na trgu in njihovim oddajanjem v podnajem po podnajemnici v višini neprofitne najemnine, pri čemer razlika med tržno in neprofitno najemnino predstavlja subvencijo MOL, povečevali ponudbo neprofitnih najemnih stanovanj.

Da bi znižali stroške obratovanja, kjer velik delež predstavlja energetska oskrba, bomo realizirali testni model novogradnje nizko energetske stanovanjske stavbe z vgraditvijo tehnologij za izvedbo alternativnih virov energije.

### **2.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju.**

Ker je zagotavljanje stanovanj proces, ki v vseh fazah traja povprečno od 5 do 7 let moramo vnaprej izvajati pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju. Najpomembnejša lokacija, kjer se bodo nadaljevale priprave so Stanežiče. Gre za območje, kjer ne bodo le stanovanja temveč tudi delovna mesta in vsa pripadajoča družbena infrastruktura. Glede na bodoče število prebivalcev in možnosti zaposlitev bo ta skupnost primerljiva z mnogimi sedanjimi občinami, zato gre tako organizacijsko kot investicijsko za zelo zahteven projekt.

### **2.4 Stanovanjska preskrba za starostnike**

Za potrebe starejših občanov bomo v javno zasebnem ali javno - javnem partnerstvu zagotavljali oskrbovanja stanovanja.

### **2.5 Projekti stanovanjskih stavb za institucionalno bivanje ranljivih skupin**

Finančno bomo zaključili gradnjo paliativnega centra in nadaljevali z razvojem več stanovanjskih stavb za posebne namene. Razvili bomo pestro stanovanjsko preskrbo za različne skupine ljudi s posebnimi potrebami, ki niso sposobni samostojnega bivanja in s tem še potrjevali naziv »Občina po meri invalidov«, ki ga je v letu 2009 prejela Ljubljana.

### **2.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov**

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

### **2.7 Stanovanja za invalide**

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

## **2.8 Bivalne enote za socialno ogrožene**

Število bivališč za socialno ogrožene bomo v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev povečevali z razvojem projektov novogradnje, z izrabo podstreh v stanovanjskih stavbah, kjer smo večinski lastnik, z usposobitvijo obstoječih podstandardnih stanovanj, z nakupi na trgu in s prenovo in boljšo organizacijo ureditve obstoječih bivalnih enot v nekaterih stavbah.

## **2.9 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji**

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

Pri stanovanjskem skladu Republike Slovenije se bomo zavzemali za povečanje njegove udeležbe na območju MOL in v sodelovanju z njim povečevali ponudbo novih stanovanj tudi s ciljem zniževanja cen na trgu.

Ponudbo specifičnih produktov, ki pripomorejo k boljši stanovanjski preskrbi bomo prilagodili finančnim možnostim. Realizirali bomo finančne obveznosti iz preteklega leta. Nov razpis za tri specifične produkte bomo izvedli le v primeru zagotovitve dodatnih finančnih sredstev. In sicer:

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

## **2.10 Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja**

Tako v objektih, kjer sta MOL ali JSS MOL edini lastnik, kot v tistih, kjer sta le etažni lastnik, bomo preko upravnikov ali sami sprotno zagotavljali obnovo skupnih delov in s tem pripomogli k boljšim pogojem v posameznem stanovanju. Zamenjevali bomo dotrajane dele v stanovanjih, kot npr. vodovodno in odtočno instalacijo, instalacijo centralnega ogrevanja ter okna. Ob izpraznitvi stanovanja ga bomo pred ponovno oddajo obnovili skladno s sedanjimi standardi in potrebami najemnikov.

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



učinkov, bomo prazna stanovanja nadomeščali za stanovanja na manj atraktivnih lokacijah oz. jih odprodali.

## **2.11 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij**

Kljub deklariranemu strokovnemu principu najemnin, ki je v resnici normativno, saj izhaja iz vrednosti stanovanj na osnovi točkvalnega zapisnika in ne dejanske, bomo z različnimi oblikami ohranjali socialno vzdržnost najemnih razmerij.

Subvencioniranje najemnin bomo skladno s predpisi zagotavljali upravičenim najemnikom v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih, bivalnih enotah namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, na podlagi sklepa Mestnega sveta MOL pa tudi uporabnikom stanovanjskih enot. Na podlagi novele Stanovanjskega zakona iz leta 2008 bomo zagotavljali subvencioniranje najemnin tudi hišnikom, ki imajo v najemu tržno stanovanje in upravičencem za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje.

S subvencioniranjem obratovalnih stroškov bomo tudi v bodoče poravnali stroške, ki jih niso bili zmožni plačati najemniki stanovanj last MOL in JSS MOL in so jih iz svojih sredstev založili upravniki ali drugi lastniki stanovanj ter teh stroškov ni bilo mogoče izterjati v izvršilnih postopkih. Po uveljavitvi novele stanovanjskega zakona iz leta 2008 bomo kot subsidiarno odgovoren lastnik stanovanj last MOL in JSS MOL izvajali subvencioniranje obratovalnih stroškov najemnikov, ki jih le ti niso bili sposobni poravnati zaradi socialne ogroženosti.

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

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

## **2.12 Oddajanje stanovanj in bivalnih enote v najem ter zamenjave stanovanj**

V letu 2010 bomo zaključili z dodeljevanjem stanovanj predvsem za samske osebe po 12. javnem razpisu in dodelili stanovanja po 13. javnem razpisu, ki je bil zaključen konec leta 2009. Izvedli bomo nov 14. javni razpis za oddajo okrog 300 stanovanj v najem.

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

V letu 2010 bomo v primeru ugodne ponudbe, po novem modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami – lastniki novozgrajenih stanovanj, ki jih niso mogli

prodati na trgu, izvedli javno povabilo za oddajo tržnih stanovanj v podnajem za podnajemnino v višini neprofitne najemnine.

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

Oskrbovana stanovanja, ki se bodo sprostila oz. še niso bila oddana v letu 2009 bomo dodeljevali uspehim upravičencem, ki so se uvrstili na prednostno listo po 1. javnem razpisu za dodeljevanje oskrbovanih stanovanj v najem.

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

V letu 2010 bomo dodelili nevladnim organizacijam stanovanjsko stavbo za posebne namene in dve stanovanji za potrebe institucionalnega varstva njihovih članov.

Izvajali bomo zamenjave stanovanj skladno z novim Pravilnikom o zamenjavah stanovanj MOL.

### **2.13 Upravne naloge**

Že vpeljani sistem pomoči občanom z informacijsko pisarno bomo dopolnjevali in ažurirali skladno z uveljavljeno novo zakonodajo.

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

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

### **2.14 Ustvarjanje primernih delovnih pogojev**

Nadaljevali bomo z motiviranjem zaposlenih in ustvarjanjem dobre delovne klime, ker v izredno težkih pogojih odgovorno opravljamo naloge v korist meščanov in meščank, ki so potrebni družbene pomoči. Da bomo bolj usposobljeni, se bomo dodatno izobraževali in zavestno gojili dobro medsebojno sodelovanje.

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

### **3      *Ukrepi za doseganje ciljev***

#### **3.1     Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev**

Realizacija stanovanjskih projektov JSS MOL v letu 2010 je v veliki meri odvisna od obsega dodatno zagotovljenih finančnih sredstev. Na JSS MOL si bomo prizadevali zagotoviti čim večji obseg finančnih sredstev v delu na katerega lahko vplivamo. Napore bomo vlagali v čim uspešnejše trženje nepremičnin, ki so predmet prodaje. Prizadevali si bomo za čim uspešnejšo izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot. Skrbeli bomo za sprotno oddajo parkirnih enot, ki jih ne potrebujejo najemniki stanovanj last MOL in JSS MOL, ker nimajo avtomobila ter ostalih parkirnih mest v lasti MOL in JSS MOL. Izvedli bomo potrebne ukrepe za čim uspešnejšo oddajo nepremičnin, kjer ni možna stanovanjska raba kot npr. pritličja stanovanjskih objektov, kjer so urbanistični dokumenti predpisali poslovno izrabo ipd. V primerih, ko bomo ugotovili, da najemniki neprofitnih stanovanj ne izpolnjujejo več dohodkovnih pogojev za neprofitni najem, bomo začeli zaračunavati tržno najemnino.

#### **3.2     Pogoji za zapiranje finančnih konstrukcij posameznih projektov**

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

Kandidirali bomo na javnem razpisu za soinvestitorstvo pri novih projektih zagotavljanja neprofitnih stanovanjskih enot in apelirali na SSRS za odobritev soinvestitorstva za kandidaturu na razpisu v letu 2009.

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

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

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

Dotrajana prazna stanovanja v starem mestnem jedru, predvsem v objektih, ki so v mešani lasti bomo zamenjali za že zgrajena stanovanja, na manj atraktivnih lokacijah, ker so stroški za usposobitev teh stanovanj previsoki glede na najemnino, ki jo lahko zaračunavamo. V primeru, da ne bo ustrezne ponudbe, bomo poizkušali stanovanja tudi prodati in tako

pridobljena finančna sredstva se bodo usmerjala v zagotavljanje stanovanj na cenejših lokacijah.

### **3.3 Zagotavljanje prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč**

Tako za zasebni kot za javni sektor je pomemben čimprejšnji sprejem urbanističnih dokumentov, ki bodo omogočili kvalitetno zasnovo stanovanjskih sosesk in gradnjo različnih vrst stanovanj. Predpogoj zanjo pa je ustrezno komunalno opremljanje zemljišč.

Stanovanjska gradnja je zahteven in dolgotrajen proces, ki se sestoji iz različnih faz od urbanističnega načrtovanja, pridobivanja zemljišč, njihovega komunalnega in prometnega opremljanja, izvedbe natečajev za pridobitev idejnih arhitektonskih rešitev, izdelave projektne in tehnične dokumentacije, pridobitve gradbenega dovoljenja in gradnje same. Do določene mere je možno ta proces skrajšati s pravilnejšim načrtovanjem in izvedbo postopkov, ki lahko tečejo vzporedno.

Za JSS MOL je pomembna čimprejšnja izdelava oz. sprememba prostorskih dokumentov za vsa območja, ki so vključena v program aktivnosti za stanovanjsko gradnjo v letu 2010. Za območja, ki so že uvrščena med projekte v izvajanju in so v fazi pridobitev idejnih rešitev arhitekture ali v fazi izdelave projektov, je potrebna izvedba komunalne opreme in ustrezne prometne ureditve.

