



MESTNA OBČINA LJUBLJANA
Ž U P A N

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



JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA

Številka:
Datum: 6. 3. 2008

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

NASLOV: Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa za leto 2007

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

POROČEVALKA: Jožka Hegler, direktorica Javnega stanovanjskega sklada MOL

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

PREDLOG SKLEPA:

Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme Poročilo o uresničevanju stanovanjskega programa za leto 2007.

Ž U P A N
Zoran JANKOVIĆ

Priloga:

- Poročilo o realizaciji stanovanjskega programa za leto 2007

**POROČILO O URESNIČEVANJU
STANOVANJSKEGA PROGRAMA
MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

za leto 2007

Februar 2008

UVOD	5
1. Statistični podatki in stanovanjski primanjkljaj	5

2.	<i>Doseganje ciljev</i>	6
2.1	Ustvarjanje pogojev pestre stanovanjske oskrbe.....	6
2.2	Za učinkovitejšo oskrbo meščanov in meščank z lastnimi stanovanji smo:	7
2.3	Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj.....	7
2.4	Izvajali smo pripravljala dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjih letih.....	8
2.5	Zagotavljali smo stanovanjsko preskrbo za starostnike	8
2.6	Razvijali smo stanovanjsko preskrbo za različne skupine ljudi s posebnimi potrebami.....	8
2.7	Skrbeli smo za stanovanjsko preskrbo invalidov	8
2.8	Pridobivali smo bivalne enote za socialno ogrožene	8
2.9	Ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda	9
2.10	Z različnimi oblikami pomoči smo ohranjali socialno vzdržnost najemnih razmerij.....	9
2.11	Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj	9
2.12	Upravne naloge	9
2.13	Uresničitev zastavljenih ciljev	10
3	<i>Ukrepi za doseganje ciljev</i>	10
4.	<i>Omogočanje pridobivanja primernih lastnih stanovanj</i>	11
5.	<i>Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene</i>	12
5.1	Novogradnja	14
5.1.1	Cesta v Gorice	14
5.2.1	Zelena jama	15
5.1.2.1	Zelena jama – Funkcionalna enota F6.....	15
5.1.2.2	Zelena jama – Funkcionalna enota F3.....	16
5.1.3	Polje II, MS 8/3	17
5.1.4	Ob Viški cesti VS 3/2-1	17
5.1.5	Dolgi most VS 6/1	18
5.1.6	Hrenova 6, 6a in 8	18
5.1.7	Ciril Metodov trg 16.....	19
5.1.8	Križevniška 2.....	19
5.2	Nakupi stanovanj.....	19
5.2.1	Trg Komandanta Staneta	19
5.2.2	ŠO ½ ŠIŠKA (Osrednji del) – Celovski dvori	20
5.2.3	Nove lokacije.....	20
5.2.4	Nakupi starih stanovanj.....	20
5.2.5	Rentni odkup	21
5.2.6	Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva	21
5.3	Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj.....	22
5.3.1	Center starejših Trnovo	22
5.3.2	Ob Domu starejših občanov Šiška	22
5.4	Stanovanjske stavbe za posebne namene	22
5.4.1	Dnevni mladinski center – Ob železnici 16	22
5.4.2	Na Herši.....	23
5.4.3	Paliativni center Hrdeckega 18, 20.....	23
5.4.4	Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica Trnovo	24
5.5	Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene	24
5.5.1	Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj.....	24
5.5.2	Izraba podstrehe Zarnikova 4.....	24

