

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



Številka: 014-81/2012-6
Datum: 24. 10. 2012

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 za leti 2013 in 2014**

POROČEVALKA: **Julka Gorenc, v.d. direktorice JSS MOL**

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

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2013 in 2014.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:
- Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2013 in 2014
- Sklep NS JSS MOL z dne 23. 10. 2012

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA



STANOVANJSKI PROGRAM
Mestne občine Ljubljana
za leti 2013 in 2014

Ljubljana, oktober 2012

UVOD	4
1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ	5
1.1 STATISTIČNI PODATKI O GIBANJU PREBIVALSTVA	5
1.2 STATISTIČNI PODATKI O ŠTEVILU STANOVANJ	7
1.3 STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ, KI IZHAJA IZ JAVNIH RAZPISOV IN EVIDENC JSS MOL.....	8
1.3.1 <i>Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj</i>	8
1.3.2 <i>Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj</i>	10
1.3.3 <i>Primanjkljaj bivalnih enot</i>	10
2 CILJI	13
2.1 TEMELJNI CILJI NA STANOVANJSKEM PODROČJU SO:	13
2.2 POVEČANJE NEPROFITNEGA NAJEMNEGA STANOVANJSKEGA FONDA	14
2.3 PRIPRAVLJALNA DELA ZA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU	15
2.4 STANOVANJSKA PRESKRBA ZA STAROSTNIKE.....	15
2.5 STANOVANJSKE STAVBE ZA INSTITUCIONALNO BIVANJE RANLJIVIH SKUPIN	15
2.6 STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI UMETNIKOV	15
2.7 STANOVANJSKI IN DELOVNI PROSTORI POSLOVNIH TALENTOV	16
2.8 STANOVANJA ZA INVALIDE	16
2.9 BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE	16
2.10 POMOČ MOL PRI OSKRBI MEŠČANOV IN MEŠČANK Z LASTNIMI STANOVANJI	16
2.11 ODPRAVA BARAKARKEGA NASELJA.....	17
2.12 REDNO IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE TER CELOVITA PRENOVA IN NADOMESTNA GRADNJA	17
2.13 ENERGETSKA SANACIJA	17
2.14 OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ.....	17
2.15 ODDAJANJE STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT V NAJEM TER ZAMENJAVE STANOVANJ.....	17
2.16 UPRAVNE NALOGE	18
2.17 USTVARJANJE PRIMERNIH DELOVNIH POGOJEV	18
3 UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	19
3.1 UKREPI JSS MOL ZA POVEČANJE OBSEGA RAZPOLOŽLJIVIH FINANČNIH SREDSTEV.....	19
3.2 DRUGI UKREPI ZA POVEČANJE OBSEGA NAJEMNIH STANOVANJ	19
4 OMOGOČANJE PRIDOBIVANJA LASTNIH STANOVANJ	20
5 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ, STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE IN BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE – PROJEKTI V IZVAJANJU IN PRIPRAVI	21
5.1 ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH STANOVANJ Z NOVOGRADNJO, NADOMESTNO GRADNJO ALI PRENOVO	21
5.1.1 <i>Polje III (PO - 218)</i>	25
5.1.2 <i>Cesta Španskih borcev – prenova obstoječega naselja (PO – 713)</i>	25
5.1.3 <i>Cesta Španskih borcev - novogradnja (PO – 713)</i>	27
5.1.4 <i>Celovška 185 (ŠI - 441)</i>	28
5.1.5 <i>Slape (PO - 843)</i>	29
5.1.6 <i>Ob Ljubljani 42 (MO - 87)</i>	30
5.1.7 <i>Ižanska 305 (BČ - 444, BČ - 364)</i>	30
5.1.8 <i>Dolgi most VS 6/1 (VI – 398)</i>	31
5.1.9 <i>Rakova jelša I, II. (TR - 355, TR - 356)</i>	33
5.1.10 <i>Jesihov štradon (RN – 408)</i>	33
5.1.11 <i>Pri mostičarjih (RN – 529)</i>	34
5.1.12 <i>Polje IV (PO – 898)</i>	35
5.1.13 <i>Zelena jama (JA – 391)</i>	36
5.2 NAKUPI STANOVANJ.....	36
5.2.1 <i>Nakupi stanovanj na trgu</i>	36
5.2.2 <i>Nakupi nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL</i>	37
5.2.3 <i>Rentni odkup stanovanj</i>	37
5.2.4 <i>Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva</i>	37
5.3 PRIDOBIVANJE STANOVANJ PO MODELU JAVNO ZASEBNEGA PARTNERSTVA MED JSS MOL TER PRAVNIMI OSEBAMI, LASTNIKI NAJEMNIH STANOVANJ NA OBMOČJU MOL	38
5.4 OSKRBOVANA STANOVANJA	39
5.4.1 <i>Ob domu starejših občanov Šiška (DR - 26)</i>	39

5.5	STANOVANJSKE STAVBE ZA POSEBNE NAMENE	40
5.5.1	<i>Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (RD – 123)</i>	40
5.5.2	<i>Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji</i>	41
5.6	BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE	42
5.6.1	<i>Prenove obstoječih neprimernih stanovanj</i>	42
5.6.2	<i>Zarnikova 4</i>	42
5.6.3	<i>Belokranjska 2</i>	43
5.6.4	<i>Cesta 24. junija 32</i>	44
5.6.5	<i>Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu</i>	45
5.7	ODPRAVA BARAKARKEGA NASELJA TOMAČEVSKA – KOŽELJEVA	46
6	PRIPRAVLJALNA DELA NA STANOVANJSKO GRADNJO V PRIHODNJEM OBDOBJU	47
6.1	STANEŽIČE	47
6.2	KOMUNALNA CONA POVŠETOVA	47
6.3	RAKOVA JELŠA III (TR - 357)	48
7	POSOJILA	48
8	GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN BIVALNIMI ENOTAMI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI	49
8.1	NAJEMNINSKA POLITIKA	49
8.2	IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN	50
8.3	SUBSIDIARNA ODGOVORNOST	51
8.4	IZREDNE POMOČI PRI UPORABI STANOVANJA	51
8.5	VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT IN STANOVANJSKIH STAVB V LASTI MOL IN JSS MOL	52
8.6	ENERGETSKA SANACIJA	53
8.7	UPRAVLJANJE	53
9	DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE	54
9.1	DODELJEVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ	54
9.2	DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT	54
9.3	DODELJEVANJE SLUŽBENIH STANOVANJ	55
9.4	DODELJEVANJE STANOVANJ ZA MLADE TALENTE	55
9.5	DODELJEVANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ	55
9.6	DODELJEVANJE NADOMESTNIH STANOVANJ	55
9.7	DODELJEVANJE STANOVANJ IN STANOVANJSKIH STAVB ZA POSEBNE NAMENE OZ. BIVALNIH ENOT ZA SKUPINSKE OBLIKE BIVANJA	56
9.8	ZAMENJAVE STANOVANJ	56
10	VODENJE REGISTROV IN IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG NA STANOVANJSKEM PODROČJU	57
10.1	REGISTRI	57
10.2	DRUGE UPRAVNE NALOGE	57
11	UREJANJE LASTNINSKE DOKUMENTACIJE IN VPISOVANJE V ZEMLJIŠKO KNJIGO	59
12	RAZPOLAGANJE Z NEPREMIČNIM PREMOŽENJEM MESTNE OBČINE LJUBLJANA IN JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MOL	60

UVOD

Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju MOL) za leti 2013 in 2014 je pripravljen na podlagi Stanovanjskega zakona SZ-1 in njegovih podzakonskih aktov. Stanovanjski program občine bi skladno s Stanovanjskim zakonom SZ-1 moral upoštevati načela nacionalnega stanovanjskega programa. Ker je stari nacionalni program prenehal veljati, novi pa je še v pripravi, posledično ni jasno kakšne bodo naloge države oz. Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) na stanovanjskem področju in še posebej naloge, ki so pomembne za izvajanje stanovanjske politike občine. Zato trenutno še ni možno načrtovati sodelovanja med državo oz. SSRS in MOL v prihodnjih dveh letih.

Predlagani program upošteva vizijo prostorskega razvoja Ljubljane do leta 2025, Prostorski plan MOL, podrobne izvedbene prostorske načrte za območja posameznih načrtovanih investicij in razpoložljive finančne možnosti.

Mestna občina Ljubljana je v letu 2001 z odlokom ustanovila Javni stanovanjski sklad MOL (v nadaljevanju JSS MOL) in nanj prenesla izvajanje celotne stanovanjske dejavnosti v MOL, vključno z zagotavljanjem nadomestnih stanovanj na območju razvojnih projektov MOL in upravnimi nalogami na stanovanjskem področju.

Po uveljavitvi novega Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev je prešlo s 1.1.2012 odločanje o subvencioniranju najemnin na centre za socialno delo, zato bo JSS MOL v bodoče skrbel le za tekoče sprotno izplačevanje subvencij za neprofitne in tržne najemnine.

Ker se zaradi določil Zakona o javnih skladih ZJS-1 iz leta 2008 JSS MOL še nekaj let ne bo mogel več zadolževati je na pristojne državne organe podal pobudo za spremembo zakona v smeri povečanja možnosti zadolževanja skladov. V primeru, da pobuda ne bo sprejeta, se bodo investicije zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj še nekaj let financirale pretežno iz proračunskih sredstev MOL, v manjši meri pa iz lastnih sredstev JSS MOL.

V letih od 2002 dalje je MOL večkrat dokapitalizirala JSS MOL s stvarnim in finančnim premoženjem. Stanovanja, o katerih je tekel postopek denacionalizacije in za katera je obstajala možnost obvezne prodaje po stanovanjskem zakonu ali se nahajajo na območjih razvojnih projektov MOL oziroma so bila v upravljanju različnih oddelkov MOL in zavodov, katerih ustanoviteljica je MOL, pa je dala JSS MOL v upravljanje s posebno pogodbo o upravljanju.

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

1 STATISTIČNI PODATKI IN STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ

1.1 Statistični podatki o gibanju prebivalstva

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

Leto	Število
1948	157.027
1955	176.272
1961	206.305
1971	257.800
1981	305.211
1991	332.361
1994	321.977
1996	276.397
2000	270.506
2001	269.824
2002	268.537
2003	267.563
2004	266.845
2005	266.941
2006	267.386
2007	267.760
2008*	276.091
1.1.2010*	279.653
1.7.2010*	280.080
1.1.2011*	280.140
1.7.2011*	279.898
1.1.2012*	280.607

*leta v katerih se uporablja nova definicija o štetju prebivalstva

Iz podatkov o številu prebivalcev od leta 2008 dalje je razviden rahel trend rasti števila prebivalcev v MOL, z izjemo prve polovice leta 2011, ko se je število nekoliko zmanjšalo.

Iz spodnje preglednice je razvidno število prebivalcev po petletnih starostnih razredih po stanju na dan 1.1.2012 (vir: SURS).

Starost prebivalcev	Število	Procent
0 - 4 let	15.267	5,44
5 - 9	11.734	4,18
10 - 14	10.897	3,88
15 - 19	12.812	4,57
20 - 24	21.116	7,53
25 - 29	19.574	6,98
30 - 34	22.208	7,91
35 - 39	20.953	7,47
40 - 44	19.510	6,95
45 - 49	20.651	7,36
50 - 54	19.114	6,81
55 - 59	20.345	7,25
60 - 64	18.025	6,42
65 - 69	12.623	4,50
70 - 74	12.272	4,37
75 - 79	10.151	3,62
80 - 84	7.522	2,68
85 - 89	4.184	1,49
90 - 94	1.301	0,46
95 - 99	298	0,11
100 in več let	50	0,02
Skupaj	280.607	100,00

Število prebivalcev v najaktivnejši dobi med 25 in 64 letom znaša 160.380 ali 57,15 %.

Podatke o številu delovno aktivnega prebivalstva je bilo možno pridobiti po stanju v maju 2012 (vir: SURS), podatke o številu upokojenih prebivalcev pa po stanju 31.12.2011 (vir: SURS). Podatka med seboj nista kompatibilna.

Delovno aktivni prebivalci	204.929
Upokojenci	70.313

Iz spodnje preglednice je razvidno število gospodinjstev v MOL in število članov gospodinjstev po stanju marec 2012 (vir: Ministrstvo za notranje zadeve – Register gospodinjstev) .

Število gospodinjstev	Število članov gospodinjstva					
	1	2	3	4	5	6 in več
120.381	50.012	27.434	20.001	15.384	4.799	2.751
100 %	41,54 %	22,78 %	16,62 %	12,80 %	3,98 %	2,28 %

Največ gospodinjstev, in sicer 41,54 % je enočlanskih gospodinjstev.

1.2 Statistični podatki o številu stanovanj

Podatki o številu stanovanj se zbirajo ob popisu prebivalstva.

Rezultati zadnjega popisa še niso znani, narejena je le ocena SURS, iz katere izhaja, da se je v zadnjih 10 letih povečalo število stanovanj za 13.387. 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	1991 MOL	2002 MOL	2012* MOL
Št. stanovanj	101.339	112.541	125.928

*po podatkih SURS je znana le ocena števila vseh stanovanj

Po podatkih iz registra Geodetske uprave RS in podatkih SURS je število naseljenih stanovanj v MOL na dan 1.1.2011 znašalo 102.994, kar je 17.387 manj kot je gospodinjstev.

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

Leto	Število dokončanih stanovanj - vsa	Pravne osebe*	JSS MOL
1995	282	125	11
1996	420	329	138
1997	529	334	72
1998	404	349	141
1999	341	291	155
2000	926	713	183
2001	803	509	107
2002	1.219	963	26
2003	1.235	1.050	88
2004	901	643	28
2005	1.312	1.040	169
2006	465	170	77
2007	1.602	1.431	114
2008	1.561	1.433	27
2009	850	662	241
2010	464	333	429
2011	716	**	219
Skupaj od 1995-2011	14030	10375	2225

*v teh številkah so tudi stanovanja JSS MOL

** še ni podatkov

Vir podatkov za stolpca št. dokončanih stanovanj – vsa in pravne osebe je SURS, za JSS MOL pa JSS MOL. JSS MOL vključuje med podatke o dokončanih stanovanjih poleg stanovanj iz lastnih investicij tudi stanovanja, ki jih zagotavlja z nakupi, zato podatki iz dveh različnih virov niso popolnoma kompatibilni. Do razlike v letu 2010, kjer SURS prikazuje število vseh dokončanih stanovanj 464 in od tega pravnih oseb 333, JSS MOL pa samo za JSS MOL, ki bi moral biti vključen med pravne osebe, 429 stanovanj prihaja verjetno zato, ker JSS MOL vključuje med dokončana stanovanja tudi 419 stanovanj v Celovških dvorih. SURS te stanovanjske soseske očitno še ni uvrstil med dokončana stanovanja. Razlogi za to nam niso znani.

Iz tabele je razvidno, da se število dokončanih stanovanj v zadnjih letih zmanjšuje.

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

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

1.3.1 Primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj

V času delovanja MOL od leta 1995 do leta 2001 je bilo izvedenih 5 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, 3 javni razpisi za oddajo socialnih stanovanj v najem in 2 javna razpisa za oddajo kadrovskega stanovanj v najem. Dodeljenih je bilo 494 neprofitnih

stanovanj, 352 socialnih in 66 kadrovskih stanovanj. Žal je to pomenilo rešitev stanovanjskega vprašanja le za povprečno 11 % prosilcev.

Po letu 2004 (ko zakonodaja ne pozna več socialnih stanovanj) je bilo izvedenih še 6 javnih razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem:

Neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
2004	230	1666	234	14
2005	150	1532	159	10,4
2006	300	1615	330	20,4
2007	300	2130	294	13,8
2008	370	2909	358	12,31
2010	450	3985	456*	11,44**

* Razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj iz leta 2010 je bil po obravnavi pritožb na II. stopnji zaključen v januarju 2012. Na razpisu je uspelo 456 upravičencev, ki jim bodo dodeljena stanovanja. Od tega je bilo do septembra 2012 že rešenih 387 upravičencev.