## **4 Omogočanje pridobivanja primernih lastnih stanovanj**

Pridobivanje lastnih stanovanj omogoča občina z ustrezno prostorsko in zemljiško politiko. Sprejeti morajo biti prostorski dokumenti, ki omogočajo zadovoljevanje teh potreb in izvedena mora biti komunalna oprema zemljišč. Odgovornost za prostorsko načrtovanje in razvoj nosi v MOL Oddelek za urejanje prostora, izvajanje aktivne zemljiške politike pa je v pristojnosti Oddelka za ravnanje z nepremičninami.

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

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

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

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

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

Nadaljevali bomo že začete projekte izgradnje stanovanjskih stavb, katerih investitor je JSS MOL in za katere so zagotovljena finančna sredstva.

Investicije, za katere finančna sredstva še niso zagotovljena, bomo razvijali v obsegu, kot ga bodo dopuščala finančna sredstva. V primeru zagotovitve dodatnih finančnih sredstev tekom leta 2010 se bo za vsako investicijo, za katero bo finančna konstrukcija zaprta, nadaljevalo z vsemi načrtovanimi deli.

Zavzemali se bomo za realizacijo soinvestitorstva s SSRS za projekt soinvestitorstva izgradnje neprofitnih stanovanj, na katerega smo se že prijavi v letu 2009. V letu 2010 se bomo prijavi na nov razpis SSRS za soinvestitorstva za vse projekte tako zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj, stanovanjskih stavb za posebne namene kot bivalnih enot za socialno ogrožene, za katere bomo izpolnjevali razpisne pogoje in pri katerih bomo na ta način zapirali finančno konstrukcijo. Kandidirali bomo za največji dopustni soinvestitorski delež SSRS.

Izkoristili bomo možnosti javno zasebnih partnerstev. Izvedli bomo zamenjave nepremičnin (zemljišč in zemljišč s pridobljenim gradbenim dovoljenjem ter delov stanovanjskih stavb) na atraktivnih lokacijah za stanovanja na cenejših lokacijah z možnostjo sovlaganj.

Izvajali bomo soinvestitorske projekte s sovlaganjem zemljišč.

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

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

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

Oskrbovana stanovanja za starejše bomo zagotavljali v javno zasebnem in javno-javnem partnerstvu s sovlaganjem zemljišč.

Pri socialnih projektih zagotavljanja stanovanjskih stavb za posebne namene bomo sodelovali s pristojnimi oddelki MOL in ustrezno civilno družbo oz. društvi.

Bivalne enote za začasno reševanje socialno ogroženih oseb bomo zagotovili z izrabo praznih podstreh, kjer je MOL solastnik objektov, z novogradnjo na primernih zemljiščih v lasti MOL, z nakupi obstoječih enot na trgu, s prenovo neprimernih stanovanj in s prenovo in izboljšanjem organizacije obstoječih enot.

Tudi te projekte bomo razvijali v okviru kot ga bodo dopuščala finančna sredstva. V primeru zagotovitve dodatnih finančnih sredstev tekom leta 2010, bodo pri vsaki investiciji, kjer bo možno zapreti finančno konstrukcijo, izvedena dela v načrtovanem obsegu.

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

Lokacija	Lastništvo stanovanj/zemlje	Število stanovanj	najemnih	Št. bivalnih enot za posebne namene	za	Št. bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto izgradnje	Zagotovljen a finančna sredstva	V primeru zagotovitve dodatnih finančnih sredstev
<b>Zagotavljanje neprofitnih stanovanj</b>									
<b>Novogradnje, nadomestne gradnja, prenova – investitor JSS MOL</b>									
Zelena jama F6 (novogradnja)	20 JSS MOL	20							Leta 2012
Polje II MS 8/3 (novogradnja) (soinvestitor SSRS)	92 MOL 91 SSRS	183					Sredi leta 2011		
Dolgi most VS 6/1 (novogradnja)	30 JSS MOL	30							Leta 2012
Ižanska 305 (nadomestna gradnja)	6 MOL	6							Leta 2012
Cesta Španskih borcev (novogradnja)	80 MOL	80							Leta 2013
Slape MS 8/1	20 MOL	20							Leta 2013
Celovška 185 (prenova)	5 MOL	5							Konec leta 2010

Rakova jelša I., II., III. VS 2/11	48546 m <sup>2</sup> JSS MOL in MOL	Število stanovanj je odvisno od ustreznih urbanističnih pogojev po sprejemu prostorskih planskih dokumentov	Okvirno dve leti po sprejemu prostorskega izvedbenega akta, izdelavi projektne dokumentacij e in pridobitvi gradbenega dovoljenja ob pogoju pravočasne komunalne opreme
Galjevica, Jesihov štradon, Peruzzijska	3800 m <sup>2</sup> MOL		
Bizovik MS 6/9	6852 m <sup>2</sup> MOL		
Cesta dveh cesarjev VS 2/12	3256 m <sup>2</sup> MOL		

#### Zamenjave nepremičnin

Zvezdarska 4	MOL	Odkvisno od ponudbe	Zamenjava za stanovanja na manj atraktivni lokaciji, leta 2010
Hrenova 6, 6a in 8 Križevniška 2	MOL MOL		
Gornji trg 30	MOL	Odkvisno od ponudbe	Po sprejemu prostorskega plana MOL, predvidoma leta 2010
Ciril Metodov trg 16	MOL		
Komunalna cona Povšetova	10035 m <sup>2</sup> JSS MOL		

#### Z nakupi

Celovški dvori ŠO ½	225 JSS MOL	419	Začetek leta 2010
Šiška (novogradnja)	119 MOL 75 SSRS		
Nakup stanovanj od upravičencev do oskrbovanih stanovanj	10 MOL	10	Leta 2010
Korotansko naselje (novogradnja)	46 MOL delno sedanji stanovalci naselja	46	Leta 2011 do 2013



Papir servis (novogradnja)	Okvirno 200	Okvirno 200		V 18 mesecih po preselitvi vseh dejavnosti
Nakup nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL in JSS MOL	MOL ali JSS MOL	Okvirno 11	Leta 2010	
Nakupi stanovanj na novih lokacijah (po ponudbah)	MOL			Leta 2010
Rentni odkup	JSS MOL	Odvisno od ustrezne ponudbe		Leta 2010
Nakup po modelu deljenega lastništva	JSS MOL			Leta 2010
Najem stanovanj na trgu za oddajo v neprofitni podnajem	Do 20 pravne osebe	Do 20		Leta 2010
Nova neprodana stanovanja na različnih lokacijah v MOL				
Tržni najem s subvencioniranjem	Odvisno od interesa pravnih oseb		Leta 2010	
<b>Oskrbovana stanovanja</b>				
Murgle (novogradnja)	12 JSS MOL	12	Konec leta 2011	
Ob domu starejših občanov Šiška (novogradnja)	53 Mijaks (tržna) MOL, javni ali zasebni partner 60	60	Še ni znano	
<b>Stanovanjska preskrba za posebna namene</b>				
Paliativni center Hrdeckega 18 (novogradnja)	MOL		za 9 oskrbovancev	Konec leta 2009
Zatočišče za ženske in otroke (nadomestna gradnja)	MOL		3 gospodinjstva	Leta 2012

Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (novogradnja)	JSS MOL, SSRS	do 12 oskrbovancev	Sredi leta 2011
Pod Turnom 4 Švicarija-umetniški ateljeji (prenova)	MOL	5 bivalnih ateljejev in 4 rezidenčni apartmaji	2012

### **Bivalne enote za socialno ogrožene**

Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	MOL, JSS MOL	Do 10	Leta 2010
Zarnikova 4 (izraba podstrehe)	7 MOL	7	Konec leta 2011
Pipanova pot (novogradnja)	22 MOL	22	leta 2011
Cesta. 24. junija 32 (prenova)	10 MOL	10	leta 2011
Belokranjska 2 (izraba podstrehe)	3 MOL	8	leta 2011

## **5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenavo**

### 5.1.1 Zelena jama

Na podlagi zazidalnega načrta MS ½-1 in MR 1/1 Zelena jama, ki ga je konec leta 2002 sprejel Mestni svet MOL je JSS MOL razvil projekte stanovanjske gradnje na zemljiščih v lasti MOL. V funkcionalni enoti F3 je že zaključil izgradnjo 126 stanovanj, v funkcionalni enoti F6 pa je po zaključku denacionalizacije ponovno pridobil v last potrebno zemljišče za nadaljevanje projekta. V funkcionalni enoti F7 bo stanovanja gradil SCT stanovanjski inženiring za prodajo SSRS. Komunalno opremo zemljišča izvaja Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL oz. Služba za razvojne projekt in investicije.

#### Zelena jama – Funkcionalna enota F6

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

Po zaključku postopka denacionalizacije in vrnitvi zemljišča prvotnim lastnikom je MOL v letu 2008 izvedel odkup zemljišča zaradi realizacije načrtovane gradnje in sredi leta 2009 prenesel zemljišče v namensko premoženje JSS MOL. JSS MOL bo v letu 2010 poskrbel za ureditev premoženjskopravne situacije uvoza v kletno etažo in če bodo zagotovljena dodatna finančna sredstva tudi za novelacijo pridobljene projektne dokumentacije ter pridobil gradbeno dovoljenje. Ob pogoju zadostnih finančnih sredstev, bo možno pričeti z gradnjo leta 2011. Gradnja bo trajala 18 mesecev. Ocena vrednosti GOI del po projektni dokumentaciji iz novembra 2003 za 20 stanovanj in 36 parkirnih mest znaša 1.877.700 €.

Objekt bo etažnosti K+P+3+2T. V vsaki etaži bodo 4 vogalna stanovanja; od 4 stanovanj v mansardi bosta dve terasasti stanovanji, v pritličju pa dve stanovanji prilagojeni za gibalno ovirane osebe. Vsa pritlična stanovanja bodo imela atrij. Kletna etaža bo namenjena garaži stanovalcev s skupaj 36 parkirnimi mesti, shrambam in spremljajočim tehničnim prostorom hiše.