5.5.3	Lokacija Pipanova pot.....	24
6.	<i>Pripravljala dela na stanovanjsko gradnjo po letu 2007 – Projekti v pripravi.....</i>	25
6.1	Stanežiče.....	25
6.2	Cesta Španskih borcev	25
6.3	Komunalna cona ob Povšetovi cesti.....	25
6.4	Druga območja	26
6.5	Oskrbovana stanovanja ob Domu starejših Šiška	26
7.	<i>Projekt Evropske unije za varčevanje z energijo REBECEE.....</i>	26
8.	<i>Posojila.....</i>	28
9.	<i>Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami.....</i>	28
9.1	Najemninska politika.....	28
9.2	Subvencioniranje najemnin	29
9.3	Subvencioniranje obratovalnih stroškov	29
9.4	Izredne pomoči pri uporabi stanovanja	30
9.5	Vzdrževanje stanovanjskih stavb in bivalnih enot	30
9.6	Upravljanje	30
10.	<i>Dodeljevanje stanovanj, bivalnih enot za socialno ogrožene in bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene</i>	31
10.1	Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem.....	31
10.1.1	10. javni razpis, objavljen 2.4.2005	31
10.1.2	11. javni razpis, objavljen 3.6.2006	31
10.1.3	12. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem – objavljen 1.9.2007	35
10.2	Dodeljevanje bivalnih enot.....	36
10.3	Dodeljevanje službenih stanovanj	37
10.4	Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj	37
10.5	Dodeljevanje nadomestnih stanovanj.....	37
10.6	Dodeljevanje stanovanjskih stavb za posebne namene oz. bivalnih enot za skupinske oblike bivanja	38
10.7	Zamenjave stanovanj.....	38
11.	<i>Vodenje registrov in upravnih postopkov na stanovanjskem področju.....</i>	39
11.1	Registri	39
11.2	Druge upravne naloge	40
12.	<i>Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo</i>	42
13.	<i>Razpolaganje z nepremičnim premoženjem Mestne občine Ljubljana in Javnega stanovanjskega sklada MOL.....</i>	42

UVOD

V Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju MOL) se je v letu 2007 na podlagi Odloka o ustanovitvi stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana izvajala celotna dejavnost stanovanjskega gospodarstva, vključno z upravnimi nalogami s stanovanjskega področja v okviru Javnega stanovanjskega sklada MOL (v nadaljevanju JSS MOL).

MOL je v letu 2007 povečala vrednost namenskega premoženja JSS MOL z denarnimi sredstvi v višini 2 710 854 €.

Tekom leta 2007 se je pripravljala dodatni paket stanovanj, za katere se je ugotovilo, da so po zaključenih postopkih denacionalizacije ostala v celoti v lasti MOL, in da zanje ne obstaja obveznost prodaje po ugodnih pogojih Stanovanjskega zakona iz leta 1991, za prenos v namensko premoženje JSS MOL. Predvideno je, da bi MS MOL to gradivo obravnaval v 1. trimesečju leta 2008.

V letu 2007 je bil sklenjen dodatek k pogodbi o prenosu stvarnega premoženja v lasti MOL v upravljanje JSS MOL s katerim je MOL dala v upravljanje JSS MOL stanovanja, ki so bila pred tem v upravljanju Oddelka za gospodarjenje z zemljišči in Oddelka za lokalno samoupravo MOL.

1. Statistični podatki in stanovanjski primanjkljaj

Statistični podatki o gibanju prebivalstva v MOL za leto 2007 še niso znani. Podatek Statističnega urada RS na dan 30.6.2007 je 267.920 prebivalcev MOL. To kaže, da se je pozitiven trend, ki se je začel leta 2005, ko je začelo število prebivalcev MOL spet naraščati, nadaljeval tudi v letu 2007.

Podatki o številu dokončanih stanovanj v MOL, ki jih za posamezna leta vodi Statistični urad RS so v tem času znani šele za leto 2006. Kažejo na upad dokončanega števila stanovanj v letu 2006 v primerjavi s preteklimi petimi leti. JSS MOL je v letu 2007 zgradil 114 stanovanj.

Leto	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Število vseh dokončanih stanovanj	282	420	529	404	341	926	803	1219	1235	901	1312	465	
Pravne osebe	125	329	334	349	291	713	509	963	1050	643	1040	170	Ni podatka
JSS MOL	11	138	72	141	155	183	107	26	88	28	169	77	114

Urbanistični inštitut RS je v okviru Strateškega prostorskega načrta MOL v avgustu 2007 v poglavju: Stanovanja na novo ocenjeval potrebe po stanovanjih upoštevaje potrebe, ki izhajajo iz javnih razpisov JSS MOL, potrebe zaradi izboljšanja stanovanjskega standarda, potrebe zaradi dotrajanosti, rušenja ali spremembe namembnosti, potrebe glede na število gospodinjstev, potrebe glede na neustrezno strukturo zasedenosti, potrebe glede na podatke iz popisa leta 2002 in potrebe po (eno)družinski stanovanjski gradnji in ugotovil, da je potrebno

zagotoviti prostorske možnosti za gradnjo 2000 novih stanovanj letno v razmerjih: 1800 stanovanj (1600 najemniških in 200 profitnih) ter 200 (eno)družinskih hiš.

