



JSS19000744

Številka: 352-326/2018-2 4300

Datum: 08. 01. 2019

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

p.p. 2012

Zarnikova 3

1000 Ljubljana

tel. h.c. 01 306 14 36

tel. tajništva 01 306 14 00

faks 01 306 14 10

e pošta jss.mol@ljubljana.si

**MESTNI SVET MOL MS
MESTNI TRG 1
1000 LJUBLJANA****ZADEVA: Odgovor - stanovanjska politika JSS MOL – odgovor**

Spoštovani!

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) je prejel svetniška vprašanja samostojne svetnice Nataše Sukič (dopis št.: 90000-15/2018-17 z dne 9.10.2018), na katera podajamo naslednje odgovore:

Javna dražba nepremičnin Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL), ki je bila dne 30.5.2018 v Mestni hiši (odgovori na svetniška vprašanja iz prve do vključno četrte alineje)

Predmet javne dražbe, objavljene dne 24.4.2018 in izvedene dne 30.5.2018 ob 10.30 uri v prostorih Mestne občine Ljubljana, Mestni trg 1, Klub 15, sta bili zemljišči z ID znakoma 1737 2726 in 1737 2720/14, ki se nahajata ob Masarykovi cesti v Ljubljani.

Pogoje javne dražbe so izpolnjevali naslednji dražitelji, ki so se dražbe tudi udeležili:

- STANDARD d.o.o., Pot v Smrečje 28a, Ljubljana – Črnuče
- ISKRA IMPULS d.o.o., Zasavska cesta 43g, Kranj
- IMI d.o.o., Kersnikova ulica 9, Ljubljana
- BOTER – R d.o.o., Črna vas 78e, Ljubljana

Najvišjo ceno na dražbi je ponudil dražitelj ISKRA IMPULS d.o.o, in sicer v višini 2.500.000,00 EUR (brez pripadajočega DDV). Z uspelim dražiteljem je bila dne 27.6.2018 sklenjena prodajna pogodba. Skladno s sklenjeno prodajno pogodbo je bila plačana kupnina in po plačilu kupnine izdano zemljiškoknjižno dovolilo, na podlagi katerega je v zemljiški knjigo že vpisana lastninska pravica v korist kupca ISKRA IMPULS d.o.o..

V nadaljevanju dopisa je vlagateljica svetniških vprašanj želela pridobiti podatke o parcelnih številkah **nepozidanih zemljišč Mestne občine Ljubljana znotraj avtocestnega obročja, na katerih je mogoča gradnja stanovanj (peta alineja vprašanj) in seznam nepozidanih parcel, ki so v lasti JSS MOL ali MOL, na katerih je po Občinskem prostorskem načrtu mogoča gradnja stanovanj (zadnji odstavek pisnih svetniških vprašanj).**

Ker sta izpostavljeno vprašanje in izražena želja po pridobitvi podatkov o zemljiščih medsebojno vsebinsko povezana, vam JSS MOL v nadaljevanju podaja vsebinsko pojasnilo na oboje.

Najprej bi želeli izpostaviti, da JSS MOL, kot izvajalec stanovanjske politike na območju MOL, ne vodi evidence lastništva zemljišč v lasti MOL, na katerih je po OPN mogoča gradnja stanovanj. Sam podatek o lastništvu zemljišč v lasti MOL v kombinaciji z namensko rabo teh zemljišč, niti ne predstavlja verodostojen podatek iz katerega bi lahko sklepali, da je na vseh teh zemljiščih možna oziroma gospodarna gradnja javnih najemnih stanovanj v investitorstvu JSS MOL.