5.1.2 Polje II, MS 3/8





Pričetek gradnje

Za realizacijo projekta stanovanjske gradnje na lokaciji Polje II, MS 3/8 je bil izveden javni natečaj za strokovno najprimernejšo rešitev. Na njegovi podlagi so bili izdelani projekti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo 183 stanovanj. V sklopu izdelave projektne dokumentacije je bila ob zasledovanemu cilju večje energetske varčnosti stanovanjske soseske, izdelana tudi projektna dokumentacija za izrabo sončne energije. Po pridobljenem gradbenem dovoljenju konec leta 2008 je bil v letu 2009 pridobljen izvajalec gradbenih del, sklenjena je bila gradbena pogodba in izvajalec uveden v posel. Zaradi velikih potreb po dodatnih prostorih za vrtce bo pritlični poslovni del soseske ob najzahodnejšem stolpiču namenjen predvsem za gradnjo vrtca. Za te potrebe je v izdelavi sprememba in dopolnitev projektne dokumentacije. Pridobljeno bo spremenjeno gradbeno dovoljenje. Gradnja, ki se je začela jeseni leta 2009, se bo zaključila sredi leta 2011.

Investicijo stanovanjskega dela načrtujemo izpeljati v soinvestitorstvu s SSRS tako, da bi bil vsak lastnik polovice stanovanj.

Sredstva za izgradnjo vrtca bo zagotovil Oddelek za predšolsko vzgojo in izobraževanje MOL.

Stanovanjske stavbe v novo načrtovani soseski bodo energetske varčne, zato bo tudi vrednost GOI del nekoliko višja. Sončna elektrarna bo proizvajala električno energijo za skupno rabo. Prav tako bo vgrajen sončni zbiralnik za pripravo sanitarne tople vode. Pogodbena vrednost GOI del za skupaj 6178,78 m<sup>2</sup> neto tlorisnih površin (5878,60 m<sup>2</sup> stanovanj in 309,18 m<sup>2</sup> poslovnih prostorov) in 194 parkirnih mest v kletni etaži je 11.400.000,00 €.

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

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

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

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

### 5.1.3 Dolgi most VS 6/1



V letu 2007 so bile sprejete spremembe in dopolnitve zazidalnega načrta za območje urejanja VS 6/1 Dolgi most. MOL je prenesla zemljišče za izgradnjo 30 stanovanj v tem območju urejanja v namensko premoženje JSS MOL. Na podlagi tega je JSS MOL začel v letu 2008 pridobivati investicijsko in projektno tehnično dokumentacijo. Gradbeno dovoljenje bo pridobljeno v začetku leta 2010. Če bodo zagotovljena dodatna finančna sredstva se bo po pridobitvi najugodnejšega izvajalca gradbenih del, v letu 2010 pričela tudi gradnja, ki bo trajala 18 mesecev.

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

Projekt sestavljajo 3 ločene stanovanjske lamele orientirane v smeri vzhod-zahod. Podstavek celote tvori pritlična garaža v smeri sever-jug s pripadajočo zunanjo ureditvijo. V pritličju so poleg skupne garaže še potrebni servisni prostori: shrambe, kurilnica, kolesarnica, prostor za hišnika in čistilko. Za potrebe parkiranja je predvidenih 54 parkirnih mest v garaži in 6 zunanjih parkirnih mest.

Tri večstanovanjske dvoetažne stavbe (A, B, C) so vzporedno postavljene na pritličnem sklopu. Vsaka od teh stavb je avtonomna, s svojim vhodom iz parkirne garaže v pritličju in ločenim uvozom – izvozom iz garažne etaže.

V prvem in drugem nadstropju vseh treh stavb je 30 stanovanj. V spodnji etaži se stanovanja preko lož odpirajo v skupni zeleni atrij. Stanovanja v zgornji etaži imajo lože.

Na podlagi projektantskega popisa iz julija 2009 znaša ocena vrednosti GOI del 3.558.660 €.

#### 5.1.4 Ižanska 305

Gradbeno dovoljenje za rušenje objekta Ižanska 305 bo pridobljeno predvidoma v začetku leta 2010. Rušitev objekta bo izvedena po izteku odpovednih rokov uporabnikom in najemnikov posameznih prostorov v lasti MOL in po zagotovitvi nadomestnega lastniškega stanovanja ter preselitvi stanovalcev, predvidoma v prvi polovici leta 2010.

Po sprejemu izvedbenega prostorskega načrta bo, če bodo zagotovljena dodatna finančna sredstva, izveden arhitekturni natečaj za izbiro strokovno najprimernejše rešitve, v okviru katerega bo pridobljen tudi izvajalec projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Ocenjujemo da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v letu 2011, gradnja pa bo trajala 18 mesecev.

V nadomestnem objektu se načrtuje poleg šestih stanovanj še prostore za Četrtno skupnost Rudnik, Mladinski center, poslovne prostore za potrebe banke ali pošte, lekarne in dveh lokalov (gostinski, trgovski). Finančna sredstva za realizacijo projekta bodo morali v sorazmernih deležih zagotoviti Oddelek za lokalno samoupravo MOL in Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL ter JSS MOL. Po poružitvi objekta se bo proučila tudi možnost javno zasebnega partnerstva.

#### 5.1.5 Cesta Španskih borcev

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

Na Mestnem svetu MOL je bil sprejet osnutek novega občinskega podrobnega prostorskega načrta tega območja, ki bo omogočil oblikovno, programsko ter komunalno sanacijo obstoječega območja zazidave in odprl možnost dopolnilne gradnje stanovanjskih in drugih spremljajočih objektov v nepozidanem delu območja ter ureditve pripadajočih nezazidanih površin.

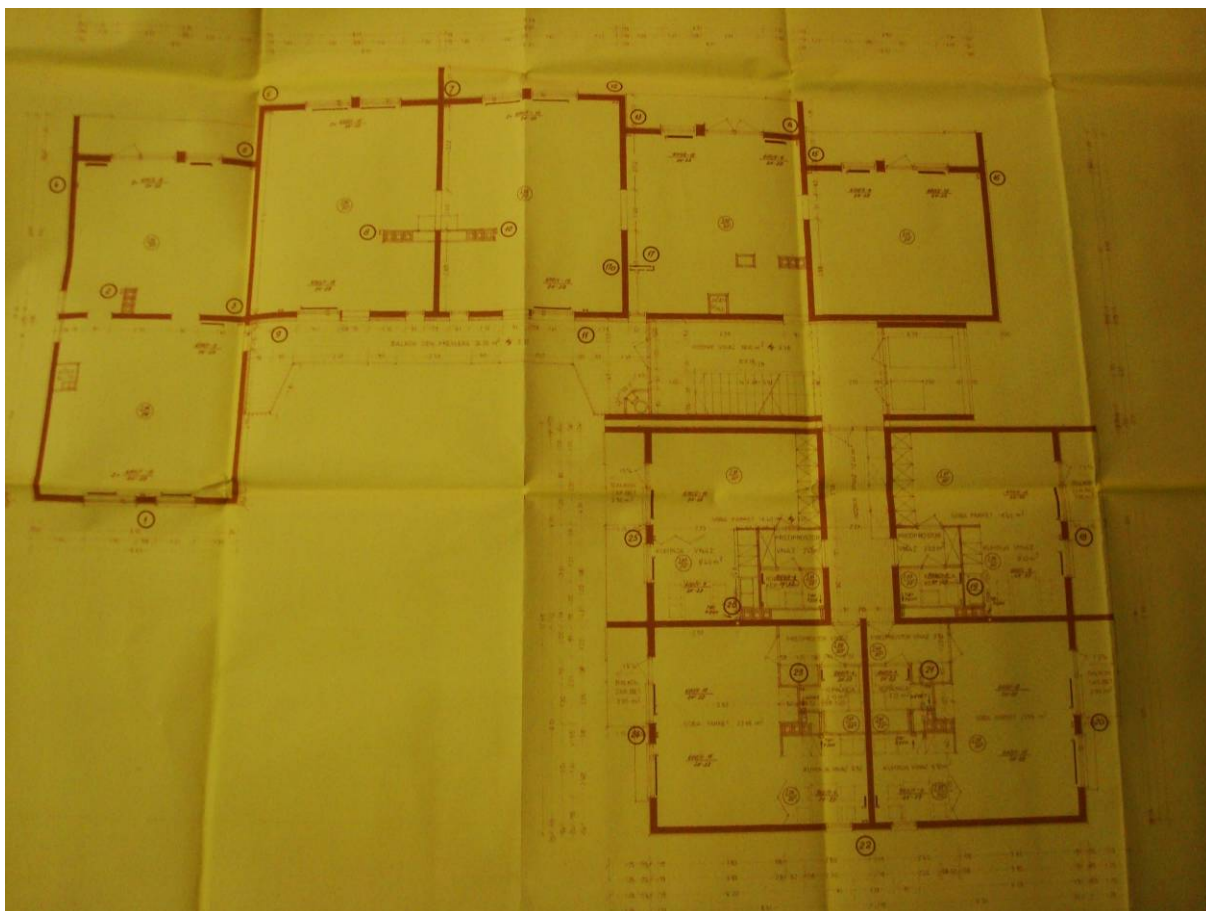
Ocenjujemo, da bo občinski podrobni prostorski načrt sprejet v drugi polovici leta 2010. Ob pogoju, da bodo zagotovljena dodatna finančna sredstva, bomo do konca leta 2010 in v letu 2011 nadaljevali z odkupom manjkajočih zemljišč in začeli s pridobivanjem projektne dokumentacije za izgradnjo dveh stanovanjskih območij s 60 in 20 stanovanji.

Gradnja stanovanj in revitalizacija območja bo trajala 24 mesecev.

### 5.1.6 Slape MS 8/1

Na lokaciji Slape MS 8/1 je MOL lastnica 7030 m<sup>2</sup> zemljišča. Po izdelavi in sprejemu izvedbenega prostorskega načrta tega območja na Mestnem svetu MOL, v letu 2010, bomo pričeli s pridobivanjem projektne dokumentacije za izgradnjo okrog 20 stanovanj v vrstnih hišah takoj, ko bomo imeli na voljo dodatna finančna sredstva. Ocenjujemo, da bo ob dodatno zagotovljenih finančnih sredstvih, z gradnjo možno začeti proti koncu leta 2011 in jo zaključiti v 18 mesecih.

### 5.1.7 Celovška 185



V stanovanjskem bloku na naslovu Celovška 185 je MOL lastnica prostorov, ki jih je pred izpraznitvijo uporabljal Center za socialno delo. Gre za okrog 300 m<sup>2</sup> površin, v katerih načrtuje JSS MOL s prenovo zagotoviti 5 stanovanjskih enot. Takoj ko bodo na razpolago finančna sredstva, bomo začeli pridobivati projektno dokumentacijo in nato dovoljenje za prenovo. Prenova bo predvidoma trajala 6 mesecev.