Stanovanjski primanjkljaj ugotavlja vsako leto tudi JSS MOL preko javnih razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in z evidenco prosilcev bivalnih enot za socialno ogrožene.

V letu 2007 je bil izveden 12. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki bo zaključen leta 2008. Za okvirno 300 razpisanih stanovanj je kandidiralo 2130 prosilcev, kar je torej za četrtno več od povprečja na razpisih preteklih let, ko se je število gibalo okrog 1600 prosilcev.

Podrobnejša analiza rezultatov zadnjega 11. razpisa iz leta 2006 kaže, da je najbolj zadovoljivo stanje na področju reševanja stanovanjskih vprašanj invalidov, kjer je uspelo 91,67 % prosilcev, sledijo prosilci z okvaro čuta, kjer je rešenih 50 % prosilcev. Najslabše stanje je pri samskih prosilcih, kjer jih je uspelo 15,20 %, sledijo jim družine, kjer je uspelo 22,44 % prosilcev. Na listi A, kjer prosilci glede na dohodek gospodinjstva niso zavezani plačati lastne udeležbe in varščine je uspelo 18,05 % prosilcev, na listi B, kjer so prosilci glede na dohodek gospodinjstva zavezani plačati lastno udeležbo in varščino je uspelo 47,31 % prosilcev.

Ocenjujemo, da se bo po zaključku tekočega 12. razpisa izboljšalo stanje oz. se bo povečal procent uspešnih samskih prosilcev, zadovoljivo bodo rešena stanovanjska vprašanja invalidov in prosilcev z okvaro čuta. Občuten pa bo še vedno primanjkljaj stanovanj za družine, na kar bo vplivalo za četrtno večje število prosilcev, ki kandidirajo na razpisu.

V letu 2007 je bilo upravičencem oddanih 44 bivalnih enot. Kljub 20 % povečanju števila oddanih bivalnih enot v primerjavi s preteklim letom je 67 nerešenih upravičenih prosilcev konec leta 2007 le za 5 % manj od števila konec leta 2006. Trend povečanja števila upravičencev do bivalne enote se je namreč nadaljeval tudi v letu 2007.

2. Doseganje ciljev

Ocenjujemo, da smo zelo uspešno uresničevali zastavljene cilje. Načrtovane naloge smo uresničili v obsegu razpoložljivih finančnih sredstev in skladno s terminskimi plani. Do nekaterih zastojev je prišlo le pri nalogah, ki so bile odvisne od drugih dejavnikov.

2.1 Ustvarjanje pogojev pestre stanovanjske oskrbe

Z gradnjo, prenovo ali nakupom smo zagotavljali neprofitna najemna stanovanja, oskrbovana stanovanja, stanovanjske stavbe za posebne namene, stanovanja prilagojena za gibalno ovirane osebe in osebe z okvaro čuta in bivalne enote za socialno ogrožene.

Občanom, ki si z lastnimi sredstvi niso sposobni zagotoviti primerne stanovanja smo omogočali vstop v model deljenega lastništva.

Starejšim lastnikom stanovanj smo omogočali rentni odkup stanovanj v zameno za dosmrtno odplačno služnost le tega.

Občanom, ki živijo v neprimernih stanovanjih in zaradi tega lastništva ne izpolnjujejo pogojev za upravičenost do kandidiranja za neprofitno najemno stanovanje in nimajo dovolj sredstev za primerno rešitev, smo dajali možnost, da nam stanovanjsko enoto odprodajo in jim s tem omogočimo najem primerne stanovanja.

Občanom, ki živijo v dotrajanih stanovanjskih stavbah smo nudili ugodna posojila za obnovo skupnih delov.