** Po dodelitvi vseh 456 stanovanj uspelim upravičencem bo rešenih 11,44 % prosilcev glede na število vseh prosilcev.

Iz zgornje tabele je razvidno, da kljub temu, da na zadnjih treh razpisih, na vsakem naslednjem razpisu povečamo število razpisanih stanovanj, temu ne sledi odstotek rešenih prosilcev. Število prosilcev raste hitreje od povečevanja števila razpisanih stanovanj tako, da se odstotek rešenih, namesto da bi se povečeval, celo zmanjšuje. Ob 50 % povečanju števila razpisanih stanovanj v letu 2010 v primerjavi z letom 2007 se je število prosilcev povečalo za 87,4 % in je bil posledično odstotek rešenih 2,37 % manjši.

To pomeni, da skoraj 90 % prosilcev za neprofitno stanovanje na razpisu ne uspe.

Podrobnejša analiza rezultatov zadnjega razpisa kaže enako kot pretekli razpisi, da je največje povpraševanje ljudi z nižjimi dohodki (prosilci na listi A). Tu prevladujejo družine 1869 prosilcev oz. 44,90 % in samske osebe 911 prosilci oz. 22,86 %. Družine iz liste A so dosegle 11,82 % uspeh na razpisu, samske osebe pa 4,72 % uspeh. Največji uspeh na listi A so dosegli invalidi vezani na uporabo invalidskega vozička, in sicer 54,29 %, sledijo pa jim osebe z okvaro čuta, ki so dosegle 25 % uspeh.

Število prosilcev na listi B, kjer so prosilci glede na dohodek gospodinjstva zavezani plačati lastno udeležbo, je manjše in je uspeh na razpisu posledično večji. Na listi B je kandidiralo 301 družina, kar predstavlja 7,55 % vseh prosilcev, dosežen uspeh na razpisu pa je 39,87 %. Na listi B so kandidirale tudi 204 samske osebe, kar predstavlja 5,1 % vseh prosilcev, ki so dosegli 14,22 % uspeh na razpisu. Invalidi in prosilci z okvaro čuta (1 invalid in 2 prosilca z okvaro čuta) na listi B so na razpisu dosegli 100 % uspeh.

1.3.2 Primanjkljaj oskrbovanih stanovanj

JSS MOL je doslej izvedel 3 javne razpise za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

Razpis za oskrbovana stanovanja	Razpisano število stanovanj	Število prispelih vlog	Število dodeljenih stanovanj	% rešenih
2008 podaljšan v 2009	60 in sproščena stanovanja	160 + 48 v podaljšku	59	28,37
2010 – odprti razpis*	vsa stanovanja, ki se sprostijo v času razpisa	38	7	18,42
2011 – odprti razpis**	12 in sproščena stanovanja	71	21	29,58

* Razpis v letu 2010 je bil objavljen julija, zaključen pa je bil konec oktobra 2011

** Razpis v letu 2011 še ni zaključen. Odstotek rešenih je izračunan na stanje v septembru 2012

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

Zaradi ekonomičnosti postopka, specifičnih potreb prosilcev in hitreje oddaje sproščenih stanovanj, je bil v letu 2010 objavljen razpis z odprtim rokom za oddajo vlog, ki omogoča prosilcem, da se prijavijo na razpis kadarkoli v času njegovega trajanja. Na ta način se sproščena stanovanja v najkrajšem možnem času ponovno oddajo. V novembru leta 2011 je bil objavljen nov odprti razpis za oskrbovana stanovanja, ki še ni zaključen.

Število prosilcev za oskrbovana stanovanja se je z razpisoma v letu 2010 in 2011 precej zmanjšalo zaradi spremenjenega pogoja glede lastništva nepremičnin. Na prvem razpisu so lahko kandidirali tudi lastniki stanovanj, ki so se odločili svoje lastniško stanovanje odprodati JSS MOL, v zadnjih dveh razpisih pa lastniki stanovanja ne morejo sodelovati. Poleg tega je omejitev tudi dohodkovni cenzus, ki izključuje prosilce z najnižjimi dohodki.

1.3.3 Primanjkljaj bivalnih enot

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

Iz spodnje preglednice je razvidno število dodelitev bivalnih enot.

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	September 2012	SKUPAJ	
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	32	30	23	21	23	366	
Št. oddanih BE (DELOŽACIJE)	podatek se ni vodil ločeno													6	6	4	16	
Št. vrnjenih BE	0	0	0	0	1	4	8	2	47	18	28	25	16	36	28	23	236	
Št. zavrnjenih BE	0	0	2	0	0	7	3	0	1	3	0	0	2	0	2	4	24	
Št. zamenjav BE	0	0	0	0	0	1	0	11	1	1	1	3	2	0	2	3	25	
Št. nadomestnih BE														20	4	10	1	35

Spodnja tabela prikazuje zasedenost bivalni enot v septembru 2012:

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	8	Skupaj
Št. BE	59	37	40	21	15	8	2	2	184

Trenutno je oddanih 184 bivalnih enot. Iz spodnjih preglednic je razvidno število bivalnih enot, ki so bile oddane posameznim skupinam upravičencev, povprečna velikost bivalne enote in povprečna površina na osebo.

Število oddanih BE v septembru 2012			Št. vseh oseb v BE	Povprečna velikost BE v m ²	Povprečno št. točk vseh BE	Povprečno št. m ² /osebo
184			490	24,46	237	10,87
trenutno št. najemnikov, ki so sami zaprosili za BE (zunanji prosilci)	trenutno št. najemnikov, ki so BE dobili v postopku deložacije zaradi krivdnih odpovednih razlogov	trenutno št. najemnikov, ki so BE dobili kot nadomestno enoto				
115	45	24				
62,50%	24,46%	13,04%				

Struktura prosilcev in čakalna doba je naslednja:

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE	Čakalna doba do
1 član	85	do 4 leta
2 člana	38	do 3 leta
3 člani	19	do 2,5 leti
4 člani	19	do 3 leta
5 članov	2	do 1 leta
6 članov	1	do 1 leta
Skupaj	164	

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

2 CILJI

2.1 Temeljni cilji na stanovanjskem področju so:

- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj;
- povečati število neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot;
- ohranjati in izboljševati obstoječi stanovanjski fond z vzdrževanjem, prenovo in modernizacijo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- zagotoviti energetska učinkovitost pri gradnji novih stanovanjskih stavb in energetska prenovo obstoječih stanovanjskih objektov.

S sprejetjem Prostorskega plana je MOL zagotovila številne poselitvene možnosti, da si bodo občani ob lastnem prizadevanju lahko reševali stanovanjsko vprašanje. S sprotnim sprejemanjem izvedbenih prostorskih načrtov, z upoštevanjem pobud občanov za spremembe in dopolnitve prostorskega plana, ki so v postopku, z ustrežno zemljiško politiko in programi komunalnega opremljanja zemljišč, tekoče zagotavlja pogoje za stanovanjsko gradnjo.

Na JSS MOL bomo v okviru finančnih možnosti z različnimi instrumenti stanovanjske politike vplivali na zmanjševanje stanovanjskega primanjkljaja.

Na pristojne državne organe smo dali pobudo za spremembo Zakona o javnih skladih tako, da bi omogočil večje zadolževanje javnih stanovanjskih skladov. Od uzakonitve te pobude je odvisen obseg zagotavljanja neprofitnih najemnih stanovanj v prihodnjih letih.

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

Uresničitev ciljev je odvisna od:

- ravnanja države glede povečanja možnosti zadolževanja javnih stanovanjskih skladov;
- državne politike oz. sodelovanja SSRS pri izvajanju občinskih projektov stanovanjske gradnje;
- od obnašanja bank pri zagotavljanju finančnih virov investitorjem stanovanjske gradnje;
- od kupne moči oz. kreditne sposobnosti meščanov in meščank;
- obsega sredstev, ki jih bosta lahko MOL in JSS MOL zagotovila za zagotavljanje neprofitnih stanovanj;
- možnosti izvedbe stanovanjskih projektov v javno zasebnih partnerstvih;
- pridobitve subvencij za energetska sanacijo stanovanjskih objektov.

2.2 Povečanje neprofitnega najemnega stanovanjskega fonda

Povečanje števila neprofitnih najemnih stanovanj je odvisno predvsem od obsega razpoložljivih finančnih virov. Če bo na državnem nivoju upoštevana pobuda za spremembo Zakona o javnih skladih, ki bi omogočila večjo zadolževanje javnih stanovanjskih skladov, bo možno zagotoviti ustrezno večji obseg finančnih sredstev in posledično večje število neprofitnih najemnih stanovanj. V tem primeru bo JSS MOL poleg lastnih investicij izvedel javni razpis za nakup stanovanj v zgodnji fazi gradnje (predpogodba na osnovi idejnega projekta in investicijskega programa ter pogodba po pravomočnosti gradbenega dovoljenja; sledilo bi fazno financiranje projekta skladno z izvedenimi deli do uporabnega dovoljenja, etažnega načrta ter vpisa v zemljiško knjigo). Osnovna izhodišča za javni razpis so pripravljena in izdelan je model vrednotenja, ki ga je pripravila dr. Andreja Cirman z Ekonomske fakultete v Ljubljani.

JSS MOL tekoče spremlja možnosti izvedbe takšnega razpisa in ugotavlja, da obstaja dovolj potencialnih razvojnih možnosti in volje različnih investorjev za tovrstno sodelovanje.

V primeru, da povečanje zadolževanja JSS MOL ne bo možno, bomo povečanje števila neprofitnih najemnih stanovanj zagotavljali v obsegu, kot ga bodo dopuščala lastna sredstva JSS MOL in sredstva, ki jih bo MOL lahko zagotovila za ta namen. Zaradi nezanesljivosti nekaterih načrtovanih finančnih prilivov, predvsem na področju razpolaganja s stvarnim premoženjem in udeležbe SSRS pri financiranju posameznih projektov, bomo realizacijo in nadaljevanje del na posameznih projektih časovno tekoče prilagajali finančnim možnostim.

Pričeli bomo z gradnjo večje stanovanjske soseske, v kateri bodo poleg neprofitnih najemnih stanovanj tudi bivalne enote za socialno ogrožene.

Spremenili bomo namembnost obstoječe poslovno stanovanjske stavbe in celotnega poslovnega nadstropja stanovanjske stolpnice in ju prenovili v neprofitna najemna stanovanja.

Razvijali bomo večje število projektov neprofitne stanovanjske gradnje v okviru katerih bomo, kjer bo potrebno, poskrbeli za dokup manjkajočih delov zemljišč in v okviru razpoložljivih finančnih sredstev nadaljevali z razvojem projektov.

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

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

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

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

Nakup dodatnih starih ali novih stanovanj na trgu bomo izvedli v okviru razpoložljivih finančnih sredstev v primerih, ko bomo s pogajanjem dosegli ugodno ceno in če bodo stanovanja skladna s predpisanimi površinskimi normativi, ustrezne kvalitete in funkcionalnosti ter v bližini javne prometne in družbene infrastrukture.

Izvedli bomo nov model javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj, s katerimi bomo sklenili dolgoročne pogodbe. Tako pridobljena stanovanja bomo oddajali v najem upravičencem do neprofitnih najemnih stanovanj. Razlika med neprofitno najemnino, ki jo bodo plačevali najemniki, in nadomestilom v višini tržne najemnine, ki ga bo JSS MOL plačeval lastnikom, bo predstavljala subvencijo MOL. Na ta način bomo povečali število neprofitnih najemnih stanovanj.

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

2.3 Pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

Ker je zagotavljanje stanovanj proces, ki v vseh fazah traja povprečno od 5 do 7 let, moramo vnaprej izvajati pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju. Pomembni razvojni kompleksi so Stanežiče, komunalna cona Povšetova in območje Rakova jelša III.

2.4 Stanovanjska preskrba za starostnike

V javno zasebnem partnerstvu se bo pričela gradnja oskrbovanih stanovanj ob domu starejših občanov v Šiški.

2.5 Stanovanjske stavbe za institucionalno bivanje ranljivih skupin

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

2.6 Stanovanjski in delovni prostori umetnikov

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

2.7 Stanovanjski in delovni prostori poslovnih talentov

V pripravi je program Ljubljana prijazno mesto mladim talentom, ki poleg drugih ukrepov vsebuje tudi aktivnosti na stanovanjskem področju.

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

2.8 Stanovanja za invalide

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

2.9 Bivalne enote za socialno ogrožene

V okviru načrtovanega pričetka gradnje večje stanovanjske soseske z neprofitnimi stanovanji se bodo gradile tudi bivalne enote za socialno ogrožene. Bivalne enote za socialno ogrožene bomo zagotavljali tudi z izrabo podstreh dveh obstoječih objektov v katerih je MOL večinski lastnik, s preureditvijo celotnega nadstropja, ki je v lasti MOL in se nahaja v večstanovanjski stavbi, s prenovo obstoječih neprimernih podstandardnih stanovanj, z nakupi na trgu in s prenovo in modernizacijo obstoječih bivalnih enot v nekaterih stavbah.

2.10 Pomoč MOL pri oskrbi meščanov in meščank z lastnimi stanovanji

MOL s prostorskim planom in z upoštevanjem pobud za njegove spremembe in dopolnitve, za kar teče postopek, zagotavlja dovolj poselitvenih možnosti na novih zazidalnih kompleksih. Z izdelavo podrobnih prostorskih načrtov omogoča različne prostorske možnosti, da zainteresirani investitorji tako pravne, kot fizične osebe lahko izvajajo stanovanjsko gradnjo.

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

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

2.11 Odprava barakarskega naselja

Nadaljevali bomo z odpravo zadnjega večjega barakarskega naselja, ki je v lasti MOL. Zagotovili bomo nadomestne stanovanjske enote in v letu 2013 porušili nadaljnji dve baraki ter v letu 2014 še dve baraki.

2.12 Redno in investicijsko vzdrževanje ter celovita prenova in nadomestna gradnja

Skrbeli bomo za tekoče in investicijsko vzdrževanje večstanovanjskih stavb, katerih lastnik je v celoti MOL ali JSS MOL kot tudi tistih, kjer sta MOL ali JSS MOL lastnika posameznih delov. Vzdrževanje skupnih delov in naprav večstanovanjskih stavb bo potekalo preko izbranih upravnikov. Za izvedbo potrebnih obnovitvenih in posodobitvenih del ter funkcionalne izboljšave stanovanjskih enot s preureditvami bomo skrbeli sami.

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

2.13 Energetska sanacija

Skrbeli bomo za energetska sanacijo starejših stanovanjskih objektov, ki so v lasti ali večinski lasti MOL ali JSS MOL in ne dosegajo sodobnega energetskega standarda. Sanacija se bo izvajala na različnih nivojih, od toplotne izolacije stavbnih ovojev, zamenjave dotrajanega stavbnega pohištva, izvedbe ustreznih prezračevalnih sistemov do spremembe sistema ogrevanja ipd.

V stavbah, kjer je MOL oz. JSS MOL le lastnik posameznih delov, se bomo pri energetska sanaciji priključili ostalim lastnikom, če se bodo odločili zanjo.

2.14 Ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij

Tekoče bomo izplačevali subvencije najemnin, ki jih od 1.1.2012 z odločbami odobrijo centri za socialno delo.

Vodili bomo tudi postopke odobritve izredne pomoči pri uporabi stanovanja.

2.15 Oddajanje stanovanj in bivalnih enot v najem ter zamenjave stanovanj

V letu 2013 bomo zaključili z dodeljevanjem stanovanj za samske osebe po 14. javnem razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Konec leta 2012 bomo izvedli 15. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki bo zaključen proti koncu leta 2013. Dodeljevanje stanovanj upravičencem tega razpisa bo potekalo v letu 2014 in 2015.

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

Uspelim upravičencem po 15. javnem razpisu, ki ne bodo zbrali dovolj točk, da bi jim bilo dodeljeno neprofitno stanovanje se bodo dodelila tudi stanovanja po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj, če bodo v vlogi obkrožili, da so pripravljeni rešiti stanovanjsko vprašanje na ta način. Razlika med neprofitno najemnino in nadomestilom v višini tržne najemnine, ki jo bo plačeval JSS MOL navedenim lastnikom stanovanj na trgu, bo subvencija MOL.

Skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem in Pravilnikom o oddajanju hišniških stanovanj MOL v najem bomo dodeljevali službena in hišniška stanovanja.

V sodelovanju s Tehnološkim parkom Ljubljana bomo dodeljevali stanovanja mladim talentom na področju podjetništva.

Po 3. odprtem javnem razpisu bomo nadaljevali z oddajo sproščenih oskrbovanih stanovanj.

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

Nevladnim organizacijam bomo dodeljevali namenska stanovanja za potrebe institucionalnega varstva njihovih članov.