### 5.1.8 Rakova jelša I., II., III., VS 2/11

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



V juniju 2007 je bila izdelana prostorska preveritev lokacije Rakova jelša III., ki jo je po naročilu JSS MOL izdelal Imos d.d. Ljubljana in upošteva pogojeno primerno strukturo, kvaliteto in ceno stanovanj.

Iz poročila izhaja, da je možno na tej lokaciji po varianti etažnosti P+2N zgraditi 72 stanovanj in pripadajočih parkirnih mest na nivoju terena. Ob upoštevanju enakih predpostavk je možno na treh kompleksih zemljišč v lasti MOL in JSS MOL zgraditi okrog 350 stanovanj. Za realizacijo je potreben sprejem izvedbenega prostorskega načrta MOL in predhodna izgradnja prometne in komunalne infrastrukture.

Ob izpolnjenih urbanističnih, prometnih in komunalnih pogojih, vzporednem pridobivanju potrebne projektne in tehnične dokumentacije vključno z gradbenim dovoljenjem bi bila ob zagotovljenih finančnih sredstvih, stanovanja lahko zgrajena v dveh letih.

#### 5.1.9 Galjevica VS 1/4: Jesihov štradon, Peruzzijska, Pri mostiščarjih

Na območju urejanja VS 1/4 Galjevica je MOL lastnica treh zemljišč v skupni izmeri 3800 m<sup>2</sup> na lokacijah Jesihov štradon, Peruzzijska ulica in Pri mostiščarjih.

JSS MOL je podal predlog za spremembo prostorskega izvedbenega akta v smislu zgoščevanja predvidene stanovanjske gradnje.

Po spremembi izvedbenega prostorskega načrta MOL v letu 2010 in komunalni opremi zemljišča bomo, če bodo na razpolago finančna sredstva, poskrbeli za pridobitev projektne dokumentacije in gradbenega dovoljenja in stanovanja zgradili v 24 mesecih po pridobitvi dovoljenja.

#### 5.1.10 Bizovik MS 6/9

Na lokaciji Bizovik MS 6/9 je po dostopnih podatkih MOL lastnica 6852 m<sup>2</sup> zemljišča. JSS MOL je predlagal, da se v sklopu spremembe prostorskega plana MOL na tem zemljišču predvidi gradnjo večstanovanjskih stavb etažnosti P+2N.

Po spremembi prostorskega plana bo možno po izvedbi komunalne in prometne ureditve in ob vzporednem pridobivanju projektne dokumentacije in gradbenega dovoljenja, ob pogoju zagotovitve potrebnih finančnih sredstev, stanovanja zgraditi v 24 mesecih po pridobitvi dovoljenja.

#### 5.1.11 Cesta dveh cesarjev VS 2/12

Na lokaciji VS 2/12 je MOL lastnica 3256 m<sup>2</sup> zemljišča. JSS MOL je predlagal, da se v sklopu izdelave prostorskega plana predvidi na tej lokaciji stanovanjsko izrabo ustrezne gostote pozidave. Po spremembi prostorskega plana in komunalni opremi zemljišča in ob zagotovljenih finančnih sredstvih, bomo poskrbeli za pridobitev projektne dokumentacije in gradbenega dovoljenja in nato v 24 mesecih zgradili stanovanja.

## **5.2 Zagotavljane neprofitnih stanovanj z zamenjavami nepremičnin**

### **5.2.1 Zvezdarska 4**

Givo d.o.o. je večinski solastnik objekta Zvezdarska 4. Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL je lastnik poslovnega prostora 35,51 m<sup>2</sup> v pritličju, JSS MOL pa ima v lasti 4 stanovanja v skupni izmeri 178,58 m<sup>2</sup>. JSS MOL bo v sodelovanju z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL izvedel zamenjavo prostorov, katerih lastnika sta MOL in JSS MOL za stanovanja na manj atraktivni lokaciji ali jih skladno s predpisi prodal najugodnejšemu ponudniku.

### **5.2.2 Hrenova 6, 6a in 8**

Za izgradnjo nadomestne stavbe na mestu porušениh objektov Hrenova 6, 6a in obstoječega objekta Hrenova 8, predvidenega za rušenje je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje. Nadomestni stavbi imata etažnost P+1+M in P+2M. Pritličje je namenjeno poslovni izrabi in parkiranju, v 1. nadstropju in mansardah pa je 9 stanovanj. Na izdano gradbeno dovoljenje je bila vložena pritožba.

JSS MOL bo v sodelovanju z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL nadaljeval z izvedbo postopka za zamenjavo zemljišča za stanovanja na manj atraktivni lokaciji. Pri tem bodo upoštevana vsa dosedanja vlaganja tako v rušenje obstoječih objektov, kot v izdelavo projektne dokumentacije in pridobivanje gradbenega dovoljenja.

Če ne bo pridobil primerne ponudbe, bo investicijo po najprimernejši metodi razpolaganja poskušal prodati na trgu za čim višjo ceno.

### **5.2.3 Križevniška 2**

V stanovanjsko poslovni stavbi Križevniška 2 sta MOL in JSS MOL lastnika 16 stanovanj in 5 poslovnih prostorov, 5 stanovanj pa je v lasti fizičnih oseb. Trenutno so z najemniki zasedene 3 stanovanjske enote in 3 poslovni prostori.

JSS MOL bo v sodelovanju z Oddelkom za ravnanje z nepremičninami MOL izvedel postopek zbiranja ponudb za zamenjavo večinskega dela stavbe, ki je v lasti MOL in JSS MOL za prazna stanovanja na manj atraktivni lokaciji. V odvisnosti od ponudb bo po potrebi poskrbel za izpraznitev stanovanj oz. odpoved najemnih pogodb in izpraznitev poslovnih prostorov.

Če ne bo pridobil primerne ponudbe za zamenjavo, bo nepremičnino poskušal po najprimernejši metodi razpolaganja prodati po čim višji ceni na trgu.

### **5.2.4 Gornji trg 30**

Na tem naslovu je MOL večinska lastnica objekta, v katerem so 3 prazna stanovanja v skupni izmeri 74,47 m<sup>2</sup> in 5 poslovnih prostorov v izmeri 174,10 m<sup>2</sup>. V stavbi je eno zasedeno privatno stanovanje. Stavba je popolnoma dotrajana in potrebna prenove.

Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL bo v sodelovanju z JSS MOL izvedel postopke zbiranja ponudb za zamenjavo celotnega deleža stavbe, ki je v lasti MOL.

Če ne bo primernih ponudb bo nepremičnino poizkusil po najprimernejši metodi razpolaganja prodati na trgu po čim višji ceni.

#### 5.2.5 Ciril Metodov trg 16

MOL je večinska lastnica objekta, ki v naravi predstavlja celoten stanovanjski del stavbe v nadstropju in mansardi v izmeri 314,52 m<sup>2</sup>. Vsa stanovanja so izpraznjena. Poslovni prostor v pritličju je v privatni lasti.

JSS MOL bo izvedel postopek zbiranja ponudb za zamenjavo celotnega deleža stavbe, ki je v lasti MOL, za stanovanja na manj atraktivnih lokacijah.

Če ne bo primernih ponudb, bo nepremičnino še naprej poizkušal prodati po najprimernejši metodi razpolaganja ne glede na to, da prodaja v letu 2009 ni bila uspešna, ker zanjo ni bilo zanimanja.

#### 5.2.6 Komunalna cona Povšetova

Po sprejemu novega prostorskega plana, ki bo na novo opredelil namembnost tega območja, bomo to nepremičnino zamenjali za stanovanja na drugi manj atraktivni lokaciji (torej bo možno pridobiti večje število stanovanj) s hkratnim sovlaganjem sredstev, ki bi bila sicer potrebna za novogradnjo. V kolikor ne bomo pridobili ustrezne ponudbe, bomo investicijo razvijali za lastno gradnjo.

## 5.3 Nakupi stanovanj

### 5.3.1 Celovški dvori ŠO ½ Šiška



V začetku leta 2010 bo zaključena gradnja stanovanjsko poslovne soseske Celovški dvori ŠO 1/2 Šiška (osrednji del). JSS MOL je po dveh pogodbah kupec 225 stanovanj, kupec 119 stanovanj pa je MOL kupec – soinvestitor 75 stanovanj je SSRS. Zamuda, ki je nastala pri izdaji gradbenega dovoljenja za povezovalno cesto, zaradi težav pri odkupih potrebnih zemljišč, ima za posledico spremembo predvidenega zaključka gradnje. Glede na to, da se soseska ne gradi fazno in poteka gradnja celotne soseske sočasno, je potrebno rok dokončanja izgradnje pri dveh pogodbah s sklenitvijo dodatka k pogodbama skrajšati, pri eni pa podaljšati. Stanovanja bodo vseljiva v začetku leta 2010.

### 5.3.2 Korotansko naselje

V oktobru 2008 (20.10.2008) je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana s prodajalcem družbo WESTBROOK ESTATE LTD sklenil prodajno predpogodbo, s katero sta se pogodbeni stranki zavezali skleniti prodajno pogodbo, na podlagi katere bo kupec kupil, prodajalec pa prodal kupcu okvirno 46 stanovanjskih enot s povprečno stanovanjsko površino 59 m<sup>2</sup> (vključno s pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti).

Cena za 1 m<sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine znaša 1.400 EUR brez DDV. Cena parkirnega mesta znaša 10.000 EUR brez DDV.

Prodajna predpogodba je bila sklenjena zaradi ugodne cene in, ker Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana želi pomagati stanovalcem obstoječega naselja na način, da jim bo odstopil svojo pravico do nakupa stanovanj iz prodajne predpogodbe.

Kupec se je zavezal, da bo skladno s sodnimi poravnami prodajalca s stanovalci barakarskega naselja na Drabošnjakovi, 9, 9a, 9b, 9c, 9d in 9e Stegne 18a in Stegne 20, stanovalcem, navedenim v predpogodbi priloženem seznamu, omogočil nakup stanovanj tako, da se bo kupec odpovedal pravici do nakupa stanovanj po prodajni predpogodbi in bo to pravico prenesel na te stanovalce.

V primeru, da stanovalci ne bi uveljavljali pravice do nakupa stanovanjskih enot v skladu z določili te prodajne predpogodbe, obdrži pravico do nakupa teh stanovanjskih enot Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.

V prodajni predpogodbi je navedeno, da je predviden začetek gradnje leto 2009 za prvo fazo, 2011 za drugo fazo gradnje in 2013 za tretjo fazo gradnje stanovanj ob predpostavki, da bodo urejena sporna razmerja s stanovalci.