2.2 Za učinkovitejšo oskrbo meščanov in meščank z lastnimi stanovanji smo:

- Sodelovali in dajali pobude Oddelku za urejanje prostora MOL pri izdelavi Strateškega prostorskega načrta MOL in podrobnejših prostorskih načrtov glede učinkovitejšega zagotavljanja poselitvenih možnosti, še posebej na področju zagotavljanja neprofitni najemnih stanovanj. Prav tako smo pristojni oddelek MOL opozarjali na pravočasne prometne in komunalne ureditve.
- Razvijali projekte stanovanjske gradnje za povečanje ponudbe novih stanovanj, ki naj bi skupaj s ponudbo Stanovanjskega sklada Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS) vplivala na zniževanje cen stanovanj na trgu.
- Izvedli tri javne razpise, s katerimi smo občanom, ki z lastnimi privarčevanimi sredstvi niso zmogli kupiti primerne stanovanja za svojo družino, omogočili vstop v model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva, starostnikom omogočili odprodajo stanovanja z izplačljivostjo dosmrtna rente ob hkratni odplačni služnosti stanovanja in lastnikom stanovanj v večstanovanjskih stavbah z ugodnimi posojili omogočili obnovo skupnih delov.

2.3 Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj.

Med različnimi nalogami pri zagotavljanju pestrosti stanovanjske oskrbe je najzahtevnejše zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj. Izvajale so se aktivnosti na številnih projektih za skupaj 870 stanovanj.

V investitorstvu JSS MOL je bila zaključena gradnja 114 neprofitnih stanovanj. V soinvestitorstvu s SRSS se je pričela gradnja 126 stanovanj, v javno zasebnem partnerstvu s sovlaganjem zemljišča se je pričela gradnja 31 stanovanj, za gradnjo doma in 60 oskrbovanih stanovanj v javno zasebnem partnerstvu je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje in se je v začetku leta 2008 začela gradnja. Za 183 stanovanj je tekel postopek za pridobitev gradbenega dovoljenja, za 50 stanovanj so se izvajale aktivnosti urejanja lastništva zemljišča, kupljenih je bilo 154 stanovanj, ki so v fazi gradnje, za nadaljnjih 150 stanovanj je bila sklenjena kupoprodajna predpogodba in so tudi v fazi gradnje, kupljeni sta bili tudi dve starejši stanovanji.

Za prenovo oz. nadomestno gradnjo dveh objektov je bilo pridobljeno gradbeno dovoljenje in sta zaradi učinkovitejše stanovanjske politike uvrščena v program zamenjave za več stanovanj na manj atraktivni lokaciji oz. podredno v program prodaje v letu 2008.

Nadaljevali smo z razvojem testnega modela novogradnje nizko energetske stanovanjske stavbe z vgraditvijo tehnologij za izrabo alternativnih virov energije na dveh projektih stanovanjske gradnje in izvedli energetska prenova dveh stanovanjskih blokov s skupno 80 neprofitnimi stanovanji.

2.4 Izvajali smo pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjih letih

- Izvajale so se aktivnosti dokupa nekaterih zemljišč ter preverjala lastnina na lokacijah načrtovane stanovanjske gradnje.
- Intenzivno smo sodelovali z Oddelkom za urejanje prostora MOL pri izdelavi podrobnih prostorskih izvedbenih načrtov na lokacijah, kjer je predvidena gradnja neprofitnih stanovanj, kakor tudi pri izdelavi Strateškega prostorskega načrta MOL.
- Izdelane so bile prostorske preveritve nekaterih lokacij.
- Potekale so priprave za izvedbo projektov stanovanjske gradnje v javno zasebnih partnerstvih.

2.5 Zagotavljali smo stanovanjsko preskrbo za starostnike

Razvili smo projekt izgradnje Centra starejših z domom za 160 oskrbovancev, 60 oskrbovanimi stanovanji in prostori za dopolnilne dejavnosti, tudi sedež četrtne skupnosti. Gradnja se je začela februarja 2008.

Sodelujemo pri pripravi investicije oskrbovanih stanovanj v Šiški, kjer je potencialni partner Nepremičninski sklad PIZ ter preučujemo možnosti izgradnje oskrbovanih stanovanj v javno-zasebnem partnerstvu.

2.6 Razvijali smo stanovanjsko preskrbo za različne skupine ljudi s posebnimi potrebami

Zgrajena je bila stanovanjska stavba za posebne namene za 18 oskrbovancev z motnjami v telesnem in duševnem razvoju, ki je v fazi pridobivanja uporabnega dovoljenja. Pridobljeno je bilo gradbeno dovoljenje za izgradnjo paliativnega centra za 9 oskrbovancev. Nadaljevanje aktivnosti za izgradnjo zatočišča za ženske in otroke je prekinil sodni spor v zvezi z dokazovanjem lastništva zemljišča.