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

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

2.16 Upravne naloge

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

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

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

2.17 Ustvarjanje primernih delovnih pogojev

Kljub težkim razmeram si bomo prizadevali za motiviranje zaposlenih in dobro delovno klimo, za odgovorno opravljanje nalog v korist meščanov in meščank, ki so potrebni družbene

pomoči. V ta namen se bomo dodatno izobraževali in zavestno gojili dobro medsebojno sodelovanje.

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

3 Ukrepi za doseganje ciljev

3.1 Ukrepi JSS MOL za povečanje obsega razpoložljivih finančnih sredstev

Ker je načrtovana realizacija stanovanjskih projektov v veliki meri odvisna od finančnih sredstev, ki jih bomo uspeli zagotoviti, bomo poleg že podane pobude za spremembo Zakona o javnih skladih v smeri povečanja možnosti zadolževanja, v letih 2013 in 2014 vlagali napore, da bo obseg finančnih sredstev na katerega lahko vplivamo sami, čim večji. Prizadevali si bomo za čim uspešnejše trženje nepremičnin, ki so predmet prodaje. Aktivnosti bomo usmerjali v čim uspešnejšo izterjavo dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot. Skrbeli bomo za sprotno oddajo parkirnih enot v objektih, ki jih ne potrebujejo najemniki stanovanj, ki so v lasti 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 Drugi ukrepi za povečanje obsega najemnih stanovanj

Spremljali bomo in v okviru možnosti tudi sodelovali v postopku izdelave in sprejemanja novega nacionalnega stanovanjskega programa z namenom, da bi dosegli boljše pogoje za razvoj stanovanjskega področja na lokalnem nivoju, še posebej v Ljubljani, kjer se soočamo z največjo koncentracijo stanovanjske problematike in najrazličnejšimi potrebami stanovanjske preskrbe. S pobudami in predlogi se bomo vključevali v spremembe zakonodaje s stanovanjskega področja in področij, ki nanj vplivajo. V teh procesih si bomo prizadevali, da bi v čim večji meri lahko črpali tudi pomoč SSRS, ki je do sedaj nudil vsaj nekaj različnih produktov za pomoč občinam pri zagotavljanju stanovanjske preskrbe njenih prebivalcev.

4 Omogočanje pridobivanja lastnih stanovanj

MOL s Prostorskim načrtom MOL, z upoštevanjem pobud meščanov, ki se odražajo v spremembah prostorskega načrta, ki je v postopku izdelave in z izdelavo podrobnih prostorskih načrtov ter ustrezno zemljiško politiko ustvarja pogoje, da občani lahko v okviru svojih možnosti pridobivajo lastna stanovanja. Odgovornost za prostorsko načrtovanje in razvoj nosi v MOL Oddelek za urejanje prostora, izvajanje aktivne zemljiške politike pa je v pristojnosti Oddelka za ravnanje z nepremičninami.

Segment stanovanjske preskrbe z nakupom lastnega stanovanja je doslej v večji meri podpirala država preko SSRS. Le ta je 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, omogočal občanom dostop do lastnega stanovanja. Bodoča politika SSRS še ni znana.

Na občinski ravni izvajamo na JSS MOL pomoč občanom pri pridobivanju lastnih stanovanj v obliki javno zasebnega partnerstva po modelu deljenega lastništva. Kupcem stanovanj, ki se po dohodku uvrščajo med upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj z obveznim plačilom lastne udeležbe in s svojimi sredstvi ne zmorejo kupiti svojim gospodinjstvom primerno velikega stanovanja, omogočamo pridobitev primerne stanovanja z vzpostavitvijo solastnine. Solastniški delež JSS MOL v višini do največ 40 % bodo morali upravičenci odkupiti v največ 15 letih.

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

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

5.1 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj z novogradnjo, nadomestno gradnjo ali prenavo

Zaključili bomo projekt izgradnje večje stanovanjske soseske, katere investitor bo MOL in za katero bodo zagotovljena finančna sredstva.

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

Izvedli bomo sanacijo obstoječega naselja neprofitnih stanovanj in poskrbeli za legalizacijo nekaterih nelegalno zgrajenih objektov, ki so jih v preteklosti zgradili najemniki, večinoma kot prizidke k stanovanjskim enotam, ki so jim bile dodeljene.

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.

Z lastniško zamenjavo in dokupom zemljišč bomo poizkusili zagotoviti najboljšo programsko rešitev 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 ter za upravičence, ki bodo stanovanje pridobili brez lastne udeležbe.

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

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

Lokacija	Lastništvo stan./zemlje	Število najemnih stanovanj	Št. bivalnih enot za posebne namene	Št. bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto izgradnje
Zagotavljanje neprofitnih stanovanj					
Novogradnje, nadomestna gradnja, prenova – investitor MOL, JSS MOL					
Polje III PO 218 (novogradnja)	146 MOL	90 od tega 15 invalidskih	56		konec leta 2014 oz. začetek leta 2015
Cesta Španskih borcev PO 713 (prenova)	41 JSS MOL	okrog 45			2013 in 2014
Cesta Španskih borcev PO 713 (novogradnja)	80 MOL	80			2016
Celovška 185 (prenova)	5 MOL	5			v odvisnosti od ureditve lastnine 2013 oz. 2014
Slape PO 843 (novogradnja)	48 MOL	48			2015
Ob Ljubljani 42	8 MOL	8			konec leta 2014
Ižanska 305 BČ 444, BČ 364 (nadomestna gradnja)	6 MOL	6			2015
Dolgi most VS 6/1 (novogradnja)	30 JSS MOL	30			2015
Rakova jelša I., II. TR 355, TR 356 (novogradnja)	250 MOL	250			2016
Jesihov štradon RN 408 (novogradnja)	30 MOL	30			2015
Pri mostiščarjih RN 529 (novogradnja)	do 10 MOL	do 10			2016
Polje IV (novogradnja)	100 MOL	100			2016
Zelena Jama	20 MOL	okrog 20			še ni znano

(novogradnja)					
Nakupi					
Nakup novih ali starih stanovanj na trgu	MOL ali JSS MOL	Odvisno od finančnih možnosti			2013, 2014
Lastniške menjave ali nakup nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL ali JSS MOL	MOL ali JSS MOL	Še ni znano			2013, 2014
Rentni odkup stanovanj	JSS MOL	Odvisno od ustrezne ponudbe in finančnih možnosti			2013, 2014
Nakup po modelu deljenega lastništva	JSS MOL	Odvisno od ustrezne ponudbe in finančnih možnosti			2013, 2014
Javno zasebno partnerstvo med JSS MOL in pravnimi osebami lastniki najemnih stanovanj	do 30 zasebni partner – pravna oseba	do 30			konec leta 2014 oz. začetek leta 2015
Oskrbovana stanovanja					
Ob domu starejših občanov Šiška DR-26 (novogradnja)	MOL in partner 60	60			2015
Stanovanjska preskrba za posebne namene					
Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica RD-123 (novogradnja)	8 JSS MOL			8	2015
Pod Turnom 4 Švicarija-umetniški ateljeji (prenova)	9 MOL			6 bivalnih ateljejev 3 rezidenčni apartmaji	2015

Bivalne enote za socialno ogrožene					
Prenove obstoječih neprimernih stanovanj	MOL, JSS MOL do 20			do 20	2013, 2014
Zarnikova 4 (izraba podstrehe in prenova obstoječih enot)	MOL, JSS MOL 7 izraba podstrehe, do 17 prenova obstoječih enot			24	2014
Belokranjska 2 (izraba podstrehe)	8 MOL			8	prva polovica 2014
Cesta. 24. junija 32 (prenova)	10 JSS MOL			10	2014
Nakupi na trgu	JSS MOL			odvisno od ponudbe upravičencev na 15. javnem razpisu	2014
Prenova in modernizacija obstoječih stanovanj	MOL, JSS MOL	okrog 250			2013, 2014

5.1.1 Polje III (PO - 218)

Na lokaciji Polje III (PO - 218), ki je v neposredni bližini že zgrajenih sosesk Polje I in Polje II, je MOL lastnica 8.985 m² stavbnega zemljišča na katerem načrtujemo izgradnjo večje stanovanjske soseske. Na podlagi, v letu 2011 izdelane projektne naloge, je bil v letu 2012 izveden javni natečaj za strokovno najprimernejšo rešitev večstanovanjskih stavb z zunanjo ureditvijo in za pridobitev izvajalca izdelava projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja. Na podlagi izbrane najboljše natečajne rešitve bo možno v soseski zgraditi 146 stanovanjskih enot, od tega 96 stanovanj in 50 bivalnih enot. Sosesko bo tvorilo 6 objektov treh različnih tipov. V dveh blokih bo 16 dvosobnih do dvainpolsobnih stanovanj in 12 bivalnih enot, v dveh blokih 48 stanovanj in 12 bivalnih enot, v dveh mini karejih pa 32 stanovanj in 26 bivalnih enot. 15 stanovanj bo prilagojenih za gibalno ovirane osebe. Soseska bo predstavljala logično nadaljevanje že zgrajenih sosesk Polje I in Polje II. Po podpisu pogodbe za projektiranje se bo še v letu 2012 izdelala projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja, v letu 2013 pa bodo izdelani še projekti za izvedbo, pridobljeno bo gradbeno dovoljenje in izbran bo izvajalec gradbenih del. Še v letu 2013 se bo pričela gradnja soseske, ki bo zaključena konec leta 2014.

V sklopu izdelave projektne dokumentacije bo preučena najboljša rešitev za energetske učinkovito sosesko in v odvisnosti od tehnoloških rešitev bomo kandidirali na enem od razpisov za subvencioniranje energetske varčne gradnje.



slika: nagrajena natečajna rešitev soseske

5.1.2 Cesta Španskih borcev – prenova obstoječega naselja (PO – 713)

Na lokaciji Cesta španskih borcev, ki se nahaja v delu območja urejanja PO - 713, se nahajajo štirje verižni nizi pritličnih vrstnih hiš. JSS MOL je z nakupom še dveh stanovanj v obstoječem naselju postal v letu 2012 lastnik 41 od skupno 92 stanovanj, v teku pa so aktivnosti za odkup in pridobitev lastnine še na več dodatnih stanovanjskih enotah.

Na tej lokaciji je bilo s strani lastnikov, najemnikov in uporabnikov v preteklosti k obstoječim stanovanjskim objektom, nelegalno zgrajenih veliko raznovrstnih prizidkov. V septembru 2010 je bila s sprejetim Občinskim podrobnim prostorskim načrtom na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana dana pravna podlaga za oblikovno, programsko in komunalno revitalizacijo obstoječega naselja in hkrati omogočena tudi legalizacija nekaterih obstoječih nelegalnih gradenj. Z namenom sanacije in legalizacije objektov (tudi zasebnih) je bila izdelana nova parcelacija in katastrski načrt legalno zgrajene soseške. Postopki za vpis v zemljiško knjigo še tečejo.

JSS MOL načrtuje v letu 2013 izvesti sanacijo obstoječega naselja, ki bo zajemala poleg adaptacije in modernizacije stanovanjskih enot tudi legalizacijo nekaterih nelegalno zgrajenih prizidkov in ostalih pomožnih objektov ter ureditev ogrevanja s priključitvijo na plinovodno omrežje. Investicijska dela se bodo izvajala prioritarno v tistih delih naselja, kjer prevladuje lastnina JSS MOL in v izpraznjenih enotah. S tem namenom že tečejo postopki za pridobitev potrebnih elaboratov in ostale potrebne projektne dokumentacije, predvidoma bodo v začetku leta 2013 pridobljena tudi vsa potrebna soglasja in upravna dovoljenja za pričetek gradbenih del.

Sočasno s sanacijo obstoječega naselja se načrtuje prometna in zunanja ureditev naselja ter ureditev pripadajoče komunalne infrastrukture, ki bo izvedena tudi za potrebe širšega dela območja, na katerem se bo gradila nova stanovanjska soseška. Za ta namen bo potrebno odkupiti nekatera zemljišča, ki so še v zasebni lasti.

V letu 2013 bo za izvedbo navedenih ureditev pridobljena preko javnega naročila potrebna projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja in projektna dokumentacija za izvedbo del ter ustrezno gradbeno dovoljenje. Sledil bo izbor izvajalca gradbenih del. Izvedba vseh del bo predvidoma zaključena v letu 2014.



slika: naselje, ki je predmet sanacije



slika: tip objektov obstoječega naselja z nelegalno dozidanim prizidkom pred vhodom

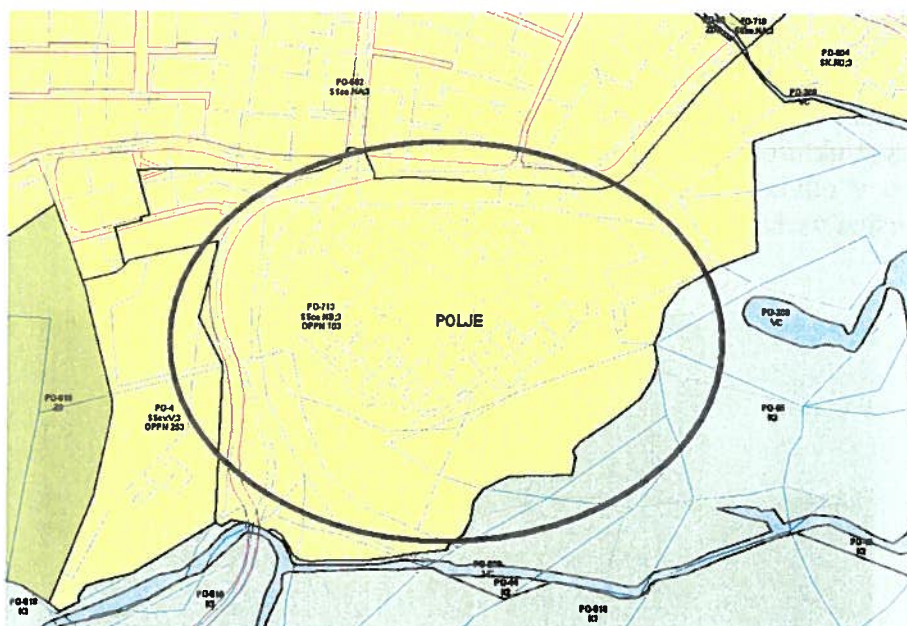
5.1.3 Cesta Španskih borcev - novogradnja (PO – 713)

Občinski podrobni prostorski načrt, ki ga je Mestni svet MOL sprejel v septembru 2010, omogoča na nepozidanem delu območja PO 713 izgradnjo stanovanjske soseske z okrog 80 stanovanji in drugih spremljajočih objektov. Zemljišča, na katerih se načrtuje stanovanjska gradnja, so v pretežnem delu last MOL, v manjšem obsegu tudi last JSS MOL. Manjkajoči del zemljišč pa je še v zasebni lasti in ga je potrebno od lastnikov odkupiti.

Dosedanje aktivnosti pri projektu so bile v večinoma usmerjene v pripravo zemljišča za gradnjo. Z ustreznimi postopki je bilo odstranjenih večina nelegalno postavljenih objektov s strani stanovalcev, premičnih in nepremičnih. Sočasno so s pristojnimi fizičnimi in ravnimi osebami tekla potrebna dogovarjanja in usklajevanja v zvezi z odkupom manjkajočih zemljišč.

V letu 2013 se bodo pospešeno nadaljevale že pričete aktivnosti za nakup zemljišč, tako da bo možno v sklopu novo pridobljenih zemljišč in zemljišč, ki so že v lasti MOL in JSS MOL, po pridobitvi ustrezne projektne dokumentacije in potrebnih dovoljenj pričeti z gradnjo cca 80 neprofitnih stanovanj.