### 5.3.3 Papir servis

Papir Servis d.d. in MOL načrtujeta preselitev dejavnosti Papir Servisa iz lokacije Pod ježami na primernejšo lokacijo in na sproščeni lokaciji Pod ježami zagotoviti vse potrebne pogoje za izvedbo projekta stanovanjske gradnje. JSS MOL se bo vključil v projekt kot kupec ali zemljišča ali neprofitnih najemnih stanovanj. Investicijo bo možno izpeljati ali v javno zasebnem partnerstvu ali v soinvestitorstvu s SSRS. Po prvih ocenah bo možno na tej lokaciji zgraditi okrog 200 stanovanj. Pogoj za pričetek aktivnosti je sprejem izvedbenega prostorskega načrta MOL. V letu 2010 bodo potekala pogajanja o preselitvi dejavnosti Papir Servisa na ustrežnejšo lokacijo.

### 5.3.4 Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL

JSS MOL je po novem zadolžen tudi za zagotavljanje nadomestnih stanovanj lastnikom stanovanj, ki jih je v sklopu priprave stavbnega zemljišča na območju razvojnih projektov MOL, potrebno izprazniti.

V letu 2010 načrtujemo nakup še zadnjega nadomestnega stanovanja za preselitev stanovalcev iz stanovanja na Ambroževem trgu 3 a zaradi izgradnje poslovne stavbe MOL in Upravne enote Ljubljana na enem mestu.

Za potrebe izgradnje nove ceste v načrtovani stanovanjski soseski Brdo bo JSS MOL sodeloval pri zagotavljanju nadomestnih stanovanj za lastnike stanovanj, ki so locirana na trasi ceste in jih je potrebno porušiti. Ocenjuje se, da bo JSS MOL v letu 2010 zagotovil za te potrebe 5 nadomestnih stanovanj, za ostale lastnike stanovanj na tej trasi pa se namerava MOL dogovoriti, da jih reši SCT, od katerega je na podlagi poravnave pridobil v last bremen prosto zemljišče, potrebno za izgradnjo ceste.

Nadaljevali bomo z zagotavljanjem nadomestnih stanovanj še preostalim štirim lastnikom stanovanj v stavbi Pod Turnom 4 ter z nadomestnim stanovanjem še preostalemu lastniku stanovanja v objektu Ižanska 305.

<b>Lokacija</b>	<b>Št. nadomestnih stanovanj</b>
Ambrožev trg 3 a	1
Trasa ceste v stanovanjski soseski Brdo	okvirno 5
Pod Turnom 4	4
Ižanska 305	1
<b>Skupaj</b>	<b>okvirno 11</b>

#### 5.3.5 Nakupi novih stanovanj

Ob pogoju, da bodo zagotovljena dodatna finančna sredstva, bomo tudi v letu 2010 spremljali možnost nakupa novih stanovanj na trgu. V primeru sprejemljive cene do 2000 € vključno z DDV se bomo usmerjali v nakupe večjega števila stanovanj. Stanovanja bodo morala ustrezati površinskim normativom, kot jih za upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe, določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in bodo locirana v bližini prog javnega mestnega potniškega prometa ter šol in vrtcev.

#### 5.3.6 Rentni odkup

V primeru, da bodo zagotovljena dodatna finančna sredstva, bomo tudi v letu 2010 od zainteresiranih lastnikov stanovanj, starejših od 65 let, ki v stanovanju živijo sami ali s partnerjem, na podlagi odprtega javnega povabila do porabe za to namenjenih finančnih sredstev, odkupovali stanovanja po modelu rentnega odkupa. V inštrument bomo pritegnili zavarovalnico, s katero bodo prodajalci sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente. Prodajalci bodo imeli izgovorjeno odplačno dosmrtno služnost prodanega stanovanja.

#### Nakup stanovanj od upravičencev do dodelitve oskrbovanih stanovanj

V letu 2010 bo finančno zaključen nakup predvidoma 10 stanovanj na različnih lokacijah v MOL od na 1. javnem razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem uspelih upravičencev, ki so dolžni svoja lastniška stanovanja po pogojih razpisa prodati MOL. Stanovanja bomo prevzeli v posest v letu 2010.

### 5.3.7 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva

V letu 2010 bomo realizirali odkup stanovanj izveden po tem modelu po že v letu 2009 sklenjeni pogodbi. Tudi pri že utečenem modelu odkupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v javno zasebnem partnerstvu, bomo izvedli nov razpis v letu 2010 le v primeru dodatno zagotovljenih finančnih sredstev. Poglavitni pogoji za vstop v model bodo tako kot doslej vključenost v varčevanje v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B.

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

### **5.4 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in fizičnimi ali pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL**

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

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

Izvedba inštrumenta temelji na razpoložljivosti oziroma obsegu dodatnega stanovanjskega fonda, ki ga bo JSS MOL širil in pridobival z aktiviranjem zalog neprodanih stanovanj na podlagi javnega povabila za najem stanovanj. Stanovanja bomo najemali za določen čas treh let z možnostjo podaljšanja. Inštrument bo izveden le v primeru, da bo JSS MOL pridobil ugodne ponudbe.

Z najemom neprodanih tržnih stanovanj s strani JSS MOL po načelu »polno za prazno« in nadaljnjim podnajemom upravičencem do neprofitnih stanovanj bi povečali ponudbo najemnih stanovanj z neprofitno najemnino, s čimer bi pripomogli delu upravičencev do vsajčasne rešitve stanovanjskega vprašanja. Ti upravičenci so po dohodku med tistimi, ki bi bili ob uvrstitvi med upravičence do najema neprofitnega stanovanja dolžni plačati lastno udeležbo in za katere se pričakuje, da si bodo s pomočjo tega inštrumenta po izteku podnajemnega razmerja lahko samostojno rešili stanovanjsko vprašanje. Razlika med tržno in neprofitno najemnino predstavlja subvencijo MOL, s katero MOL povečuje ponudbo stanovanj z neprofitno najemnino. JSS MOL načrtuje na ta način v letu 2010 zagotoviti do 20 najemnih stanovanj.

## 5.5 Zagotavljanje subvencioniranih tržnih stanovanj upravičencem do neprofitnih najemnih stanovanj

JSS MOL bo pozval velike lastnike novih stanovanj, da stanovanja, ki jih niso mogli prodati na trgu in so locirana na območju MOL oddajo v tržni najem upravičencem do neprofitnega najemnega stanovanja, ki so se uvrstili na prednostno listo po 13. javnem razpisu in jim stanovanje zaradi premajhnega obsega razpoložljivih stanovanj ne bo dodeljeno. Ti najemniki so upravičeni do subvencije, ki predstavlja razliko med priznano tržno najemnino 7 €/m<sup>2</sup> in priznano neprofitno najemnino. O pravici do subvencije pa z odločbo določi JSS MOL.

## 5.6 Oskrbovana stanovanja

### 5.6.1 Na lokaciji Murgle



Veljavni prostorski akt, ki ureja gradnjo na načrtovani lokaciji oskrbovanih stanovanj Murgle, je predvideval gradnjo enega objekta na več zemljiščih, ki so bila v lasti različnih lastnikov (del zemljišč je bil v lasti JSS MOL, del zemljišča pa je v lasti zasebnega partnerja Mijaks investicije). Z namenom, da se zagotovi pogoje za izvedbo investicije 65 oskrbovanih stanovanj in pridobi del oskrbovanih stanovanj v last, je bila med JSS MOL in Mijaks investicije v oktobru 2009 sklenjena menjalna in prodajna pogodba. JSS MOL je prenesel lastninsko pravico na svojih zemljiščih na Mijaks investicije, ta pa v zameno za zemljišča, po dokončanju gradnje, prenese na JSS MOL lastninsko pravico na 12 oskrbovanih stanovanjih in 10 parkirnih mestih.

Mijaks investicije je pridobil konec oktobra 2009 gradbeno dovoljenje, ki je v decembru postalo pravnomočno. Gradnja se bo pričela v začetku leta 2010 in bo zaključena konec leta 2011. Objekt z oskrbovanimi stanovanji ima etažnost K+P+M, K+P+1+M na jugu in K+P+2+M na severu. V kleti so shrambe, parkirna mesta, tehnični in servisni prostori ter



prostor za hišnika, v pritličju je skupni prostor namenjen druženju in oskrbovana stanovanja, v nadstropjih in mansardi so oskrbovana stanovanja.

### 5.6.2 Ob domu starejših občanov Šiška

Na lokaciji ob domu starejših občanov Šiška je načrtovana gradnja oskrbovanih stanovanj. Lastnica zemljišča, na katerem se bodo gradila oskrbovana stanovanja (cca. 60 oskrbovanih stanovanj), je MOL. V letu 2010 bodo izvedeni postopki za pridobitev zasebnega ali javnega partnerja za realizacijo tega projekta.

## 5.7 Stanovanjske stavbe za posebne namene

### 5.7.1 Paliativni center Hrdeckega 18 – Hiša Hospic



V letu 2010 bo finančno zaključena investicija Paliativnega centra – Hiše Hospic na Hrdeckega 18. Gradbena dela so bila končana v letu 2009. Do konca leta bo pridobljeno tudi uporabno dovoljenje in nato bo objekt predan v najem Društvu Hospic.

### 5.7.2 Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica Trnovo

Po dolgotrajnem sodnem postopku dokazovanja lastništva zemljišča za izvedbo te investicije, ki se vleče že nekaj let, smo dosegli vpis v zemljiško knjigo, vendar sklep še ni pravnomočen. Ob pogoju uspešne ureditve lastništva zemljišča bomo v letu 2010 nadaljevali s pridobivanjem projektne tehnične dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za rušenje obstoječega izpraznjenega objekta in objekt porušili. V primeru zagotovitve dodatnih

finančnih sredstev bomo nadaljevali s pridobivanjem projektne dokumentacije za izgradnjo nadomestnega objekta zatočišča za ženske in otroke ter ženske svetovalnice v Trnovem. Nadomestni objekt etažnosti P+M oz. na vzhodni strani P+1 bo v pritličju delno namenjen za poslovno dejavnost ženske svetovalnice. Del pritličja bo izrabljen za dnevno sobo in kuhinjo, ki bo služila trem bivalnim enotam s pripadajočimi sanitarijami v nadstropju.

### 5.7.3 Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica



Za izgradnjo stanovanjske stavbe poimenovane Hiša Sonček, ki bo namenjena stanovanjski skupnosti obolelih za cerebralno paralizo na lokaciji Vinčarjeva ulica se izdeluje projektna in tehnična dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. Če bodo zagotovljena dodatna finančna sredstva se bo projekt nadaljeval tako, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno sredi leta 2010. Gradnja bo trajala 18 mesecev in bo zaključena konec leta 2011.