2.7 Skrbeli smo za stanovanjsko preskrbo invalidov

V večstanovanjskih novo zgrajenih objektih je bilo zagotovljenih 12 stanovanj za gibalno ovirane osebe ter 5 stanovanj za gluhe in slepe.

2.8 Pridobivali smo bivalne enote za socialno ogrožene

Projekt izgradnje stanovanjske stavbe z 20 bivalnimi enotami za socialno ogrožene je bil v fazi projektiranja, za 7 bivalnih enot, ki bodo pridobljene z izrabo podstrehe pa je potekalo urejanje lastniških razmerij s preostalimi lastniki stavbe.

S prenovo obstoječih neprimernih stanovanj je bilo pridobljenih 11 bivalnih enot.

2.9 Ohranjanje in izboljševanje obstoječega stanovanjskega fonda

Z rednim in investicijskim vzdrževanjem ter celoviti prenovo je bilo obnovljenih in posodobljenih 262 stanovanj, od tega 179 praznih in 83 zasedenih stanovanj. Najobsežnejši so bili posegi na obnovi stavbnega pohištva, internih instalacij predvsem ogrevanja in zaključnih obdelav.

Izvajale so se aktivnosti na projektu nadomestne gradnje dveh dotrajanih stanovanjskih objektov z 9 stanovanji do faze pridobitve gradbenega dovoljenja.

2.10 Z različnimi oblikami pomoči smo ohranjali socialno vzdržnost najemnih razmerij

Odobrili smo 562 subvencij za neprofitno najemnino. V 9 poravnalnih postopkih smo subvencionirali obratovalne stroške 9 najemnikov, ki so jih založili upravniki in jih ni bilo možno izterjati.

Odobrili in izplačali smo 3 izredne pomoči pri uporabi stanovanja.

Energetsko smo prenovili dva stanovanjska bloka z vključno 80 stanovanji, ter tako znižali obratovalne stroške ogrevanja.

2.11 Oddaja stanovanj in bivalnih enot ter zamenjave stanovanj

Skladno z zakonom, sprejetimi pravilniki in stanovanjsko politiko MOL smo oddajali stanovanja in bivalne enote v najem ter izvajali zamenjave stanovanj

Dodeljenih je bilo 262 neprofitnih stanovanj in sicer 15 stanovanj po 10. javnem razpisu iz leta 2005 in 247 stanovanj po 11. javnem razpisu iz leta 2006. Dodeljena so bila 4 nadomestna stanovanja. Izvedenih je bilo 39 zamenjav stanovanj.

Upravičencem z najtežjo socialno problematiko je bilo dodeljenih 44 bivalnih enot.

Pripravili smo pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj in o zamenjavah stanovanj MOL, ki ju je sprejel MS MOL.

2.12 Upravne naloge

Upravne naloge smo izvajali na občanom prijazen, racionalen in učinkovit način. Vodili smo skoraj 8000 različnih upravnih postopkov od dodeljevanja in zamenjav neprofitnih stanovanj, subvencioniranja najemnin, izrednih pomoči, vodenja registrov, dovoljenja za opravljanje dejavnosti v delu stanovanja do upravnih izvršb neizvršenih inšpekcijskih odločb in preverjanja višine najemnine.

V informacijski pisarni smo sprejeli 6474 strank ter sprotno odgovarjali tudi na vsa vprašanja meščanov in meščank poslana po e-pošti.

2.13 Uresničitev zastavljenih ciljev

Ob zagotovljenih primernih delovnih pogojih, dobrem delovnem vzdušju in zainteresiranosti vseh zaposlenih so bili uresničeni zastavljeni cilji. Intenzivno smo se vključevali in sodelovali pri pripravi ali spremembi zakonskih in drugih predpisov, ki vplivajo oz. urejajo stanovanjsko področje. Posebej izpostavljamo spremembe Stanovanjskega zakona SZ-1, Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, Zakona o javnih skladih in pokrajinske zakonodaje, ki so vsi še v postopku sprejemanja ter že sprejetega Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin in na njegovi podlagi izdane uredbe. Prav na našo pobudo sta bili vneseni dve določbi, ki omogočata lažjo praznitev objektov kulturne dediščine predvidene za celovito prenovo in neposredno prodajo delov objektov namenjenih uporabi soglasjedajalcev kot npr. transformatorskim postajam, telefonskim centralam ipd.