Po izvedbi geoloških raziskav tal na območju predvidene stanovanjske gradnje v letu 2013, se bo v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev, pričelo s postopkom za pridobitev strokovno najprimernejše rešitve ter izvajalca za izdelavo projektne dokumentacije. Ker se načrtovana novogradnja delno nahaja na poplavno ogroženem območju, bo v fazi pridobivanja projektne dokumentacije za gradnjo novih objektov, od pristojnega organa potrebno pridobiti tudi ustrezno vodno soglasje. Gradnja stanovanj se bo predvidoma pričela izvajati v letu 2014.



slika: Situacija obstoječega naselja in območje načrtovane novogradnje

5.1.4 Celovška 185 (ŠI - 441)

V stanovanjskem bloku na Celovški cesti 185 je MOL lastnica večjega dela I. nadstropja stolpnice, ki obsega poslovne prostore v skupni izmeri 334,60 m². JSS MOL je prevzel od Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL prazne poslovne prostore z namenom, da jih preuredi v stanovanja. S tem namenom je bila pridobljena idejna zasnova preureditve, po kateri je mogoče v teh prostorih pridobiti 5 stanovanj. Ker zemljiškoknjižno stanje prostorov pred njihovim prevzemom na JSS MOL še ni bilo urejeno, so bile vse aktivnosti investicije do sedaj usmerjene predvsem v postopek za potrebno vzpostavitev etažne lastnine. Postopek je bil že pripeljan do faze, ko so vsi lastniki posameznih delov (razen GIPOSS-a) podpisali sporazum o vzpostavitvi etažne lastnine. Ker pa je za spremembo lastništva v zemljiški knjigi potreben podpis sporazuma s strani vseh lastnikov in v kratkem času rešitve na ta način ni bilo možno doseči, se ta problematika trenutno ureja na podlagi sodnega postopka o vzpostavitvi etažne lastnine.

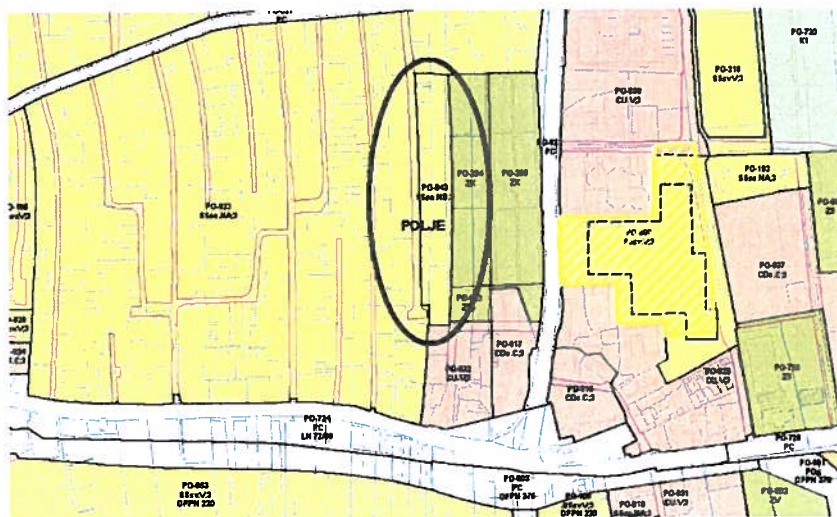
Na osnovi že izdelane projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja bodo v letu 2013 pridobljena ustrezna soglasja in gradbeno dovoljenje ter izbran izvajalec gradbenih del. Prenova nadstropja stolpnice, in v sklopu te pridobitev 5 neprofitnih stanovanj, od katerih bosta glede na strukturo dve stanovanji trosobni, dve dvosobni in eno stanovanje enosobno s kabinetom, bo v odvisnosti od ureditve lastnine izvedeno v letu 2013 oz. 2014. Skupna uporabna površina vseh stanovanj s pripadajočimi shrambami in balkoni znaša 307,40 m².



slika: stolpnica Celovška 185

5.1.5 Slape (PO - 843)

Na lokaciji Slape PO - 843 je MOL lastnica 7030 m² zemljišča, na katerem je po prostorskem načrtu MOL možno realizirati stanovanjsko gradnjo. V izdelavi je sprememba OPN, ki bo omogočil individualno stanovanjsko gradnjo. MOL bo dal lastnikom sosednjih nepremičnin možnost odkupa zemljišča. V primeru, da do odkupa vseh zemljišč v postavljenem roku ne bo prišlo, bo OPN v nadaljevanju omogočil stanovanjsko gradnjo z 48 stanovanjskimi enotami. V letu 2013 je predvideno dokončanje oz. sprejem OPN in izvedba postopkov prodaje zemljišča. V primeru, da prodaja ne bo uspešna bo JSS MOL v letu 2013 nadaljeval razvoj projekta izgradnje stanovanjskih enot in pridobil projektno dokumentacijo ter gradbeno dovoljenje. V tem primeru ocenjujemo, da bo gradnja zaključena v letu 2015.



5.1.6 Ob Ljubljani 42 (MO - 87)

Mestna občina Ljubljana je lastnica dvonadstropne poslovne stavbe s 334 m² poslovne površine ter hišniškim stanovanjem v kleti v izmeri 41 m². Stavbi pripada zemljišče v izmeri 226 m². Ker stavbe ni bilo možno niti oddati niti prodati, jo namerava JSS MOL prevzeti v upravljanje z namenom, da ji spremeni namembnost in jo prenovi v 8 neprofitnih stanovanj. Sprejetje sprememb in dopolnitev prostorskega plana MOL na MS MOL, ki je načrtovano v začetku leta 2013, bo omogočilo realizacijo tega projekta. V letu 2013 načrtujemo izdelavo projektne dokumentacije in pridobitev gradbenega dovoljenja, v letu 2014 pa izvedbo prenove objekta.



slika: poslovni objekt Ob Ljubljani 42

5.1.7 Ižanska 305 (BČ - 444, BČ - 364)

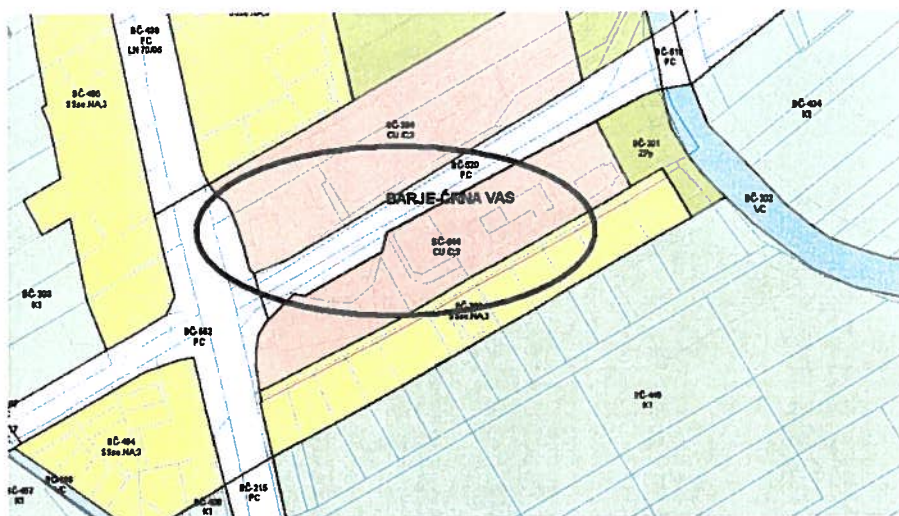
Projekt nadomestne gradnje je voden kot skupna naloga JSS MOL, Službe za lokalno samoupravo MOL in Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL. Pred pričetkom aktivnosti za izvedbo projekta na lokaciji obstoječega objekta, se bodo v letu 2013 nadaljevale aktivnosti za lastniško menjavo zemljišča za zemljišče drugega lastnika na lokaciji Peruzzijeva – sever, ki omogoča lažjo prostorsko realizacijo predvidenega programa. V primeru uspešne zamenjave zemljišča in pridobitve soglasja Urada RS za upravljanje z vodami, bomo v letu 2014 pričeli pridobivati projektno dokumentacijo.

JSS MOL je v letu 2012 izvedel postopke zmanjšanja namenskega premoženja za svoj delež na predmetni nepremičnini in ga prenesel na MOL, tako da bo MOL investitor celotnega projekta.

V nadomestnem objektu se načrtuje poleg 6 stanovanj še prostore za Četrtno skupnost Rudnik, Mladinski center, poslovne prostore za potrebe banke ali pošte, lekarnе in dveh lokalov (gostinski, trgovski). V primeru, da pride do zamenjave zemljišč, bo glede na prostorske možnosti program ustrezno dopolnjen.

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

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



slika: območje načrtovane menjave zemljišč

5.1.8 Dolgi most VS 6/1 (VI – 398)

Na podlagi sprejetih sprememb in dopolnitev zazidalnega načrta za območje urejanja VS 6/1 Dolgi most v letu 2007, je MOL prenesla zemljišče za izgradnjo 30 stanovanj v tem območju urejanja, v namensko premoženje JSS MOL. Po pričetih aktivnostih za pridobitev investicijske in projektne dokumentacije, je bila investicija zaradi pomanjkanja finančnih sredstev za nekaj časa ustavljena. Investicijske aktivnosti so se nadaljevale v letih 2011 in 2012. V tem času je bila za projekt izdelana potrebna PGD projektna dokumentacija in k tej dokumentaciji pridobljena tudi ustrezna soglasja.

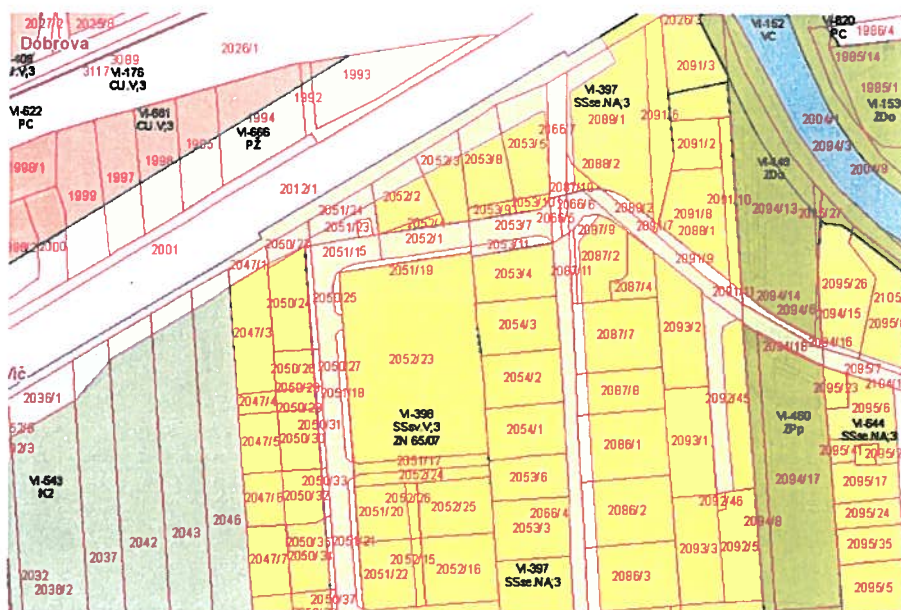
Projekt sestavljajo 3 ločene stanovanjske lamele, orientirane v smeri vzhod-zahod, v katerih bo 30 stanovanj. Podstavek celote tvori pritlična garaža v smeri sever-jug s pripadajočo zunanjo ureditvijo. V pritličju so poleg skupne garaže, še potrebni servisni prostori: shrambe, kurilnica, kolesarnica, prostor za hišnika in čistilko. Za potrebe parkiranja je predvidenih 54 parkirnih mest v garaži in 6 zunanjih parkirnih mest.

Oddelek za ravnanje z nepremičninami MOL je realiziral odkupe delov zemljišč, ki so potrebna za izvedbo komunalne infrastrukture. V zaključni fazi je tudi postopek v zvezi z razlastitvijo dela zemljišča za potrebe izvedbe ulice Za progo in za izvedbo prometne povezave med ulico Za progo in Cesto v Zgornji log.

Služba za razvojne projekte in investicije MOL, ki je zadolžena za komunalno in prometno ureditev zemljišč, na katerih bo stala stanovanjska soseska, je PGD projektno dokumentacijo za ta namen že pridobila.

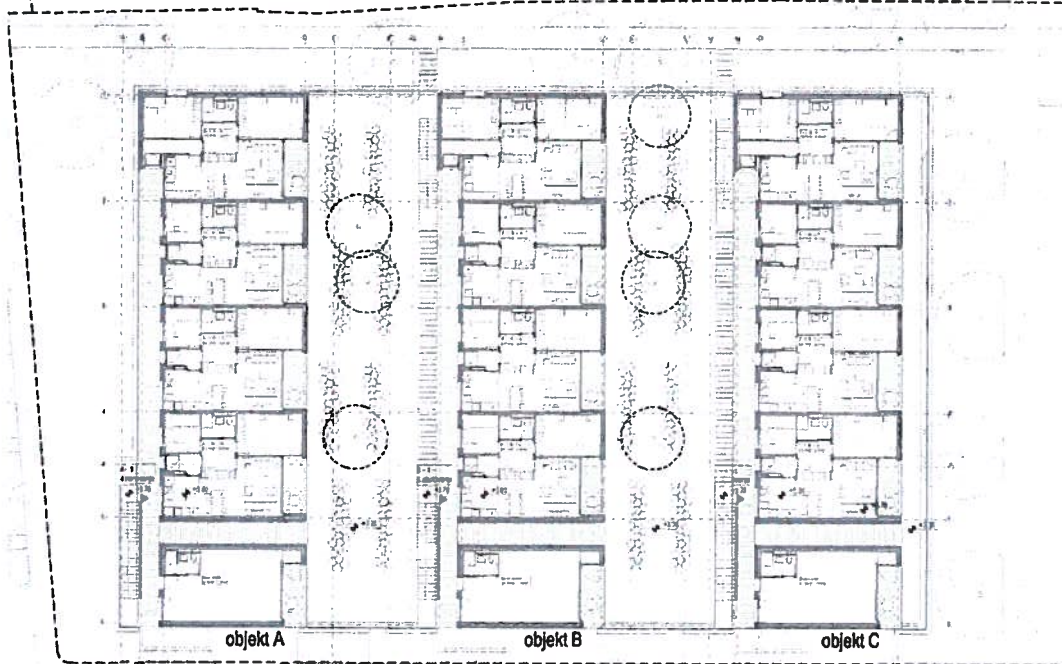
Po končanem razlastitvenem postopku in končni pridobitvi vseh potrebnih zemljišč v last MOL, bo s strani navedene pristojne službe v začetku leta 2013 poskrbljeno še za izvedbo potrebne novelacije že izdelane projektne dokumentacije in za tem pridobitev ustreznega gradbenega dovoljenja ter realizacijo tega dela investicije.

Investitor JSS MOL pa bo v letu 2013 poskrbel za izdelavo potrebne novelacije izdelane projektne dokumentacije za stanovanjski del investicije, pridobitev gradbenega dovoljenja za izgradnjo 30 neprofitnih najemnih stanovanj in izbor najugodnejšega izvajalca gradbeno obrtniških in instalacijskih del. Gradnja stanovanj s pripadajočo prometno in komunalno infrastrukturo se bo ob pogoju zadostnih finančnih sredstev pričela v letu 2014 in bo zaključena v letu 2015.



slika: območje načrtovane gradnje

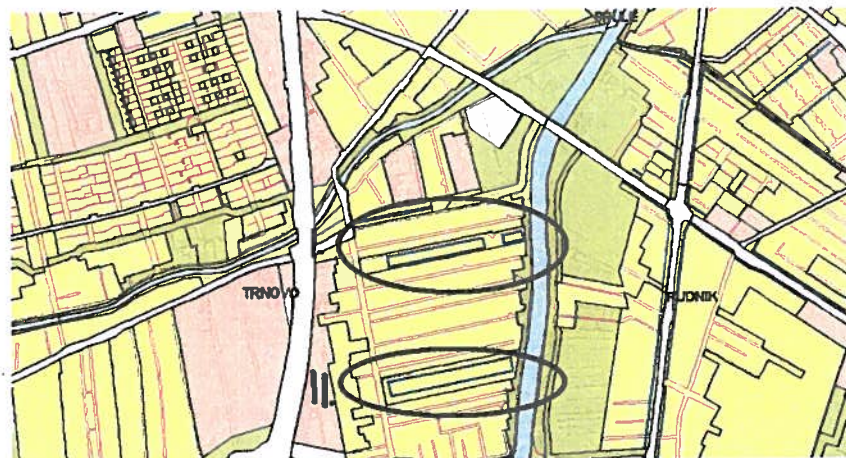
STANOVANJSKA SOSESKA - OBMOCIJE UREJANJA VS 6/1 DOLGI MOST - SITUACIJA - TLORIS 1. NADSTROPJA - varianta skupni prostori M 1:200



5.1.9 Rakova jelša I., II. (TR - 355, TR - 356)

Na lokaciji Rakova jelša I TR 355 je JSS MOL lastnik 16.803 m² zemljišča, na lokaciji Rakova jelša II TR - 356 pa je lastnica 19.167 m² zemljišča MOL. V septembru 2010 sprejeti OPPN določa na obeh lokacijah stanovanjsko namembnost in možnost izgradnje večjega števila stanovanj.