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

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

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

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

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

#### 5.7.4 Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji

V letu 2010 bomo nadaljevali s praznjenjem stavbe. Zagotovili bomo še 4 nadomestna stanovanja za lastnike 4 stanovanj v tem objektu in poskrbeli za njihovo preselitev. Dokončno bo izpraznjen tudi najemni del stavbe, za kar bomo zagotovili 5 nadomestnih najemnih stanovanj in 1 bivalno enoto. Če bodo zagotovljena dodatna finančna sredstva, bo v letu 2010 potekalo pridobivanje projektno tehnične dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za prenovo stavbe Pod Turnom 4 – Švicarija v umetniške ateljeje. Gradbeno dovoljenje bo pridobljeno v drugi polovici leta 2010, prenova pa se bo začela konec leta 2010 oz. v začetku leta 2011. Investicija bo zaključena konec leta 2012. Po prenovi so v pritličju predvideni trije ateljeji ter razstavní prostor, ki ima zraven še servisni in klubski prostor. Preko stranskega izhoda je možno priti na teraso, kjer kot opcija obstaja možnost zasteklitve le-te in pridobitev dodatnega ateljejskega prostora. V kletni etaži so predvideni kiparski depoji in kiparski atelje skupnih dimenzij 325,30 m<sup>2</sup> tlorisne površine in 3,5 m etažne višine. V nadstropje je umeščenih 6 slikarskih ateljev, pri čemer vsaki enoti pripada balkon, sanitarije z manjšo kopalnico in čajno kuhinjo.

V 1. in 2. podstrešju so organizirani dupleksi z dvovišinskim delovnim prostorom ateljeja in bivalnim prostorom na galeriji. Prostori imajo skupno neto površino do cca. 130 m<sup>2</sup>. Predvidenih je pet bivalnih ateljev in štirje apartmaji namenjeni rezidenčnim prostorom za gostujoče umetnike.

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

## 5.8 Bivalne enote za socialno ogrožene

### 5.8.1 Prenove obstoječih neprimernih stanovanj

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

### 5.8.2 Izraba podstrehe Zarnikova 4

Predvidevamo, da bodo v prvem četrtletju leta 2010 urejena lastninskopravna razmerja v večstanovanjski hiši Zarnikova 4 tako, da bodo prešli solastniški deleži, ki jih imajo posamezni etažni lastniki na podstrehi, na MOL, ki je sicer v objektu večinski lastnik. Če bodo zagotovljena dodatna finančna sredstva, bo po zemljiškoknjižni ureditvi novega stanja lastnine in novelaciji projektne dokumentacije za izgradnjo 7 bivalnih enot, v drugi polovici leta 2010 pridobljeno gradbeno dovoljenje. Gradnja se bo pričela konec leta 2010 in bo zaključena konec leta 2011.

### 5.8.3 Pipanova pot





Za izgradnjo 22 bivalnih enot na lokaciji Pipanova pot je gradbeno dovoljenje pravnomočno. Če bodo zagotovljena dodatna finančna sredstva, se bo po pridobitvi najugodnejšega izvajalca gradbenih del, v letu 2010 pričela gradnja. Gradnja bo trajala eno leto. Stanovanjska stavba bo imela etažnost K+VP+1N. Etaži pritličja in 1. nadstropja pred glavnim vhodom v kletno etažo bosta previsno tvorili nadkriti vhodni prostor. V kleti sta predvideni 2 bivalni enoti, shrambe, skupni in servisni prostori. V pritličju in 1. nadstropju bo v vsaki etaži po 10 bivalnih enot. Znotraj gradbene parcele bo na tlakovanem zemljišču urejenih 8 parkirnih mest. Vrednost GOI del po projektantskem popisu znaša nekaj manj kot 1.000.000,00 €.

#### 5.8.4 Cesta 24. junija 32

JSS MOL je lastnik 8 različno velikih manjših stanovanjskih enot v prvem nadstropju stavbe Cesta 24. junija 32. Enote so nefunkcionalne in dotrajane. V letu 2010 bomo pridobili projektno dokumentacijo in potrebno upravno dovoljenje za prenovo nadstropja v 10 bivalnih enot z lastno kuhinjo in sanitarijami. Sočasno bo potekalo praznjenje še zasedenih prostorov. Prenova se bo pričela konec leta 2010 in bo trajala 6 mesecev.

### 5.8.5 Belokranjska 2



MOL je lastnica poslovne stavbe na Belokranjski 2, ki jo je potrebno prenoviti. Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL je v letu 2009 v sodelovanju z JSS MOL pridobil projektno dokumentacijo za pridobitev gradbenega dovoljenja za prenavo. Na tej osnovi bo na podstrehi urejenih 8 stanovanjskih bivalnih enot. Gradnja se bo pričela v letu 2010 in bo zaključena v letu 2011. Investicijo bo izvajal Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL, JSS MOL pa bo pri tem sodeloval.

### 5.9 Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva

V letu 2009 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za rušenje celotnega barakarskega naselja ob Tomačevski ulici in Koželjevi cesti v Ljubljani. Na podlagi tega je bila izvedena I. faza rušenja, ki je obsegala rušenje barak št. 9 in št. 10 na naslovu Koželjeva 8 a.

JSS MOL bo v letu 2010 nadaljeval s fazno odpravo barakarskega naselja. Predvideva se rušenje še ene barake, za kar bo treba zagotoviti nadomestna stanovanja oz. bivalne enote za vse stanovalce, ki bivajo v baraki. Večgeneracijskim gospodinjstvom bo dana možnost, da se odločijo za bivanje v samostojnih enotah zato potrebnega števila nadomestnih enot pred osebnimi razgovori s predstavniki gospodinjstev ni možno natančno opredeliti.

Stanovanja in bivalne enote za te potrebe se bodo zagotavljala s sprostitevjo in ureditvijo stanovanj in bivalni enot v okviru obstoječega fonda last MOL in JSS MOL. Ob pogoju, da

bodo zagotovljena potrebna finančna sredstva, bo po preselitvi stanovalcev v nadomestna stanovanja izpraznjena baraka porušena.

## **6 *Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju***

### **6.1 Stanežiče**

V letu 2010 se bodo nadaljevale aktivnosti za izvedbo kanalizacijskega kanala med Brodom in Zalogom ter zadostne cestne povezave med Medvodami in priključitvijo na Celovško. Izgradnja kanala je namreč predpogoj za realizacijo soseke z okrog 3000 stanovanji s spremljajočim poslovnim in oskrbnim delom na tej lokaciji. Vzporedno bo potekala izdelava izvedbenega prostorskega načrta v sklopu katerega bodo dorečene tudi rešitve glede ostale infrastrukture ter prometne ureditve.

### **6.2 Druge lokacije**

Vključili se bomo v pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju na zemljiščih, ki jih pričakujemo od MOL in bodo v novem prostorskem načrtu občine predvidena za te namene. Računamo na zemljišče prejšnje lokacije džamije na Viču in na možnosti nadaljevanja stanovanjske gradnje na lokaciji Cesta v Gorice ter, pridobitev zemljišča od Sklada kmetijskih zemljišč RS na lokaciji Polje 3.

## **7 *Posojila***

V letu 2010 bodo finančno realizirana posojila odobrena na podlagi javnega razpisa ugodnih stanovanjskih posojil za obnovo in sanacijo skupnih delov stanovanjskih hiš iz leta 2009.

V letu 2010 bo JSS MOL po že uveljavljenem modelu ugodnih stanovanjskih posojil za obnovo in sanacijo skupnih delov stanovanjskih hiš, izvedel javni razpis, le če bodo zagotovljena dodatna finančna sredstva. Razpis bo odprt do porabe sredstev in bo objavljen takoj po zagotovitvi sredstev. Prednost bodo imele stanovanjske hiše, ki so vključene v program obnove stavbnih lupin v okviru projekta Ljubljana moje mesto.

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

### **8.1 Najemninska politika**

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

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

Zaradi socialne vzdržnosti bomo tudi v bodoče:

- najemnikom kadrovskih profitnih stanovanj, ki se jim je socialno stanje spremenilo tako, da izpolnjujejo dohodkovne in premoženjske pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja brez plačila lastne udeležbe, zaračunavali neprofitno najemnino toliko časa, dokler izpolnjujejo te pogoje;
- najemnikom neprofitnih stanovanj, ki so plačali lastno udeležbo, bomo le-to vrnili pred potekom pogodbeno določenega roka, če postanejo upravičenci do znižane neprofitne najemnine in so pripravljene stanovanje, ki ga imajo v najemu, zamenjati za manjše stanovanje v skladu s površinskimi normativi, ki veljajo za upravičence brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine.

Ob koncu leta 2008 in v letu 2009 smo pričeli z izvajanjem 90. člena stanovanjskega zakona SZ-1, ki najemodajalcu neprofitnega stanovanja daje pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Postopek je podrobneje urejen v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po predpisanem postopku. Vsem najemnikom, ki ne bodo izpolnjevali pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja bomo začeli zaračunavati tržno najemnino, kot jo je določil Mestni svet MOL oz. Nadzorni svet JSS MOL. Glede na to, da moramo na podlagi novele Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem iz leta 2009 pridobivati podatke o dohodkih po uradni dolžnosti, smo zaprosili Davčno upravo RS za podatke o neto dohodkih, vendar so nam posredovali podatke, ki se zbirajo na podlagi davčnih predpisov in bi jih bilo potrebo na podlagi določenih formul preračunavati v neto



podatke. Ker smo bili s strani Ministrstva za okolje in prostor seznanjeni, da ni bilo predvideno, da bi pridobivanje podatkov po uradni dolžnosti pomenilo dodatno delo za občine in javne sklade, smo z obliko podatkov o dohodkih, ki smo jih pridobili od davčne uprave RS, seznanili ministrstvo in pričakujemo, da bo prišlo na ravni ministrstev do ustreznega dogovora, da bomo lahko pridobivali podatke o neto dohodkih, kot je to predpisano v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Po prejemu odgovora glede pridobivanja podatkov o neto dohodkih bomo v letu 2010 nadaljevali delo na že začetih postopkih in vseh novih, ki se jim bo izteklo petletno obdobje najema.