3 Ukrepi za doseganje ciljev

- 3.1 Pri uresničevanju nalog smo boljše kot v preteklih letih sodelovali s pristojnimi oddelki Mestne uprave MOL od katerih je marsikdaj odvisno naše delo ter z javnimi podjetji znotraj holdinga. Želeli bi si še hitrejšo in boljše odzivnosti.**
- 3.2 Dosežen je bil napredek pri vzpostavljanju partnerskega odnosa med JSS MOL, MOL in SSRS predvsem glede sprejemljivejših pogojev za MOL oz. JSS MOL pri vstopanju v soinvestitorske projekte s SSRS in posledično je bilo usmerjenih več državnih finančnih sredstev v reševanje stanovanjskih vprašanj občanov MOL.**
- 3.3 Vključili smo se in sodelovali pri pripravi Strategije prostorskega razvoja MOL za stanovanjsko področje in verjamemo, da bodo naši predlogi, ki vplivajo na bodočo izgradnjo neprofitnih stanovanj, upoštevanji. Sodelovali smo pri izdelavi podrobnejših prostorskih dokumentov za območja, kjer načrtujemo stanovanjsko gradnjo. S spremembo organizacije dela v MOL pričakujemo boljše in hitrejšo odzivnost pri realizaciji nalog v zvezi s komunalno in prometno ureditvijo pri projektih stanovanjske gradnje.**
- 3.4 Vzpostavili smo pogoje za zapiranje finančne konstrukcije posameznih projektov stanovanjske gradnje. Kandidirali smo na javni razpis SSRS za posojilo za izgradnjo neprofitnih stanovanj na lokaciji Cesta v gorice ter za soinvestitorstvo in posojilo za projekt stanovanjske gradnje v Zeleni jami in uspeli. Financiranje objektov, ki ju izvajamo v javno-zasebnem partnerstvu je bilo usklajeno z zasebnima partnerjema in se nemoteno odvija. Pri projektu izgradnje stavbe za posebne namene Na Herši so bila pravočasno zagotovljena dogovorjena donatorska sredstva.**
- 3.5 V stanovanjsko gradnjo in prenovo vnašamo načela trajnostnega razvoja in energetske varčnosti. S tem namenom smo se tudi vključili v EU projekt promocije energetske varčnosti in kot prvi javni investitor v Sloveniji dva objekta prenovili v nizko energetske standardu in načrtujemo novogradnjo**

večstanovanjskih objektov v nizko energetske in celo pasivnem standardu vključno z obnovljivimi viri energije kot npr. fotovolno pridobivanje elektrike.

- 3.6 Ob tekoči skrbi za učinkovito organiziranost izvajanja nalog ter za izobraževanje in dodatno usposabljanje zaposlenih se je nadgrajevala informacijska podpora. Tu še posebej izpostavljam uvedbo računalniškega dostopa do podatkov centralnega registra prebivalstva.**

4. Omogočanje pridobivanja primernih lastnih stanovanj

Pridobivanje lastnih stanovanj je občina omogočala predvsem z ustrezno prostorsko in zemljiško politiko. Ta segment stanovanjske preskrbe je tako kot v preteklem obdobju tudi v letu 2007 v večji meri podpirala država preko SSRS bodisi z ugodnimi stanovanjskimi posojili iz Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme bodisi z odprodajo stanovanj po nižjih cenah kot na trgu. Žal je v letu 2007 SSRS ponudil v Ljubljani v odprodajo le 60 stanovanj.

Na občinski ravni smo izvajali na JSS MOL pomoč pri pridobivanju lastnih stanovanj z javno zasebnim partnerstvom po modelu deljenega lastništva in z nudenjem ugodnih stanovanjskih posojil za obnovo skupnih delov v večstanovanjskih hišah.

5. Zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj, bivalnih enot v stanovanjskih stavbah za posebne namene in bivalnih enot za socialno ogrožene

Aktivnosti so se izvajale na naslednjih projektih:

Lokacije	Lastništvo stanovanj/zemljišča	Število najemnih stanovanj	Število bivalnih enot za posebne namene	Število bivalnih enot za socialno ogrožene	Predvideno leto dokončanja gradnje
NOVOGRADNJE-STANOVANJA investitor JSS MOL					
Cesta v Gorice	114 JSS MOL	114			Maj 2007
Zelena jama F6	20 JSS MOL	20			24 mesecev po pridobitvi zemljišča
Zelena jama F3 (soinvestitor SSRS)	63 JSS MOL 63 SSRS	126			Januar 2009
Polje II MS 8/3	92 JSS MOL 91 SSRS ¹	183			Prva polovica 2010
Ob Viški cesti (sovlaganje javno-zasebno partnerstvo)	31 JSS MOL	31			Marec 2009
Dolgi most VS 6/1	30 JSS MOL	30			Leta 2010
PROJEKTI PRENOVE KI GREDO V ZAMENJAVO ALI ODPRODAJO					
Hrenova 6, 6 A 8 A (zamenjava, podredno odprodaja)	Zemljišče z gradbenim dovoljenjem za poslovno stanovanjsko stavbo	Odvisno od ponudbe			Leta 2008
Ciril Metodov trg 16 (odprodaja)	4 stanovanja MOL				Leta 2008
Križevniška 2 (zamenjava, podredno odprodaja)	16 stanovanj MOL				Leta 2008

NAKUPI-STANOVANJ					
Trg komandanta Staneta	4 MOL	4			Februar 2008
SO ½ Šiška (osrednji del) – Celovški dvori	75 JSS MOL 75 SSRS ²	150			Jeseni 2009
SO ½ Šiška (osrednji del) – Celovški dvori - predpogodba	75 JSS MOL 75 SSRS ³	150			Jeseni 2009
Nakup starih stanovanj	2 JSS MOL	2			2007

¹ soinvestitorstvo je načrtovano, vendar še ne sklenjeno

² podana vloga SSRS za soinvestitorstvo

³ soinvestitorstvo je načrtovano, vendar še ne sklenjeno

OSKRBOVANA STANOVANJA					
Center starejših Trnovo – dom in oskrbovana stanovanja	60 oskrbovanih stanovanj JSS MOL	60	Za 160 oskrbovancev		Konec 2009
STANOVANJSKE STAVBE ZA POSEBNE NAMENE					
Na Herši	JSS MOL		18 oskrbovancev		Marec 2008
Paliativni center Hrdeckega 18	MOL		9 oskrbovancev		September 2009
Zatočišče za ženske in otroke Trnovo	MOL		3		odvisno od poteka sodnega postopka
OBNOVA IN POSODOBITEV STANOVANJ	JSS MOL, MOL	262			Leta 2007
Steletova 8 – energetska prenova	JSS MOL	60			Leta 2007
Kvedrova 17 – energetska prenova	JSS MOL	20			Leta 2007
BIVALNE ENOTE ZA SOCIALNO OGROŽENE					
PRENOVA OBSTOJEČIH NEPRIMERNIH STANOVANJ	JSS MOL, MOL			11	
Zarnikova 4 – izraba podstrehe - novogradnja	MOL			7	Leta 2009
Lokacija Pipanova pot - novogradnja	MOL			22	Leta 2009

5.1 Novogradnja

5.1.1 Cesta v Gorice



Na lokaciji Cesta v Gorice je izvajalec GOI del GPG d.d. v maju 2007 dokončal izgradnjo 114 neprofitnih stanovanj s pripadajočo zunanjo, prometno in komunalno ureditvijo. Stanovanja so bila zgrajena s pomočjo posojila SSRS. Uporabno dovoljenje je Upravna enota Ljubljana Izpostava Vič-Rudnik izdala investitorjema Mestni občini Ljubljana in Javnemu stanovanjskemu skladu MOL dne 25.7.2007. Zemljišče, na katerem so zgrajena stanovanja, je bilo s sklepom MS MOL, sprejetim v letu 2005, preneseno v namensko premoženje JSS MOL.