Upoštevati je potrebno, da v kategorijo nepozidanih zemljišč, na katerih je mogoča gradnja stanovanj in so v lasti MOL, sodijo tudi zemljišča, v zvezi s katerimi je ali bo (lahko v prihodnje) sprožen tudi postopek za določitev pripadajočega zemljišča po določilih ZVetL. Na drugi strani lahko lastništvo MOL na zemljiščih na določeni lokaciji predstavlja potencialno možnost za razvoj projekta gradnje javnih najemnih stanovanj, vendar pa pravno stanje nepremičnin (npr. mešano lastništvo in s tem povezana potreba po pridobitvi zemljišč v zasebni lasti) predstavlja ključno oviro za uresničitev projekta gradnje lastnih javnih najemnih stanovanj. Obstaja pa seveda še mnogo drugih ovir, ki iz takega ali drugečnega razloga vplivajo na to, da sicer navidezno primerna zemljišča za stanovanjsko gradnjo, ki so v lasti MOL, dejansko ni mogoče izkoristiti za izvedbo opisanih lastnih investicij.

Vsi oddelki in službe MOL (v medsebojnem sodelovanju) skrbijo za to, da je JSS MOL seznanjen s podatkom o konkretnih zemljiščih v lasti MOL, ki bi jih bilo potencialno možno uporabiti za izvedbo gradnje javnih najemnih stanovanj in da je JSS MOL vedno dana možnost, da preveri konkretna zemljišča in se opredeli do primernosti takih zemljišč za izvedbo lastnih investicij. V kolikor se določena zemljišča po preverjanju izkažejo za primerna, jih MOL prenese v namensko premoženje JSS MOL, ki začne z razvojem projekta na takih zemljiščih. JSS MOL tudi sam preverja, ali kakšno zemljišče v lasti MOL ustreza njegovim potrebam in predlaga prenos primernih zemljišč v namensko premoženje JSS MOL. Dejstvo, da JSS MOL odkupuje tudi zemljišča v lasti zasebnikov za potrebe izvedbe lastnih investicij, kaže na to, da primernih in lastniško zaokroženih zemljišč v lasti MOL za gradnjo javnih najemnih stanovanj praktično ni več.

Nabor projektov v izvedbi oziroma razvoju izhaja iz stanovanjskih programov MOL. Upoštevajoč sprejet Stanovanjski program MOL za leti 2017 in 2018 in Stanovanjski program MOL za leti 2019 in 2020, ki je v pripravi, JSS MOL izvaja oziroma razvija naslednje lastne investicije:

PROJEKT V IZVEDBI	ŠTEVILO ENOT
Polje IV	64
Pečinska	6

PROJEKT V RAZVOJU	PREDVIDENO ŠTEVILO ENOT
Cesta španskih borcev	90
Komunalna cona Povšetova (OPPN Novi center)	350
Jesihov štrdon	44
Rakova jelša I	110
Nad motelom	110
Brdo	174
Zelena jama - Zvezna	100
Rakova jelša II	156
Litijska - Pesarska	90
Tomačevo	37
Litijska - Gramozna	100
Glince	50
Dravlje	40
Rakova jelša III	ni podatka
Stanežiče	ni podatka

Iz zgoraj navedenega seznama investicij je možno zaključiti, da MOL (preko JSS MOL) daje veliko težo pomembnosti vodenja stanovanjske politike na območju MOL in izkazuje veliko podporo zagotavljanju lastnih javnih najemnih stanovanj.

V kolikor pa so bila svetniška vprašanja namenjena preverjanju obsega zemljišč v lasti MOL za izvajanje potencialnih projektov zadružne stanovanjske gradnje, pa zgolj načelno izpostavljamo (kar smo ugotovili pri razvoju pilotnega projekta zadružne stanovanjske gradnje), da ni težava samo v zagotavljanju primernih zemljišč v lasti samoupravne lokalne skupnosti, ampak (zlasti) v odsotnosti normativne ureditve (stanovanjskega) zadružništva in odsotnosti sistemskih virov financiranja dela zasebnega partnerja v taki obliki javno zasebnega partnerstva.

Z lepimi pozdravi!

Pripravila:

Karmen Pintar Oblak
Svetnik za stanovanjske zadeve
– vodja službe

Aleš Tomažin
Podsekretar za stanovanjske
zadeve – vodja sektorja



Sašo Rink
Direktor

Poslati po elektronski pošti na naslov: matjaz.bregar@ljubljana.si