Pri preverbi zemljiškoknjižnega stanja na navedenih lokacijah je bilo ugotovljeno, da so nekatera zemljišča na lokaciji Rakova jelša II deloma še v zasebni lasti in na nekaterih od njih vpisane hipoteke. V letu 2013 bomo zato z namenom zaokrožitve celotnega kompleksa zemljišč, predvidenega za stanovanjsko gradnjo, izvedli potrebne aktivnosti za pridobitev lastnine tudi nad predmetnimi zemljišči in za pravno-formalno ureditev stanja lastnine v zemljiški knjigi.



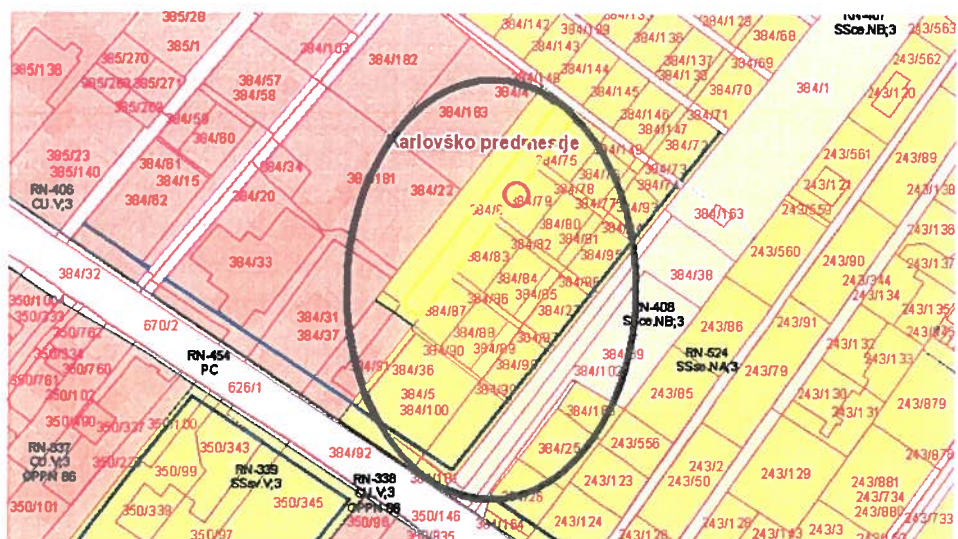
slika: zemljišča v lasti MOL in JSS MOL

Ker se vsa navedena zemljišča nahajajo na poplavno ogroženem območju, bodo v I. fazi investicijske aktivnosti usmerjene predvsem v pridobitev smernic Urada za upravljanje z vodami. V odvisnosti od sprejetja celovitih protipoplavnih ukrepov za zagotavljanje poplavne varnosti JZ dela Ljubljane v okviru državnega prostorskega načrta, bodo v nadaljevanju projekta s strani investitorja JSS MOL naročene potrebne geološke raziskave tal in izdelava analize temeljenja, od katere bo za predvideno stanovanjsko gradnjo na teh lokacijah odvisna izvedba protipoplavnega nasipa oz. predobremenitve zemljišča.

Na podlagi izdelanih zazidalnih preizkusov bo sledila izdelava projektne naloge. V primeru, da bodo to omogočala finančna sredstva, bomo v letu 2014 izvedli natečajni postopek za izbor izvajalca potrebne projektne dokumentacije ter v nadaljevanju pridobitev gradbenega dovoljenja in pričetek gradnje. Gradnja bo predvidoma dokončana leta 2016.

5.1.10 Jesihov štradon (RN – 408)

V območju urejanja Galjevica (RN – 408) je MOL lastnica 3.248 m² zemljišča, na katerem je po veljavnem OPPN možna stanovanjska pozidava. Zaradi lege zemljišča na poplavno ogroženem območju, bodo za namen stanovanjske pozidave tudi na tej lokaciji v letu 2013 pridobljene smernice Urada RS za upravljanje z vodami. Smernice in razpoložljiva finančna sredstva bodo osnova za nadaljnje aktivnosti, tako v zvezi s potrebno izvedbo temeljenja tal kot tudi izdelavo projektne dokumentacije in pridobivanjem ustreznega upravnega dovoljenja za gradnjo. V primeru zagotovljenih finančnih sredstev se bo gradnja predvidoma pričela v letu 2014 in bo zaključena leta 2015. Po grobih ocenah bo na tej lokaciji možno pridobiti 30 stanovanj.

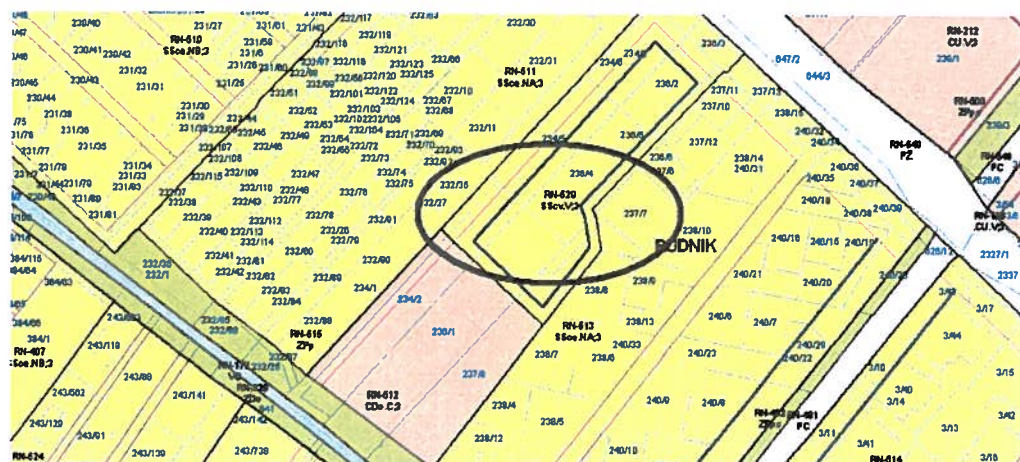


slika: območje načrtovane pozidave

5.1.11 Pri mostiščarjih (RN – 529)

Na lokaciji Pri mostiščarjih je MOL solastnica večih zemljišč, ki so v glavnem manjših površin in mejijo na zasebna zemljišča. Njen solastniški delež skupaj znaša 5.000 m². Po veljavnem OPN MOL je na zemljiščih v lasti MOL in na sosednjih mejnih zemljiščih možna stanovanjska gradnja. Ker je na zemljišču MOL možno po oceni pridobiti le okrog 10 stanovanj, bo JSS MOL v prihodnje iskal možnosti za zamenjavo zemljišč v smislu zaokrožitve lastništva.

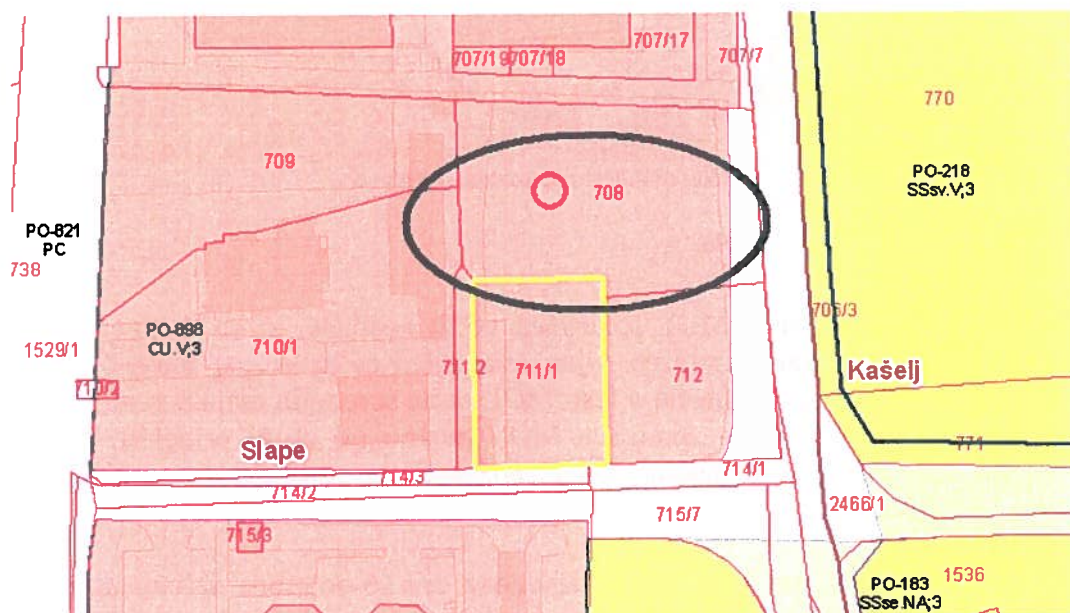
Pred pričetkom gradnje bodo v letu 2013 izvedene vse še potrebne aktivnosti za pravno-formalno ureditev zemljiško knjižnega stanja lastništva na predmetnih zemljiščih in hkrati tudi za gradnjo na tem območju pridobljene smernice Urada RS za upravljanje z vodami. Na tej osnovi se bo v primeru, da bodo zagotovljena finančna sredstva v letu 2014, pridobivala potrebna projektna dokumentacija in gradbeno dovoljenje. Gradnja bo zaključena leta 2016.



slika: območje načrtovane pozidave

5.1.12 Polje IV (PO – 898)

Tik ob lokaciji stanovanjske soseske Polje III, ki je v fazi projektiranja in v neposredni bližini sosesk Polje I in Polje II je Mol lastnica še enega zemljiškega kompleksa, ki pa ga je potrebno zaokrožiti z dokupom manjkajočih zemljišč. Prostorski plan MOL določa, da je predmetno zemljišče namenjeno gradnji večstanovanjskih hiš s poslovnim pritličjem. JSS MOL načrtuje v letu 2013 dokupiti manjkajoče zemljišče in v okviru možnosti pridobiti ustrezno arhitektonsko rešitev za stanovanjsko gradnjo, pri čemer bi bilo pritličje lahko namenjeno knjižnični dejavnosti. Po prvih ocenah bo na tej lokaciji možno zgraditi okrog 100 stanovanj.



slika: območje načrtovane pozidave

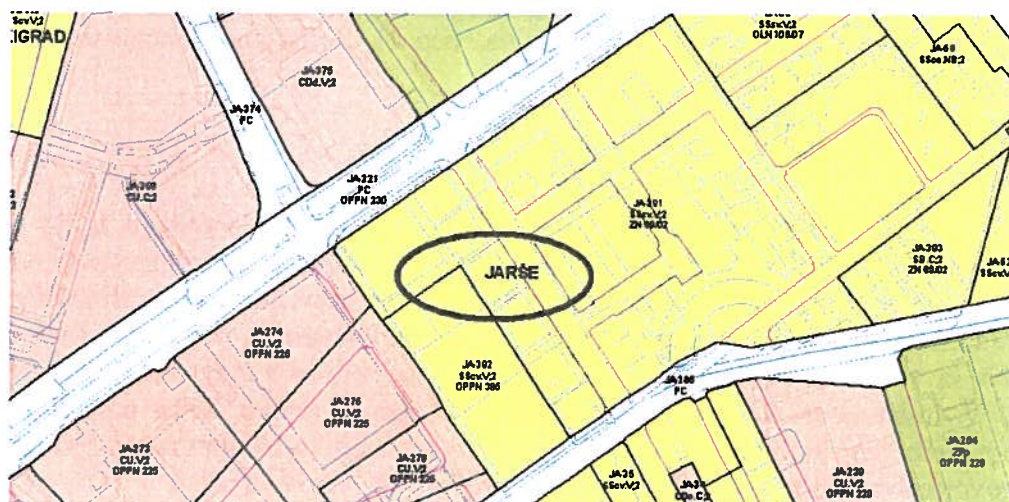
5.1.13 Zelena jama (JA – 391)

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

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

JSS MOL je v letu 2012 nadaljeval aktivnosti za ureditev premoženjskopravne situacije uvoza v kletno etažo, ki še potekajo.

Glede na to, da je po veljavnem zazidalnem načrtu na tej lokaciji možno graditi le velika stanovanja, ki v vedno slabših gospodarskih razmerah, zaradi socialnega položaja upravičencev do neprofitnih najemnih stanovanj niso primerna, bomo preučili možnost, kako najbolj uspešno izvesti projekt (prodaja, lastniška menjava, ipd).



slika: stavbno zemljišče v lasti MOL na območju Zelene jame

5.2 Nakupi stanovanj

5.2.1 Nakupi stanovanj na trgu

V okviru razpoložljivih finančnih sredstev bomo v letu 2013 in 2014 na trgu kupili stara ali nova stanovanja, za katera pričakujemo, da jih bomo zaradi gospodarske krize in še posebej zaradi težav v gradbenem sektorju, dobili po ugodni ceni. Stanovanja bodo morala biti primerne kakovosti, ustrezati bodo morala površinskim normativom, kot jih za upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in bodo morala biti locirana v bližini prog javnega mestnega potniškega prometa ter šol in vrtcev.

5.2.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj za potrebe razvojnih projektov MOL

V primeru potreb po zagotovitvi nadomestnih stanovanj zaradi realizacije razvojnih projektov MOL, bomo le te zagotavljali iz obstoječega stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL

Za realizacijo razvojnega projekta MOL Zarnikova ulica 4, bomo poleg odkupa solastniškega deleža na podstrehi, kjer bomo zgradili bivalne enote, preuredili tudi obstoječe stanovanjske enote. MOL ima v lasti 13 stanovanjskih enot. Z namenom celovite prenove stavbe, je cilj pridobiti v last MOL čim več stanovanj tudi od drugih lastnikov. Predvidevamo pridobitev dveh stanovanjskih enot v tretjem nadstropju, s čimer bi postalo to nadstropje v celoti last MOL in tudi pridobitev stanovanj od lastnikov, ki bodo pripravljene prodati ali pa zamenjati svoje stanovanje.

Ostale potrebe po nadomestnih stanovanjih v letih 2013 in 2014 še niso znane. JSS MOL je s strani MOL prejel le informacijo o načrtovanih projektih. Za izvedbo projekta izgradnje nove povezovalne ceste od AC priključka Brdo do Ceste dolomitskega odreda (odsek križišče Bokalci – križišče s Cesto dolomitskega odreda) bo potrebno odstraniti objekt na naslovu Setnikarjeva 13, v katerem sta dve stanovanji. Navedena cestna povezava se bo izvajala predvidoma v obdobju 2015 in 2016. V okviru izgradnje Zaloške ceste (VAC - Zadobravška cesta) bo potrebno odstraniti poslovno-stanovanjska objekta Polje 343 in Polje 344, nerešena pa je tudi še problematika v zvezi s stavbo Studenec 41. Poleg navedenega se načrtuje tudi projekt Ena hiša in ureditev območja Cukrarne.

5.2.3 Rentni odkup stanovanj

Od zainteresiranih lastnikov stanovanj, starejših od 65 let, ki v stanovanju živijo sami ali s partnerjem, bomo v letih 2013 in 2014 v okviru razpoložljivih finančnih sredstev odkupovali stanovanja po modelu rentnega odkupa. Prihodki upravičencev ne bodo smeli presegati meje, kot je predpisana za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem brez plačila lastne udeležbe. Odkup bo izveden na podlagi javnega povabila do porabe za to namenjenih finančnih sredstev. V inštrument bomo pritegnili zavarovalnico, s katero bodo prodajalci sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente. Prodajalci bodo imeli izgovorjeno odplačno dosmrtno služnost prodanega stanovanja.

5.2.4 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva

Po že utečenem modelu odkupa stanovanj v obliki deljenega lastništva v javno zasebnem partnerstvu, bomo izvedli razpis v letu 2013 in 2014, v okviru razpoložljivih finančnih sredstev. Poglavitni pogoji za vstop v model bodo stalno prebivališče v MOL in dohodki, ki so predpisani za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja na listi B.

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

5.3 Pridobivanje stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL

Glede na pomanjkanje neprofitnih najemnih stanovanj, bomo v letih 2013 in 2014 poskušali aktivirati tudi zasebni najemni sektor. Pričeli bomo z izvajanjem testnega projekta pridobivanja najemnih stanovanj na trgu po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL ter pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL.