## **8.2 Subvencioniranje neprofitnih najemnin**

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

Pri svojem delu smo ugotovili, da del občanov MOL zaradi posebnih potreb ni sposoben samostojnega bivanja in živi v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij (Društvo Sonček, Zveza paraplegikov Slovenije, Društvo gluhih in naglušnih Ljubljana, Društvo Šent, Društvo Altra,...), s katerimi so tudi sklenjene najemne pogodbe. Glede na to, da zakon ne ureja subvencioniranja najemnin navedenim uporabnikom stanovanj, je Mestni svet MOL dne 9. 7. 2007 sprejel sklep o subvencioniranju neprofitnih najemnin tudi tem uporabnikom stanovanjskih enot.

## **8.3 Subvencioniranje tržnih najemnin**

Na podlagi novele Stanovanjskega zakona iz leta 2008 so od 1. 1. 2009 upravičeni do subvencije tudi hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Do subvencije so upravičeni tisti hišniki, ki prebivajo v hišniških stanovanjih na podlagi ustreznega akta in še opravljajo hišniška dela ali del ne opravljajo več zaradi upokojitve ali razlogov, ki niso nastali po njihovi krivdi. Do subvencije tržne najemnine so upravičeni najemniki tržnih stanovanj, ki kandidirajo na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj in se uvrstijo na prednostno listo ter do dodelitve stanovanja ne pride zaradi pomanjkanja stanovanj. Pogoji za upravičenost so enaki kot pri najemnikih neprofitnih stanovanj. Pri izračunu pripadajoče subvencije se upošteva za Ljubljano kot najvišjo priznano tržno najemnino 7 €/m<sup>2</sup>, neprofitno najemnino pa v višini 3 €/m<sup>2</sup>. Subvencija je mesečni znesek, ki predstavlja razliko med priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino. Sredstva za subvencioniranje najemnikov tržnih stanovanj - prosilcev za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj zagotavljata državni proračun in občinski proračun vsak do ene polovice, sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin v hišniških stanovanjih pa državni proračun v celoti, pri čemer vsa potrebna sredstva med letom zagotavlja občinski proračun. Po zaključku

koledarskega leta se na zahtevo občine iz državnega proračuna povrnejo založena sredstva plačanih zneskov subvencij.

V letu 2009 je prišlo tudi do spremembe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Po novem se za enočlanska gospodinjstva kot zgornjo mejo pri izračunavanju subvencije uporablja stanovanjska površina do 40 m<sup>2</sup> in ne več samo do 30 m<sup>2</sup>, pod pogojem, da najemodajalec najemniku ne ponudi v zamenjavo primerne stanovanja površine do 30 m<sup>2</sup>. Do napovedane spremembe Stanovanjskega zakona, s katero naj bi se zvišal dohodkovni prag in posledično povečalo število upravičencev do subvencije, ni prišlo, smo pa seznanjeni, da je še vedno v teku priprava krovnega zakona, ki naj bi v celoti uredil uveljavljanje socialnih pravic iz javnih sredstev.

#### **8.4 Subvencioniranje obratovalnih stroškov**

Stanovanjski zakon iz leta 2003 je določal, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik. Ne glede na to je šla sodna praksa v zvezi s to določbo, podobno kot v času veljave Stanovanjskega zakona iz leta 1991, v smer, da je lastnik stanovanja odgovoren za dolgove svojega najemnika. Zato smo subvencionirali tudi obratovalne stroške, glede katerih je dolg nastal po uveljavitvi Stanovanjskega zakona (14.10.2003). Subvencioniranje obratovalnih stroškov se izvaja na način, da sklepamo z upravniki poravnave za primere, ko upravniki od naših najemnikov ali uporabnikov stanovanjskih enot iz kakršnih koli razlogov niso mogli izterjati plačila obratovalnih stroškov in so te stroške dobaviteljem pokrili iz lastnih sredstev ali pa so jih založili ostali etažni lastniki v večstanovanjskih stavbah.

Novela Stanovanjskega zakona iz leta 2008 (velja od 25. 6. 2008) je uzakonila subsidiarno odgovornost lastnika vseh kategorij najemnih stanovanj za obratovalne stroške najemnika. Zato smo dolžni plačati obratovalne stroške v primerih, ko jih naš najemnik ne plača. Zoper najemnika gremo v postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja ter plačilo obratovalnih stroškov, ki smo jih morali plačati namesto najemnika. V primerih, kjer se bo ugotovilo, da je socialno-premoženjsko stanje najemnika tako, da ni zmožen plačati nastalega dolga, ne bomo vlagali regresnih zahtevkov, saj bi s takimi sodnimi postopki nastali dodatni stroški, ki jih ne bi mogli izterjati od najemnika, temveč bomo plačilo takih obratovalnih stroškov subvencionirali.

#### **8.5 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja**

Na podlagi analize posledic novega sistema subvencioniranja najemnin in upoštevanje razpoložljive finančne možnosti se bo izvajal tretji odstavek 104. člena SZ-1, ki določa, da občinski organ pristojen za stanovanjske zadeve lahko najemniku, ki ni upravičen do subvencionirane najemnine ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa, da lahko občine in javni stanovanjski skladi v primerih elementarnih in drugih nesreč prizadetemu v nesreči dodelijo bivalno enoto, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb in le če z bivalnimi enotami ne razpolagajo, lahko izjemoma dodelijo neprofitno stanovanje v najem za določen čas. Izkazalo se je, da v teh razmerah nastane utemeljena potreba po izredni

pomoči. Po 104. čl. SZ-1 pa je do izredne pomoči upravičen samo najemnik neprofitnega stanovanja. Verjetno je v zakonu namenoma izpuščeno zagotavljanje izredne pomoči tudi najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

Glede na to, da so ravno najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, socialno najbolj ogroženi, bomo v MOL zagotavljali izredno pomoč pri uporabi stanovanja tudi najemnikom teh bivalnih enot.

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

Skrbeli bomo za sprotno opravljanje potrebnih vzdrževalnih del na stanovanjskih stavbah, katerih lastnik je MOL ali JSS MOL. Skrb za redno in organizacijo investicijskega vzdrževanja skupnih delov večstanovanjskih stavb in stanovanjskih sosesk je naloga in odgovornost upravnikov.

Zaradi preprečevanja škode je pomembno sprotno vzdrževanje streh s kleparskimi izdelki, fasad, stavbnega pohištva in inštalacijskega omrežja. Sodelovali bomo v projektu Ljubljana moje mesto in v deležu, ki odpade na lastnino MOL in JSS MOL sofinancirali prenovo stavbnih lupin.

Vzdrževanje in prenova stanovanj in bivalnih enot last MOL in JSS MOL se izvaja preko JSS MOL. V bodoče bomo morali zaradi omejenih finančnih sredstev nekoliko znižati uveljavljene standarde. Prednost bodo imela dela, ki omogočajo funkcionalnost na račun del, ki vplivajo na estetiko in izgled.

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

V letu 2010 načrtujemo usposobitev cca. 120 praznih stanovanj pred ponovno oddajo v najem in izvesti potrebna posodobitvena dela v cca. 40 zasedenih stanovanjih.

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

## **8.7 Upravljanje**

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

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

Po Stanovanjskem zakonu iz leta 2003 je bila pogodba o medsebojnih razmerjih sklenjena, ko so jo podpisali vsi lastniki. Novela tega zakona iz leta 2008 pa določa, da je pogodba o medsebojnih razmerjih v večstanovanjskih stavbah sklenjena, ko jo podpišejo etažni lastniki, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev. Sestavni del te pogodbe je tudi sporazum o določitvi ali spremembi solastniških deležev in morebitni sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, za kar pa je še vedno potrebno soglasje vseh lastnikov. V letu 2010 bomo nadaljevali z urejanjem medsebojnih razmerij v večstanovanjskih stavbah, kjer sta lastnika posameznih delov MOL ali JSS MOL. Poleg tekočih postopkov usklajevanja pogodb o medsebojnih razmerjih za 274 večstanovanjskih stavb in 35 nepravdnih postopkov, ki tečejo zaradi ureditve medsebojnih razmerij na sodišču, bomo nadaljevali z delom na večstanovanjskih stavbah, kjer ti postopki še niso stekli.

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

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

Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj poteka skladno z določili Stanovanjskega zakona in po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V letu 2009 so bile sprejete spremembe in dopolnitve tega pravilnika, na podlagi katerega (so)lastništvo drugega stanovanja ni več absolutno izločilni pogoj ampak le, če vrednost tega premoženja presega 40% vrednosti primerne stanovanja. Ugotavljanje dohodka gospodinjstva ni več vezano na zadnjih 12 mesecev pred razpisom, ampak na koledarsko leto pred razpisom. Te podatke mora razpisnik pridobiti iz obstoječih zbirk pri davčnem organu in ne več od prosilca. Glede primernosti teh podatkov poteka razprava med MOP, MF in DURS, glede na to, da slednji zbira po bruto načelu, stanovanjski predpisi pa se navezujejo na neto dohodke. Spremembe pa so tudi v višini točk, ki predstavlja mejo za ugotavljanje neprimernosti stanovanja ter pri točkovanju zdravstvenih razmer.

V primerih, ko bodo na javnem razpisu uspeli upravičenci-samostojni kulturni delavci in bo iz njihove vloge in pridobljenega mnenja Oddelka za kulturo in raziskovalno dejavnost MOL izhajalo, da želijo v delu stanovanja opravljati svojo ustvarjalno dejavnost, ki ni moteča za druge stanovalce v hiši, se jim lahko dodeli večje stanovanje, kot ga določajo normativi.

V letu 2010 bomo zaključili dodeljevanje stanovanj po 12. javnem razpisu predvsem samskim osebam, za katere v letu 2009 ni bilo na voljo primerno velikih stanovanj za samske osebe. Potekalo bo dodeljevanje stanovanj uspelim prosilcem po 13. javnem razpisu, ki je bil zaključen konec leta 2009. Dodeljena bodo stanovanja na lokaciji Celovški dvori in stanovanja na drugih lokacijah v MOL in na Vrhniki, ki se sprostijo zaradi smrti ali odselitve. Objavljen bo nov 14. javni razpis za oddajo okrog 300 neprofitnih stanovanj v najem.

## **9.2 Dodeljevanje tržnih najemnih stanovanj v podnajem za podnajemnico v višini neprofitne najemnine po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in lastniki stanovanj na območju MOL**

Kot nov inštrument stanovanjske politike bomo po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in lastniki stanovanj na območju MOL v letu 2010 izvedli javno povabilo za oddajo tržnih najemnih stanovanj v podnajem za podnajemnico v višini neprofitne najemnine. Ocenjujemo, da bomo na podlagi javnega povabila za najem stanovanj, ki jih lastniki zaradi razmer na nepremičninskem trgu ne morejo prodati, z oddajo po tem modelu pridobili do 20 stanovanj, katerih najemnik bo JSS MOL. Le ta bodo oddana v podnajem uspelim upravičencem javnega povabila za oddajo tržnih stanovanj v podnajem. Inštrument bomo izvedli le v primeru pridobitve ugodne ponudbe.

## **9.3 Dodeljevanje bivalnih enot**

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

Na seznamu upravičencev do bivalne enote, ki ga vodi JSS MOL je na dan 30.11.2009 uvrščenih 101 prosilcev.

Komisija za dodeljevanje bivalnih enot socialno ogroženim osebam na JSS MOL, sestavljena iz predstavnikov ljubljanskih Centrov za socialno delo, Službe za pobude meščanov MOL, Oddelka za zdravstveno in socialno varstvo ter JSS MOL, preuči in predlaga konkretne dodelitve bivalnih enot upravičencem iz seznama, katerih socialna problematika je najtežja. Z namenom varstva družine in mladoletnih otrok, kakor tudi v primerih posebnih ranljivih skupin prebivalcev pred odprtim brezdomstvom, bomo le tem dodeljevali bivalne enot, ko bo v izvršilnih postopkih zahtevana izpraznitev stanovanj na podlagi pravnomočnih sodb. Ocenjujemo, da bo v letu 2010 v odvisnosti od finančnih sredstev in posledično na novo pridobljenih bivalnih enot v okviru projektov po tem stanovanjskem programu dodeljenih do 50 bivalnih enot.

## **9.4 Oskrbovana stanovanja**

V letu 2010 bo potekalo dodeljevanje oskrbovanih stanovanj tako tistih, ki na lokaciji Centra starejših Trnovo še ne bodo oddana v najem v letu 2009 kot tistih, ki se bodo morebiti sprostila, uspelim upravičencem, ki so se uvrstili na prednostno listo po 1. javnem razpisu za dodeljevanje oskrbovanih stanovanj v najem.

## **9.5 Dodeljevanje nadomestnih stanovanj**

Najemnikom stanovanj ali bivalnih enot v objektih last MOL ali JSS MOL, ki ležijo v območjih razvojnih projektov MOL in JSS MOL bomo dodeljevali nadomestne najemne stanovanjske enote. V letu 2010 bo potekalo preseljevanje najemnikov iz stavbe Pod Turnom

4 – Švicarija, iz stavbe Križevniška 2, iz stavbe Poljanska 43 (projekt Roška-Njogoševa), iz stavbe Karunova 4-6 – Plečnikova hiša in iz stavbe Cesta 24. junija 32.

Število potrebnih nadomestnih stanovanj

Naslov	Stanovanje	Bivalna enota
Križevniška 2	2	1
Pod Turnom 4	5	1
Poljanska 43		1
Karunova 4-6	1	
Cesta 24. junija 32	3	2
<b>Skupaj</b>	<b>11</b>	<b>5</b>

## 9.6 Dodeljevanje stanovanjskih stavb za posebne namene oz. bivalnih enot za skupinske oblike bivanja

Stanovanjski zakon ne predpisuje načina dodelitve bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene ali stanovanjih, ki so namenjena skupinskim oblikam bivanja. V MOL se takšna dodelitev opravi tako, da se predlog dodelitve, ki ga poda Oddelek za zdravstvo in socialno varstvo vključi v stanovanjski program MOL, ki ga sprejema Mestni svet MOL. V začetku leta 2010 bomo po zaključku izgradnje Paliativnega centra Hradeckega 18, 20 oddali center v najem Slovenskemu društvu Hospic, kot edini nevladni organizaciji - izvajalcu paliativne oskrbe v Ljubljani, za potrebe umirajočih in njihovih svojcev z območja MOL.

Društvu »UP« Društvu za pomoč zasvojenecem in njihovim svojcem Slovenije, ki se na JSS MOL in MOL s prošnjami za dodelitev stanovanja ali stanovanjske hiše obrača že vse od leta 2000 bomo dodelili večje stanovanje, ki ga potrebujejo za izvajanje programa reintegracije. Zvezi paraplegikov Slovenije, ki je eno od stanovanj, ki so ji bila oddana za potrebe institucionalnega varstva svojih članov, odstopila JSS MOL za rešitev stanovanjskega vprašanja svojega člana, ki je uspel na 12. javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, se dodeli primerno nadomestno stanovanje po pridobitvi republiških finančnih sredstev.

## 9.7 Zamenjave stanovanj

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

Na seznamu čakajočih upravičencev je po stanju na dan 30.11.2009 191 upravičencev. Ocenjujemo, da bomo v letu 2010 izvedli od 40-50 zamenjav stanovanj in na ta način primerno rešili stanovanjsko vprašanje 40-50 družin oz. samskih oseb.

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

### **10.1 Registri**

Stanovanjski zakon iz leta 2003 je določal, da so mestne občine dolžne voditi register stanovanj, register najemnih pogodb za stanovanja in register upravnikov. Ker je bil z novelo Stanovanjskega zakona iz leta 2008 ukinjen register najemnih pogodb, tega registra ne vodimo več.

Zakon predvideva, da se bo register stanovanj vodil povezano s katastrom stavb. Po zakonu je občina dolžna uskladiti podatke registra stanovanj s podatki iz katastra stavb v enem letu. Po podatkih Ministrstva za okolje in prostor naj bi Geodetska uprava RS posredovala vsem občinam podatke za njihova območja, vendar tega do sedaj še ni v celoti realizirala. Prav tako je po podatkih Ministrstva za okolje in prostor predvidena preko katastra stavb tudi povezava s podatki centralnega registra prebivalstva. Obstoječi računalniški program – register stanovanj, last MOL in JSS MOL bomo prilagodili zakonskim določbam skladno z realizacijo predvidenih povezav podatkovnih baz.

Stanovanjski zakon določa, da se v register upravnikov stavb vpiše identifikacijska oznaka iz katastra stavb, ulica in hišna številka večstanovanjske stavbe, ime ali firma ter bivališče oziroma sedež upravnika oziroma skupnosti lastnikov, datum sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev in statut lastnikov. Računalniško voden register upravnikov smo vzpostavili že na podlagi prejšnjega Stanovanjskega zakona. Glede na zakonske določbe bomo računalniški program za vodenje tega registra po vzpostavitvi navedenih podatkovnih povezav začeli dopolnjevati in ustrezno spreminjati. Register upravnikov bomo tekoče dopolnjevali s podatki glede na zaključene upravne postopke s tega področja. Glede na to, da zakon določa, da je register upravnikov javen, bomo tudi v bodoče podatke iz registra posredovali zainteresiranim strankam.

### **10.2 Druge upravne naloge**

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

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

Z novelo Stanovanjskega zakona iz leta 2008 so bili ukinjeni upravni postopki za izdajanje dovoljenj za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja. Po noveli Stanovanjskega zakona lahko etažni lastnik oziroma najemnik stanovanja uporablja stanovanje tudi za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja. Za opravljanje dejavnosti mora pridobiti soglasje solastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo z njegovo stanovanjsko enoto. Najemnik stanovanja potrebuje tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja. V teh

primerih izdajamo soglasja, če je MOL ali JSS MOL eden izmed etažnih lastnikov, ali če zaprosi za dovoljenje najemnik stanovanja.

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

Poleg navedenih postopkov se odloča v upravnem postopku tudi o vlogah za subvencioniranje najemnine in odobritvi izredne pomoči pri uporabi stanovanja. Obe vrsti postopkov sta predstavljeni v samostojnih poglavjih.

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

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

V zvezi z reševanjem pritožb na upravne akte, izdane v zvezi z dodeljevanjem stanovanjskih enot na JSS MOL kot prvi stopnji, bomo na drugi stopnji pripravljali osnutke odločb, ki jih posreduje Pravna služba MOL v podpis županu.

## ***11 Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo***

Število stanovanj Javnega stanovanjskega sklada MOL se s sklepi Mestnega sveta MOL o dokapitalizaciji oz. prenosu nepremičnin v namensko premoženje povečuje. Prav tako ima sklad v upravljanju tudi skoraj vsa stanovanja, last Mestne občine Ljubljana in je pooblaščen za urejanje zemljiškoknjižnih vpisov za ta stanovanja. Gre za razpršen in deloma tudi starejši fond, za katerega s strani pravnih prednic MOL nismo prejeli celotne lastninske dokumentacije oz. v večih primerih tudi pravne prednice glede na to, da je bilo premoženje v družbeni lastnini, niso razpolagale s to dokumentacijo. Zato gre pri vpisih v zemljiško knjigo, pri katerih je potrebno predhodno zbiranje in preučevanje lastninske dokumentacije, ugotavljanje pravnega nasledstva ter v nekaterih primerih tudi za pripravo ustreznih zemljiškoknjižnih listin, overjanje le-teh ter postopke vzpostavljanja zemljiškoknjižnih listin, za pravno zahtevno in dolgotrajnejšo nalogo. Pospešeno bomo še naprej pripravljali zemljiškoknjižne predloge za objekte, ki so v celoti v lasti MOL ali JSS MOL. Velik napredek smo dosegli že pri vpisih stanovanj, kjer smo eden od etažnih lastnikov in to urejamo skupaj z vsemi drugimi etažnimi lastniki v večstanovanjski stavbi. Dejstvo, da vsa stanovanja še niso vpisana v zemljiško knjigo, nam povzroča precej težav tako pri dokazovanju lastninske pravice, kot pri preprečevanju prodaje stanovanj v postopkih sodnih izvršb ter pri pripravi listin v primerih razpolaganja s stvarnim premoženjem MOL.



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

V primerih nesorazmerno velikih stroškov vzdrževanja oz. nesorazmerno velikih stroškov za prenavo ali če s tem rešujemo stanovanjska vprašanja povezana z zdravstvenimi in socialnimi težavami občanov, v primerih, ko garaž oz. pokritih parkirnih mest ni možno oddati v najem in v primerih, ko moramo zaradi urbanističnih pogojev v stanovanjskih hišah ali stanovanjskih soseskah zgraditi tudi poslovne ali druge nestanovanjske prostore, bomo prodajali stanovanja in druge posamezne dele stavb, ki ne služijo stanovanjski rabi.

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

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

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

Jožka HEGLER, univ. dipl. inž. arh  
D I R E K T O R I C A