Pridobivanje najemnih stanovanj na trgu bomo izvedli z javnim povabilom, v katerem bomo povabili k oddaji ponudbe lastnike, ki imajo v lasti večje število po strukturi primernih stanovanj v eni stavbi oz. v skupaj največ treh stavbah. Prednost bodo imeli lastniki, katerih stanovanja bodo najbolj primerna glede na razpisano strukturo stanovanj in v stavbah, ki so bližje javni infrastrukturi ter bodo ponudili najbolj ugodno ceno. Ker nam je znano, da pretežna večina razpoložljivih stanovanj na trgu po velikosti in strukturi ni primerna glede na število članov gospodinjstev uspeh prosilcev na naših javnih razpisih, bodo lahko ponudbe oddali tudi lastniki stanovanj, ki imajo že pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje in bodo stanovanja zgradili najkasneje do konca leta 2014 oz. začetka leta 2015. S posameznim lastnikom stanovanja, ki bo uspel na javnem razpisu, bomo sklenili dolgoročno pogodbo, s katero bo lastnik stanovanja omogočil JSS MOL oddajo stanovanja v najem upravičencu, uspelemu na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. JSS MOL bo lastniku plačeval mesečno nadomestilo v višini tržne najemnine. JSS MOL si bo v navedeni pogodbi izgovoril predkupno pravico po preteku obdobja, za katerega bo pogodba sklenjena, ki jo bo lahko odstopil tudi najemniku.

Tako pridobljena tržna stanovanja bo JSS MOL oddal v najem upravičencem, ki bodo uspeli na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, a ne bodo uvrščeni med upravičence, katerim bodo zagotovljena neprofitna najemna stanovanja, pod pogojem, da bodo v vlogi za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja podlagi izjavo, da so pripravljene skleniti najemno razmerje za tržno stanovanje za določen čas in za neprofitno najemnino ter plačati varščino v višini 6 neprofitnih najemnin. Glede na višino varščine ti najemniki ne bi bili zavezanci za plačilo lastne udeležbe ne glede na to, na katero listo bi se uvrstili. Skladno z veljavno zakonodajo bodo imeli najemniki možnost uveljavljati pri centrih za socialno delo subvencijo tržne najemnine. Najemne pogodbe bomo, zaradi zagotovitve neposredne izvršljivosti, sklepali v obliki notarskega zapisa. Razlika med nadomestilom v višini tržne najemnine, ki ga bo JSS MOL plačeval lastniku stanovanja in neprofitno najemnino, ki jo bo prejel od najemnika, predstavlja subvencijo MOL, s katero MOL povečuje ponudbo stanovanj z neprofitno najemnino. JSS MOL načrtuje na ta način v letih 2013 in 2014 zagotoviti do 30 najemnih stanovanj.

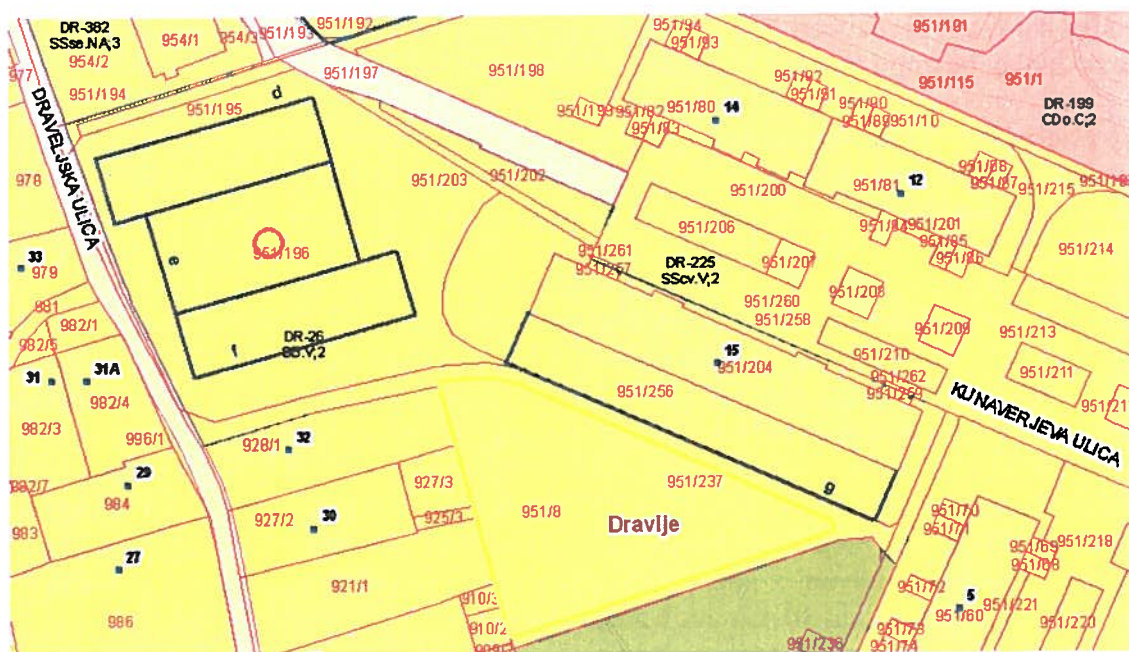
Navedeni instrument povečanja ponudbe najemnih stanovanj za upravičence, uspele na javnih razpisih JSS MOL za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, bo izveden le v primeru, da bo JSS MOL na podlagi javnega povabila pridobil ugodne ponudbe lastnikov najemnih stanovanj.

5.4 Oskrbovana stanovanja

5.4.1 Ob domu starejših občanov Šiška (DR - 26)

Na zemljišču ob Domu starejših občanov Šiška, ki je last MOL, je po sistemu javno zasebnega partnerstva načrtovana gradnja okrog 60 oskrbovanih stanovanj. V tej fazi projekta investitor JSS MOL razpolaga z zazidalnim preizkusom, po katerem je v sklopu izgradnje predvidena pridobitev 11 garsonjer, 35 enosobnih stanovanj in 12 dvosobnih stanovanj. Za potrebe parkiranja je predvidenih 53 podzemnih garažnih parkirnih mest, od tega 10 za invalide. Izvedba stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji je predvidena v dveh nizih, ki bosta poleg stanovanjskih enot zajemala še skupne prostore in morebiten dodaten program. Predvidena neto tlorisna površina stavbe znaša 4.418 m², predvidena bruto etažna površina pa 5.891 m².

Na podlagi, v decembru leta 2011, sprejetega Akta o javno-zasebnem partnerstvu za projekt »Oskrbovana stanovanja Šiška« je bil v letu 2012 izveden razpis za izbor izvajalca javno-zasebnega partnerstva. Izbor zasebnega partnerja je v zaključni fazi. Po zaključenem izboru se bo v začetku leta 2013 pridobila PGD projektna dokumentacija in nato še gradbeno dovoljenje. Gradnja se bo predvidoma pričela v drugi polovici leta 2013 in zaključila v začetku leta 2015.



slika: situacija načrtovane gradnje oskrbovanih stanovanj

5.5 Stanovanjske stavbe za posebne namene

5.5.1 Hiša Sonček – Vinčarjeva ulica (RD – 123)

Za izgradnjo stanovanjske stavbe poimenovane Hiša Sonček, ki bo namenjena stanovanjski skupnosti obolelih za cerebralno paralizo na lokaciji Vinčarjeva ulica, je izdelana projektna in tehnična dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev je projekt nekaj časa miroval. Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja v letu 2013 bo, če bo na razpolago dovolj finančnih sredstev, potrebna novelacija in delna sprememba projektne dokumentacije. Gradnja, ki bo trajala 18 mesecev, se bo pričela v letu 2014 in bo zaključena konec leta 2015.

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.



slika: situacija načrtovanega objekta



slika: prerez načrtovane gradnje hiše Sonček

5.5.2 Pod Turnom 4 – Švicarija – Umetniški ateljeji

V letu 2012 je bil dokončno izpraznjen stanovanjski del stavbe, praznjenje poslovnega dela pa je v zaključni fazi. Zaradi pomanjkanja finančnih sredstev se je izvedba projekta nekoliko upočasnila. V teku je javni razpis za izbor izvajalca izdelave projektne dokumentacije za pridobitev gradbenega dovoljenja za prenovo stavbe Pod Turnom 4 – Švicarija v umetniške ateljeje. V letu 2013 bo izbran izvajalec gradbenih del in pričelo se bo s prenovo, ki bo potekala tudi v letu 2014. Investicija bo zaključena v letu 2015.

Po prenovi so v pritličju predvideni trije ateljeji ter razstavni prostor, ki ima zraven še servisni in klubski prostor. Preko stranskega izhoda je možno priti na teraso, kjer kot opcija obstaja možnost zasteklitve le-te in pridobitev dodatnega ateljejskega prostora. V kletni etaži so predvideni kiparski depoji in kiparski atelje skupnih dimenzij 325,30 m² tlorisne površine in 3,5 m etažne višine. V nadstropje je umeščenih 6 slikarskih ateljev, pri čemer vsaki enoti pripada balkon, sanitarije z manjšo kopalnico in čajno kuhinjo.

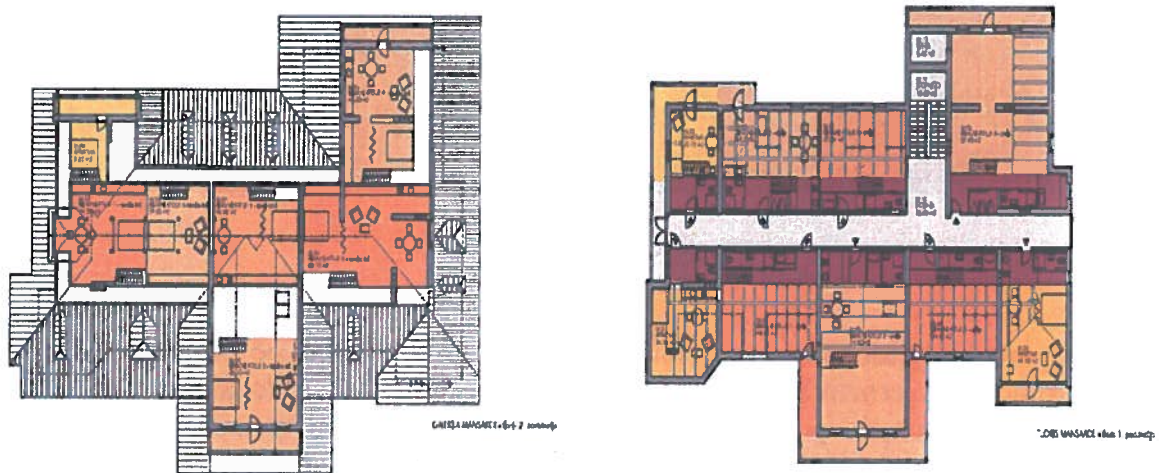
V 1. in 2. podstrešju so organizirani duplexi z dvovišinskim delovnim prostorom ateljeja in bivalnim prostorom na galeriji. Predvidenih je šest bivalnih ateljev in trije apartmaji namenjeni rezidenčnim prostorom za gostujoče umetnike.

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

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



slika: objekt Pod Turnom 4



sliki: tlorisa 1. in 2. Mansarde – bivalnih ateljejev in rezidenčnih apartmajev

5.6 Bivalne enote za socialno ogrožene

5.6.1 Prenove obstoječih neprimernih stanovanj

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

5.6.2 Zarnikova 4

Stanovanjska stavba Zarnikova 4 ima klet, visoko pritličje, 4 nadstropja in podstrešje. MOL je večinska lastnica stavbe saj ima v lasti 13 bivalnih enot (7 sob in 6 garsonjer) in sorazmeren

del skupnih prostorov, kamor sodi tudi neobdelano podstrešje. Stanovanjske enote so dotrajane in funkcionalno neustrezne.



slika: objekt Zarnikova 4

JSS MOL načrtuje pridobiti v last celotno podstreho bruto tlorisne površine 284,63 m² in z rekonstrukcijo in spremembo namembnosti na njej pridobiti 7 dodatnih bivalnih enot. Sočasno z rekonstrukcijo podstrehe se bo izvedla tudi potrebna obnova in modernizacija obstoječih 13 stanovanjskih enot v lasti MOL.

Projektna dokumentacija za pridobitev gradbenega dovoljenja za rekonstrukcijo podstrehe je bila pridobljena že konec leta 2006. Zataknilo se je pri pridobivanju lastninske pravice nad celotno podstreho, pri kateri je dinamika odvisna predvsem od volje lastnikov. Izkazalo se je, da gre za zelo zahtevna in zapletena lastninskopravna razmerja, ki so terjala ponovno preverjanje dejanskega stanja in posledično izvedbo korekture etažnih načrtov. Trenutno se samo še z 1 lastnikom od 15 nismo sporazumeli glede odkupa njegovega lastniškega deleža. Ko bo doseženo 100 % soglasje, predvidoma še v letošnjem letu, bo izveden odkup. Izvedli bomo tudi aktivnosti za zaokrožitev lastništva v nadstropjih, kjer je MOL večinski lastnik, bodisi z lastniško zamenjavo nepremičnin, bodisi z odkupom.

V letu 2013 je predvidena novelacija projektne dokumentacije, pridobitev gradbenega dovoljenja, pridobitev izvajalca gradbenih del ter pričetek gradnje. Gradnja bo zaključena leta 2014.

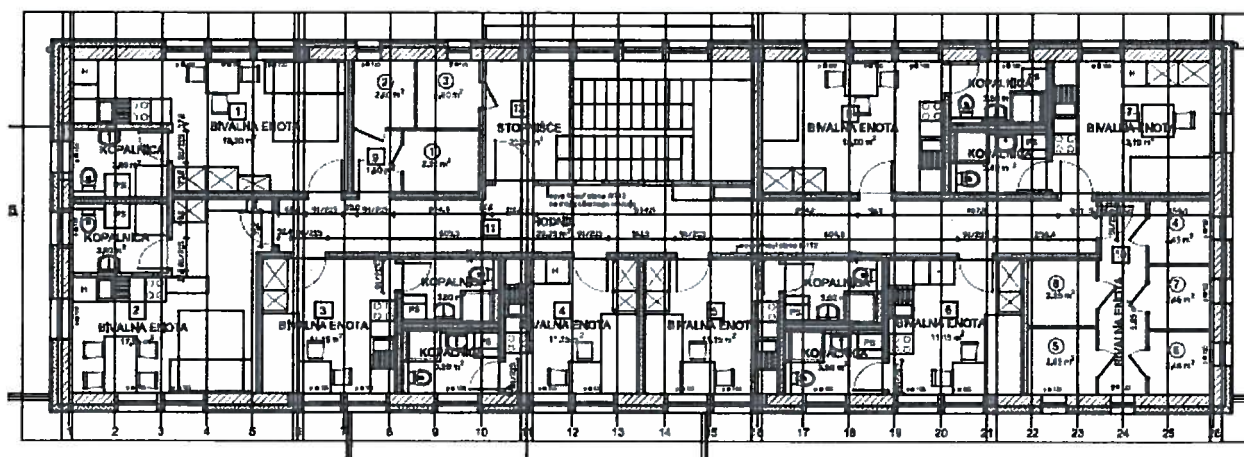
5.6.3 Belokranjska 2

Za načrtovano celovito prenovu poslovne stavbe na Belokranjski 2, ki je last MOL, sta že dokončani PGD in PZI projektne dokumentaciji in pridobljeno gradbeno dovoljenje. Prenova bo obsegala rekonstrukcijo strehe s preureditvijo obstoječe mansarde in vgraditev osebnega dvigala. V sklopu prenove bo na podstrehi urejenih še 8 stanovanjskih bivalnih enot. V odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev bo še v tem letu izvedeno javno naročilo za

izbor najugodnejšega izvajalca gradbenih del. Po izboru izvajalca se bo gradnja predvidoma pričela v začetku leta 2013 in bo predvidoma zaključena v prvi polovici leta 2014. Investicija bo financirana s strani Oddelka za ravnanje z nepremičninami MOL, JSS MOL pa bo pri financiranju sodeloval s sorazmernim deležem sredstev za stanovanjski del investicije.



slika: objekt Belokranjska 2



slika: tloris bivalnih enot

5.6.4 Cesta 24. junija 32

JSS MOL je v prvem nadstropju stavbe Cesta 24. junija 32 lastnik, 8 različno velikih manjših stanovanjskih enot, ki so nefunkcionalne in dotrajane. Stanje lastnine v stavbi je bilo pravno formalno urejeno s sklenitvijo pogodbe o medsebojnih razmerjih. V teku so še potrebna usklajevanja in pridobivanje soglasij glede predvidenega poteka gradbenih del, s katerimi se bo v okviru načrtovane prenove posegalo tudi na skupne dele in naprave.

V začetku leta 2013 bo za potrebe investicijskih del pri prenovi prvega nadstropja dokončana izdelava PGD projektne dokumentacije in po pridobitvi vseh potrebnih soglasij, vključno s soglasji sostanovalcev, v nadaljevanju pridobljeno gradbeno dovoljenje.

S prenovu stanovanjskih enot v prvem nadstropju stavbe, ki se bo predvidoma pričela v drugi polovici leta 2013 in bo predvidoma dokončana sredi leta 2014, bo pridobljenih 10 bivalnih enot, velikosti od 16 m² do 25 m², z lastno kuhinjo in sanitarijami.



slika: objekt Cesta 24. junija 32

5.6.5 Zagotavljanje bivalnih enot z nakupi na trgu

Konec leta 2012 bo objavljen 15. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Upravičencem do najema neprofitnih stanovanj, ki samo zaradi lastništva, zanje in njihove družinske člane neprimernih stanovanjskih enot, ne bodo izpolnjevali pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja in hkrati nimajo finančnih sredstev, da bi si kupili primerno stanovanje, bomo dali možnost, da od njih odkupimo enoto, v kateri bivajo, po vrednosti, ki bo izhajala iz cenitve.

5.7 Odprava barakarskega naselja Tomačevska – Koželjeva



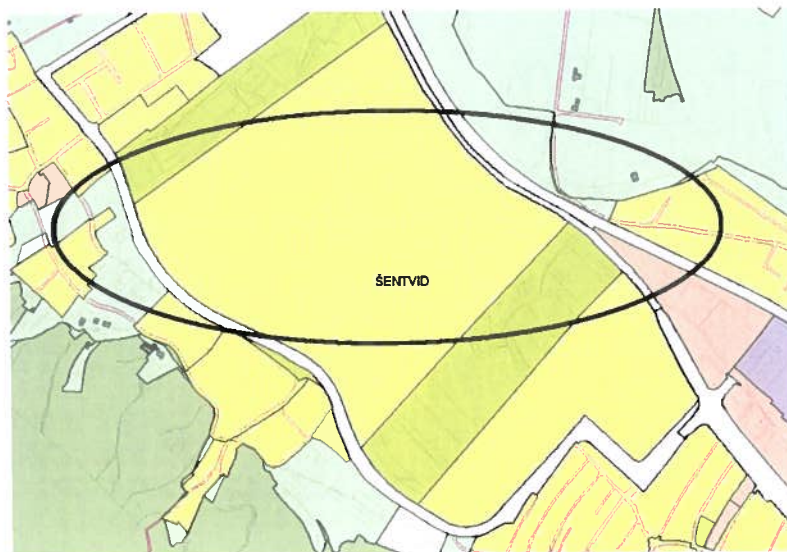
slika: preostali del barakarskega naselja, ki ga je treba še porušiti

V letu 2009 je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje za fazno rušenje celotnega barakarskega naselja ob Tomačevski ulici in Koželjevi cesti v Ljubljani. Na podlagi tega so bile izvedene 4 faze rušenja. I. faza je obsegala rušenje barak št. 9 in 10 na Koželjevi 8a in je bila izvedena konec leta 2009, II. faza pa rušenje objekta »M« na Koželjevi 8a in je bila izvedena konec leta 2010, III. faza rušenje objekta št. 2 in je bila izvedena konec leta 2011 ter IV. faza rušenje objekta št. 4, ki je bila izvedena v prvi polovici leta 2012. V letu 2013 bodo potekale priprave na V. fazo rušenja, ki bo obsegala naslednji dve baraki. Še dve baraki bomo porušili v VI. fazi, ki bo izvedena v letu 2014. Tekom obeh let bomo zagotavljali primerne nadomestne stanovanjske enote. Enako kot v preteklih letih bo večgeneracijskim in večceličnim gospodinjstvom dana možnost, da se odločijo za bivanje v ločenih enotah, zato natančnega števila potrebnih stanovanjskih enot še ni mogoče navesti. Nadomestne stanovanjske enote bomo zagotavljali s sprostitevjo in ureditvijo v okviru obstoječega fonda stanovanjskih enot last MOL ali JSS MOL. Uporabniki, ki so se v barake vselili na podlagi odločb pravnih prednikov MOL, se bodo imeli možnost odločiti namesto za nadomestno stanovanjsko enoto za izplačilo odškodnine.

6 Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

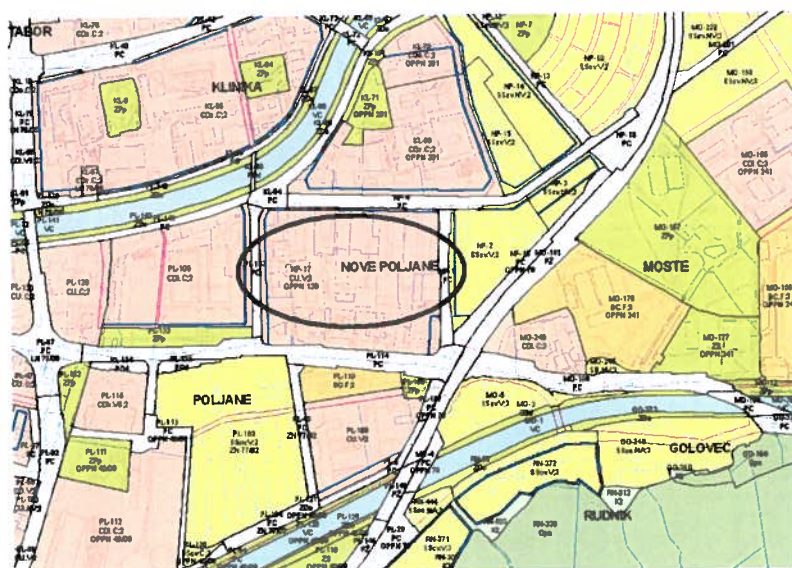
6.1 Stanežiče

Stanežiče so največje razvojno območje MOL, kjer je v predhodni fazi potrebno rešiti ureditev kanalizacije po izgradnji zbiralnika CO do Broda in povezovalno cesto Medno – Brod.



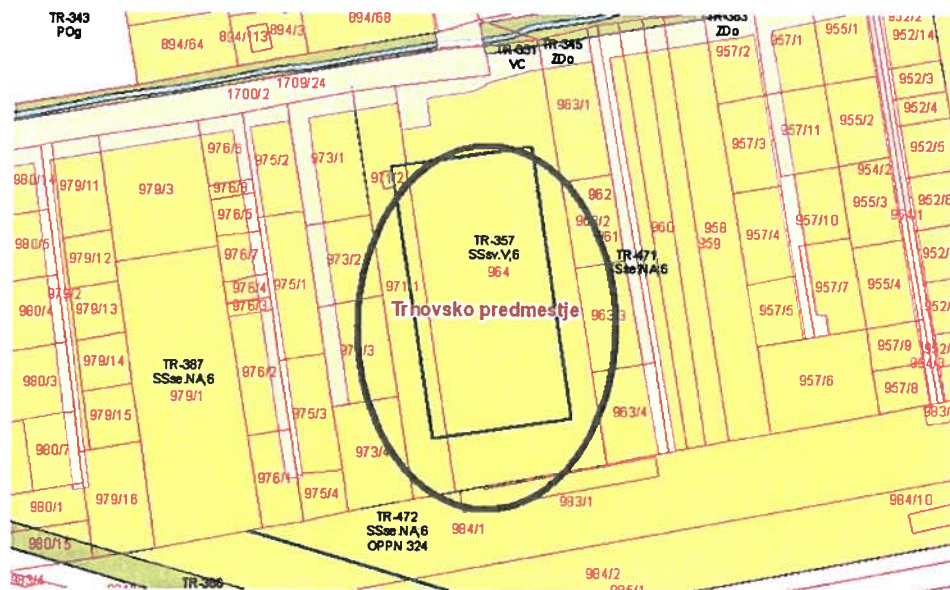
6.2 Komunalna cona Povšetova

JSS MOL je lastnik 10.034 m² zemljišč na lokaciji komunalna cona Povšetova, na katerih je po Prostorskem planu MOL možna stanovanjska gradnja. Gre za več zemljiških parcel med katerimi so locirana zemljišča last JP Snaga in Cestnega podjetja Ljubljana. V odvisnosti od razvojnih načrtov teh lastnikov bo potrebno urejati lastništvo, ki bi omogočilo stanovanjsko gradnjo.



6.3 Rakova jelša III (TR - 357)

Na lokaciji Rakova jelša III je MOL lastnica 10.277 m² zemljišč, ki so po Prostorskem planu MOL namenjena za stanovanjsko gradnjo. Ker je to v območju velike poplavne ogroženosti, bomo v prihodnjih letih sodelovali pri načrtovanju in protipoplavni ureditvi širšega območja ob priključku Barjanske ceste na avtocesto, kar bo vplivalo na poplavno ogroženost naše lokacije, ki se nahaja v bližini.



7 Posojila

V letu 2013 in 2014 bo JSS MOL po že uveljavljenem modelu ugodnih stanovanjskih posojil za obnovo in sanacijo skupnih delov stanovanjskih hiš, izvedel javni razpis, če bo na razpolago dovolj finančnih sredstev. Razpis bo odprt do porabe sredstev. Prednost bodo imele stanovanjske hiše, ki so vključene v program obnove stavbnih lupin v okviru projekta Ljubljana moje mesto.

8 Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami

8.1 Najemninska politika

V stanovanjih in bivalnih enotah v lasti 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, 99/08, 62/2010 – ZUPJS in 40/2011) 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. Za hišnike, ki zasedajo hišniška stanovanja, ki so v lasti MOL, se bo zaračunavala neprofitna najemnina, kot to določa Pravilnik o oddajanju hišniških stanovanj MOL v najem.

Zaradi socialne vzdržnosti bomo tudi v bodoče:

- najemnikom kadrovskih profitnih stanovanj, ki se jim je socialno stanje spremenilo tako, da izpolnjujejo dohodkovne in premoženjske pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja brez plačila lastne udeležbe, zaračunavali neprofitno najemnino toliko časa, dokler izpolnjujejo te pogoje;
- najemnikom neprofitnih stanovanj, ki so plačali lastno udeležbo, bomo le-to vrnili pred potekom pogodbeno določenega roka, če postanejo upravičenci do znižane neprofitne najemnine in so pripravljeni stanovanje, ki ga imajo v najemu, zamenjati za manjše stanovanje v skladu s površinskimi normativi, ki veljajo za upravičence brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine;
- uporabnikom stanovanjskih bivalnih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja in živijo v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so sklenjene najemne pogodbe in so imeli do pričetka uporabe Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (v nadaljevanju ZUPJS) možnost uveljavljati subvencionirano najemnino bomo po posebnem sklepu MS MOL odobrili izredno pomoč v enaki višini, kot se lahko odobri subvencijo najemnine, to je do 80 % neprofitne najemnine;
- najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, bomo enako kot najemnikom neprofitnih najemnih stanovanj, zagotavljali izredno pomoč pri uporabi bivalnih enot.

V letih 2013 in 2014 bomo nadaljevali z izvajanjem petletnega preverjanja po 90. členu SZ-1 in Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Navedene določbe dajejo najemodajalcu neprofitnega stanovanja pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. 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. Po noveli Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem iz leta 2009 je treba pridobivati za potrebe postopkov petletnega preverjanja in dodeljevanja neprofitnih stanovanja v najem podatke o dohodkih po uradni dolžnosti. Ker se je v praksi izkazalo, da Davčna uprava RS (DURS) razpolaga samo s podatki o bruto in ne o neto dohodkih, je prišlo do zastoja postopkov petletnega preverjanja. Ministrstvu smo takoj predlagali ustrezno spremembo zakonodaje tako, da bi se na stanovanjskem področju uporabil način pridobivanja in preračunavanja podatkov o dohodkih od DURS po istem sistemu, kot to predvideva Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (ZUPJS), ki se je pričel uporabljati s 1. 1. 2012. Sprejeta je bila sprememba Pravilnika o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem, po kateri se dohodki gospodinjstva upoštevajo v obsegu in na način, določenim v ZUPJS, in v prehodni določbi, da predloži do vzpostavitve potrebnega informacijskega sistema stranka sama potrebne podatke o dohodkih. Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve je vzpostavilo informacijski sistem, vendar se je izkazalo, da je za realizacijo dostopanja do razpoložljivih baz podatkov o dohodkih in premoženju prosilcev v vzpostavljenem informacijskem sistemu potrebna zakonska podlaga. Zato smo Ministrstvu za infrastrukturo in prostor že podali pobudo za ustrezno spremembo SZ-1. Zaradi težav v zvezi s pridobivanjem podatkov o neto dohodkih je navedeno ministrstvo v drugi polovici leta 2012 izdalo mnenje, iz katerega izhaja, da so najemniki neprofitnih stanovanj in prosilci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem dolžni sami predložiti podatke o neto osebnih dohodkih in drugih prejemkih. Takoj po prejemu mnenja smo nadaljevali aktivnost na postopkih petletnega preverjanja, katere smo morali, zaradi opisanih težav v zvezi s pridobivanjem podatkov o dohodkih, začasno prekiniti. Najprej bomo zaključili že začete postopke. Ocenjujemo, da bomo do konca leta 2013 vzpostavili tekoči sistem petletnega preverjanja izpolnjevanja pogojev do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja, ki ga bomo nadaljevali v letu 2014.

8.2 Izplačevanje subvencij najemnin

Do subvencioniranja neprofitnih najemnin so upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine, bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Od 1. 1. 2012 vodijo upravne postopke ugotavljanja upravičenosti do vseh pravic iz javnih sredstev, med katere spadajo tudi subvencije najemnin, centri za socialno delo. Ker se viri financiranja z ZUPJS niso spremenili, sredstva za subvencioniranje neprofitnih najemnin zagotavlja občinski proračun. Glede na navedeno bomo na podlagi odločb tekoče izplačevali subvencije najemnin. V postopku odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine bomo, skladno z določbami zakona, izdajali mnenja in sporočali centrom za socialno delo spremembe glede najemnih razmerij ter v primeru ugotovljenih napak v odločbah vlagali ustrezna pravna sredstva.

Praksa je pokazala, 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 19. 11. 2011 sprejel sklep o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja. Izredna pomoč se odobri v enaki višina kot subvencija neprofitne najemnine, to je največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

8.3 Subsidiarna odgovornost

Na podlagi določb novele SZ-1 iz leta 2008 je lastnik vseh kategorija najemnih stanovanj subsidiarno odgovoren 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.

8.4 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

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

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa, da lahko občine in javni stanovanjski skladi v primerih elementarnih in drugih nesreč prizadetemu v nesreči dodelijo bivalno enoto, namenjeno začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Izkazalo se je, da v teh razmerah nastane utemeljena potreba po izredni pomoči. Verjetno je v zakonu nenamenoma izpuščeno zagotavljanje izredne pomoči tudi najemnikom bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Glede na to, da so ravno najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, socialno najbolj ogroženi, bomo v MOL, enako kot najemnikom neprofitnih stanovanj, zagotavljali izredno pomoč pri uporabi stanovanja tudi najemnikom teh bivalnih enot.

Del občanov MOL zaradi posebnih potreb ni sposoben samostojnega bivanja in živi v stanovanjskih skupnostih pod okriljem različnih vladnih in nevladnih organizacij, s katerimi so tudi sklenjene najemne pogodbe. Ker zakon predvideva samo subvencioniranje najemnikov stanovanjskih enot, navedeni uporabniki stanovanj niso upravičeni do subvencije najemnine. Zato je Mestni svet MOL dne 19. 11. 2011 v zvezi s plačilom najemnine sprejel sklep o izredni pomoči uporabnikom neprofitnih najemnih stanovanjskih enot, ki niso sposobni samostojnega bivanja. Izredna pomoč se odobri v enaki višina kot subvencija neprofitne najemnine, to je največ do višine 80 % neprofitne najemnine.

V letu 2012 se je pokazala tudi potreba po izredni pomoči rejnici, ki ima za izvajanje rejniške dejavnosti v najemu namensko najemno stanovanje, last MOL. Z namenom omogočanja rejniške dejavnosti v MOL bomo na podlagi utemeljitve centra za socialno delo in pristojnega oddelka MOL smiselno uporabili sprejeti sklep Mestnega sveta MOL z dne 19.11.2011 in začasno odobrili izredno pomoč tudi rejniku, najemniku stanovanjske enote, last MOL ali JSS MOL.

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

Velik poudarek bomo dali vzdrževanju in ohranjanju stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL.

Za vzdrževalna dela, ki obsegajo načrtovanje, organizacijo in izvedbo, so na skupnih delih objektov odgovorni upravniki. V pretežni meri gre za tekoče vzdrževanje streh s kleparskimi izdelki, fasad, stavbnega pohištva in inštalacijskega omrežja. JSS MOL se za svojo lastnino in lastnino MOL vključuje skozi načrte vzdrževanja in ima skladno z njimi oblikovan lasten rezervni sklad.

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

Izvajali bomo investicijsko vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot, katerih lastnica je MOL ali JSS MOL. To so večja obnovitvena dela, preureditve in modernizacija enot, ki jo bomo na osnovi vlog najemnikov, strokovnih ogledov stanja obstoječih stanovanjskih enot po posameznih lokacijah, analize stanja ter ocene o številu izpraznjenih stanovanj, izvedli v letih 2013 in 2014 v okrog 250 stanovanjih. Dela največkrat obsegajo kompletno menjavo oken in vrat, sanacijo stropov in tal, menjavo radiatorjev, kompletno obnovo sanitarnih prostorov z opremo ipd.

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

Izvajali bomo tudi redna vzdrževalna in intervencijska dela v zasedenih in praznih stanovanjskih enotah. Ta dela največkrat zajemajo pleskanje, menjava elektro instalacij, vodovodno instalacijska popravila, popravila ali menjavo vrat, oken, ključavnic, menjavo radiatorjev in popravila instalacij centralne kurjave, saniranje tal ter kopalniške in druge sanitarne opreme. Po dosedanjih izkušnjah se bodo naštetih dela v letih 2013 in 2014 izvedla v približno 400 stanovanjskih enotah.

V letih 2013 in 2014 bo dana prednost menjavi vodomernih števcov v stanovanjih last MOL in JSS MOL. V stanovanjskih blokih in soseskah, kjer nismo vezani na druge lastnike, bomo to opravili sami, v objektih v mešani lastnini, pa se bomo pridružili odločitvam drugih lastnikov.

Nadaljevali bomo s preverjanjem sistema ogrevanja v hišniških oz. službenih stanovanjih v osnovnih šolah in kjer bo potrebno izvedli investicijsko vzdrževalna dela.

V precej dotrajani stavbi Polje 13, ki je bila vrsto let predvidena za rušenje in se po novih prostorskih dokumentih ohranja ter v kateri so 3 stanovanja last MOL oz. JSS MOL, bomo poskrbeli za obnovo stavbne lupine in za kompletno prenavo inštalacijskega omrežja.

Finančno bomo zaključili kompletno sanacijo in modernizacijo objektov Polje 8 in Ceste Dolomitskega odreda 17.

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.

8.6 Energetska sanacija

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

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

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 več kot 50 % 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 smo večinski lastniki in, v katerih so vgrajene različne naprave, ki omogočajo energetske učinkovitost soseske, zahtevamo od upravnika dodatna specialna znanja v zvezi s tem.

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.

Novela SZ-1 iz leta 2008 je postopek sklepanja pogodb o medsebojnih razmerjih poenostavila tako, da za sklenitev pogodbe ni več potrebno soglasje vseh etažnih lastnikov ampak zadošča za soglasje etažnih lastnikov, ki imajo skupaj več kakor $\frac{3}{4}$ solastniških deležev. Sestavni del pogodbe o medsebojnih razmerjih je tudi sporazum o določitvi ali spremembi solastniških deležev in morebitni sporazum o določitvi posebnih skupnih delov ter solastniških deležev na posebnih skupnih delih, za kar pa je še vedno potrebno soglasje vseh lastnikov. V letih 2013 in 2014 bomo nadaljevali z urejanjem medsebojnih razmerij v večstanovanjskih stavbah, kjer sta lastnika posameznih delov MOL ali JSS MOL, tako glede pogodb, ki so v fazi usklajevanja kot tudi glede pogodb, kjer je v teku sodni nepravdni postopek. Nadaljevali bomo tudi z delom na večstanovanjskih stavbah, kjer postopki priprave pogodb o medsebojnih razmerjih še niso stekli.

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

9.1 Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj

Način dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj predpisujeta Stanovanjski zakon in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Z novelo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj iz leta 2011 je bilo predpisano, da se neto dohodki prosilcev pridobivajo na način kot to predpisuje ZUPJS. Ker to ni zadostna pravna podlaga za realizacijo dostopanja do baz podatkov o dohodkih v vzpostavljenem informacijskem sistemu po ZUPJS, so na podlagi predhodne določbe navedene novele pravilnika in mnenja Ministrstva za infrastrukturo in prostor, prosilci sami dolžni predložiti podatke o neto dohodkih.

Konec leta 2012 bomo objavili 15. javni razpis za dodelitev okrog 320 neprofitnih stanovanj v najem in okrog 30 dodatnih stanovanj, pridobljenih po modelu javno zasebnega partnerstva med JSS MOL in pravnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju MOL.

V letu 2013 bo zaključeno dodeljevanje stanovanj po 14. javnem razpisu. Vzoredno bo potekala obdelava vlog na I. in II. stopnji po 15. javnem razpisu, ki bo zaključen konec leta 2013. Dodeljevanje stanovanj po 15. javnem razpisu bo potekalo leta 2014 in 2015.

Dodeljevala se bodo stanovanja zagotovljena v okviru projektov opisanih v 5. poglavju tega programa in stanovanja, ki se sprostijo v okviru obstoječega stanovanjskega fonda last MOL in JSS MOL zaradi odselitve, smrti ali sodne izpraznitve.

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

Dodeljevanje bo potekalo po vrstnem redu upravičencev glede na doseženo število točk tako, da se vsako razpoložljivo stanovanje dodeli prvemu upravičencu po vrsti, ki mu je stanovanje primerno po velikosti glede na število njegovih družinskih članov. Pri dodeljevanju se upošteva tudi primernost glede na morebitne posebne zdravstvene ali druge potrebe in primernost glede na gmotni položaj upravičenca in njegove družine.

9.2 Dodeljevanje bivalnih enot

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

Na seznamu upravičencev do bivalne enote, ki ga vodi JSS MOL je bilo v septembru leta 2010 uvrščenih 164 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 enote, ko bo v izvršilnih postopkih zahtevana izpraznitev stanovanj na podlagi pravnomočnih sodb. Ocenjujemo, da bo v letu 2013 dodeljenih okrog 50 bivalnih enot, v letu 2014 pa okrog 60 bivalnih enot. Povečano število enot v primerjavi s preteklimi leti, bo posledica na novo pridobljenih bivalnih enot v okviru investicijskih projektov.

9.3 Dodeljevanje službenih stanovanj

Dodeljevanje službenih stanovanj bo potekalo skladno s Pravilnikom o dodeljevanju službenih stanovanj MOL v najem.

9.4 Dodeljevanje stanovanj za mlade talente

JSS MOL bo skrbel za zagotovitev in dodelitev stanovanj za mlade talente s poslovnega področja. Za te potrebe načrtujemo v letih 2013 in 2014 od 5 do 8 stanovanj.

9.5 Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj

V letu 2013 in 2014 bo potekalo dodeljevanje oskrbovanih stanovanj po 3. odprtem razpisu za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

3. Razpis bo odprt do pridobitve oskrbovanih stanovanj v načrtovanem projektu ob domu starejših občanov Šiška, ko bo izveden nov javni razpis.

9.6 Dodeljevanje nadomestnih stanovanj

Najemnikom stanovanj ali bivalnih enot v objektih, last MOL ali JSS MOL, ki ležijo v območjih razvojnih projektov MOL in JSS MOL bomo dodeljevali nadomestne najemne stanovanjske enote. V letih 2013 in 2014 bo potekalo preseljevanje najemnikov iz stavb Karunova 4-6 – Plečnikova hiša, Zarnikova 4 ter preseljevanje uporabnikov bivalnih prostorov v štirih barakah Tomačevska – Koželjeva, ki jih bomo po izpraznitvi porušili.

Uporabnik prostorov v eni od štirih barak je že podal izjavo, da bo prostore izpraznil brez zagotovitve nadomestne stanovanjske enote. Za potrebe porušitve treh barak na Tomačevski – Koželjevi števila potrebnih nadomestnih stanovanj in bivalnih enot ni mogoče natančno oceniti. Ocenjujemo, da se bodo nekatere večgeneracijske družine, ki imajo odločbo za prostore v baraki, odločile za ločeno reševanje in bo potrebno poleg nadomestnega stanovanja zagotoviti tudi eno ali več bivalnih enot. Obstaja verjetnost, da bo eden od uporabnikov izpraznil prostore v zameno za izplačilo odškodnine.

Število potrebnih nadomestnih stanovanj

Naslov	Stanovanje	Bivalna enota	Plan zagotovitve
Zarnikova 4	2	3	2013
Karunova 4 - 6	1		2013
Tomačevska - Koželjeva	6*	9*	2013 in 2014
Skupaj	9	12	

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

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

Stanovanjski zakon ne predpisuje načina dodelitve bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene ali stanovanjih, ki so namenjena skupinskim oblikam bivanja in v stanovanjih za posebne namene. V MOL se takšna dodelitev opravi tako, da predlog dodelitve posamezni nevladni ali vladni organizaciji na podlagi prošnje večinoma poda Oddelek za zdravstvo in socialno varstvo, lahko pa tudi drug oddelek MOL, pristojen za področje iz katerega izhaja poseben namen. V primeru rejništva, ko se stanovanje lahko dodeli rejniku, pa še dodatno poda predlog center za socialno delo. Ocenjujemo, da bo na ta način dodeljenih do 5 stanovanj.

9.8 Zamenjave stanovanj

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

V septembru 2012 je bilo na seznamu čakajočih upravičencev na zamenjavo 200 gospodinjstev. Možnosti izvedbe zamenjave večjega števila stanovanj se nam odprejo ob prevzemu večjega števila novih stanovanj, ki jih najprej ponudimo v zamenjavo in stanovanja, ki jih sprostijo upravičenci do zamenjave namenimo upravičencem po javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja.

10 Vodenje registrov in izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju

10.1 Registri

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

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

V register upravnikov se skladno z določbami SZ-1 vpisuje identifikacijska oznaka iz katastra stavb, ulica in hišna številka večstanovanjske stavbe, ime ali firma ter bivališče oziroma sedež upravnika oziroma skupnosti lastnikov, datum sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev in statut lastnikov. Računalniško voden register upravnikov smo vzpostavili že na podlagi Stanovanjskega zakona iz leta 1991 in ga prilagodili skladno z določbami SZ-1. 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 in institucijam.

10.2 Druge upravne naloge

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

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

Po noveli SZ-1 iz leta 2008 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 $\frac{3}{4}$ 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 upravnem postopku se odloča tudi o odobritvi izredne pomoči pri uporabi stanovanja in o upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja v okviru petletnega preverjanja.

Na podlagi novele Zakona o množičnem vrednotenju nepremičnin je novembra 2011 prenehal veljati med drugim 13. člen Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih, na podlagi katerega smo vodili postopke evidentiranja najemnih pogodb za poslovne prostore. V septembru 2012 je bil izdan tudi Pravilnik o vodenju podatkov evidence trga nepremičnin ter načinu pošiljanja podatkov, ki nalaga fizičnim in pravnim osebam obveznost pošiljanja podatkov o vseh sklenjenih najemnih pravnih poslih v evidenco trga nepremičnin na GURS. Obveznost bo nastopila po prilagoditvi evidence trga nepremičnin novi zakonodaji, kar bo minister objavil, v Uradnem listu RS. Glede na to, da gre za velik obseg podatkov in za neskladje predpisanih podatkov po zakonodaji s področja evidentiranja nepremičnin s stanovanjsko zakonodajo, smo na to že večkrat opozorili GURS in pristojna ministrstva. Skladno z navedeno zakonodajo bomo v letih 2013 in 2014 ustrezno izvajali predpisane naloge.

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.

11 Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

Število stanovanj JSS MOL se s sklepi Mestnega sveta MOL o dokapitalizaciji oz. prenosu nepremičnin v namensko premoženje, povečuje. Prav tako ima sklad v upravljanju tudi vsa stanovanja, ki so last MOL in je pooblaščen za urejanje zemljiškoknjižnih vpisov teh stanovanj. Gre za razpršen in deloma tudi starejši fond, za katerega s strani pravnih prednic MOL ni bila prejeta celotna lastninska dokumentacija oz. v več primerih tudi pravne prednice glede na to, da je bilo premoženje v družbeni lastnini, niso razpolagale s to dokumentacijo.

Nadaljuje se s postopki ugotavljanja ID znakov posameznih nepremičnin (podatki iz katastra stavb), za katere teh podatkov v lastniški evidenci sklada še ni skupnostni etažnih lastnikov, upravniki ali pooblaščenimi organizacijami za ureditev pravnih razmerij med etažnimi lastniki, dobro sodelujemo tudi v postopkih vpisov stavb v Kataster stavb in nastavitvi etažne lastnine v zemljiško knjigo v primerih, kjer ima MOL ali JSS MOL v posameznih stavbah v lasti eno ali več posameznih stanovanj.

Prednostno se pregleduje evidenco in pripravlja ustrezne listine za tiste zemljiškoknjižno neurejene nepremičnine, ki se nahajajo v stavbah, ki so povezane z zemljišči, ki so pravno gledano še vedno v lasti investitorjev gradnje ali drugih gradbenih podjetij. Med slednjimi je poudarek na urejanju tistih nepremičnin, ki so v lasti investitorjev gradnje ali drugih gradbenih podjetij, ki so v insolvenčnih postopkih oziroma se zanje ocenjuje, da bo nad njimi začel kateri od insolvenčnih postopkov.

Sklad se aktivno udeležuje tudi postopkov vzpostavitve etažne lastnine in določanja stavbam pripadajočih zemljišč, ki so začeti na podlagi določil Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Ur.l. RS, št. 45/2008 in 59/2011 – ZVEtL).

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

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

JSS MOL bo tudi v letih 2013 in 2014 prodajal nepremičnine, katerih lastnik je, oziroma vodil postopke prodaje nepremičnega premoženja MOL, ki ga ima v upravljanju, pri čemer bodo temeljna vsebinska vodila pri odločanju o prodaji posameznega nepremičnega premoženja:

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

Razpolaganje z nepremičnim premoženjem bo potekalo tudi v primerih:

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

V skladu z zgoraj navedenim, bo JSS MOL poskušal primarno prodati poslovne prostore v njegovi lasti, ki se nahajajo na Zadobrovski cesti 10 v Ljubljana – Polje. Zaradi trenutne situacije na trgu nepremičnin bo JSS MOL – kot podrejeno možnost – ponudil možnost najema navedenih poslovnih prostorov zainteresiranim ponudnikom, v kolikor ne bo izkazan interes za nakup posameznega poslovnega prostora.

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

Postopki prodaje stvarnega premoženja MOL in JSS MOL bodo potekali skladno s sprejetim letnim načrtom razpolaganja in na podlagi določil Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS) ter na njegovi podlagi sprejeti Uredbi.

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.



Julka GORENC
v.d. direktorice

Številka: 0603-168/10
Datum: 23. 10. 2012



Zadeva: izpisek 13. seje Nadzornega sveta JSS MOL

Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana je na svoji 13. seji dne 23. 10. 2012 ob obravnavi točke

Ad 3.
Stanovanjski program MOL za leti 2013 - 2014

sprejel

SKLEP 13/3:

Nadzorni svet JSS MOL v skladu z drugo alinejo 19. člena Odloka o ustanovitvi JSS MOL potrjuje Stanovanjski program Mestne občine Ljubljana za leti 2013 in 2014 v predlaganem besedilu in predlaga županu Mestne občine Ljubljana, da ga predloži Mestnemu svetu MOL v obravnavo in sprejem.



Predsednik
Bojan ALBREHT



Izpisek:

- Mestni svet MOL
- Sektor dejavnosti JSS MOL
- arhiv