Stanovanjski kompleks sestavljajo štirje manjši stanovanjski bloki, etažnosti P+1, z različnim številom stanovanj (od 27 do 29), v linearni parkovni obcestni zidavi. Dvanajst stanovanj v pritličju je prilagojenih za gibalno ovirane osebe. Pet stanovanj je prilagojenih za gluhe in slepe. Posamezni objekt je zasnovan kot meander stanovanjskih enot, ki se v obliki črke S ovija okoli dveh različnih atrijev.

Površina stanovanj v vseh objektih, izračunana na osnovi točkovanja, znaša 6.236,19 m². Stanovanja so bila vseljena v drugi polovici leta 2007.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna površina m ²
Cesta v Gorice	114	6.236,19 m ²

Vrednost investicije, ki vključuje konsolidacijo terena z izvedbo predobremenilnega nasipa, stroške rušenja predhodnih dotrajanih objektov, stroške izgradnje soseske vključno z zunanjo ureditvijo, zunanjimi parkirišči in komunalno opremo znaša 10 458 762,84 €.

5.2.1 Zelena jama

5.1.2.1 Zelena jama – Funkcionalna enota F6

Aktivnosti v zvezi z načrtovano gradnjo 20 stanovanj v območju urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 Zelena jama, v funkcionalni enoti F6, so bile v letu 2004, v postopku dokapitalizacije Javnega stanovanjskega sklada MOL, zaustavljene zaradi novo nastalega stanja v zvezi z lastništvom zemljišča, namenjenega navedeni gradnji, za katerega je bilo ugotovljeno, da je bil predhodno vložen zahtevek za denacionalizacijo. Mestna občina Ljubljana zato ni mogla sprejeti sklepa o prenosu zemljišča v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada MOL in nadaljevati s projektom.

Mestna občina Ljubljana, Oddelek za ravnanje z nepremičninami, se je z lastniki zemljišča že dogovorila za nakup le tega, trenutno potekajo aktivnosti v zvezi s podpisom pogodbe in prenosom v namensko premoženje JSS MOL

Pred pridobitvijo gradbenega dovoljenja bo zaradi spremenjene zakonodaje potrebno novelirati vso že izdelano projektno dokumentacijo.

Lokacija	Število stanovanj	Skupna neto tlorisna površina - m ²
Zelena jama F6 (V2)	20	1.454,4

5.1.2.2 Zelena jama – Funkcionalna enota F3



Na lokaciji Zelena jama, funkcionalna enota F3, območje urejanja MS 1/2-1 in MR 1/1 JSS MOL gradi 126 stanovanj v stanovanjskih objektih A3, B1 in V1.

Projektna dokumentacija, katero so izdelali projektanti izbrani na javnem natečaju, je bila dokončana v letu 2006. Po pridobitvi pravnomočnega gradbenega dovoljenja je bil konec leta 2006 na podlagi izvedenega mednarodnega javnega razpisa zaključen tudi postopek izbora najugodnejšega izvajalca gradbeno obrtniških in instalacijskih del. V februarju 2007 je bila z izbranim izvajalcem SCT Stanovanjski inženiring d.o.o. sklenjena pogodba za izvedbo razpisanih del. Dela so se pričela izvajati v marcu 2007. V skladu s pogodbo in terminskim planom je izvajalec zavezan dokončati vsa pogodbeno dela do sredine januarja 2009.

Investicija bo izvedena v soinvestitorstvu s SSRS, ki bo lastnik 63 stanovanj, JSS MOL pa bo lastnik ostalih 63 stanovanj in 7 poslovnih prostorov, katere bo prodal. Za del stanovanj, katerih lastnik bo JSS MOL, je bilo pridobljeno posojilo SSRS.

Lokacija	Število stanovanj	Uporabna stanovanjska površina- m ²
Zelena jama F3 (A3, B1, V1)	126	9.924 ,10

5.1.3 Polje II, MS 8/3

Na lokaciji Polje II, območje urejanja MS 8/3 Polje se je v letu 2007 nadaljevala izdelava projektne dokumentacije za izgradnjo večstanovanjskih stavb, v katerih Javni stanovanjski sklad MOL načrtuje pridobitev 183 stanovanj in 5 poslovnih prostorov ob Zadobrovški cesti. PGD projektno dokumentacijo je izvajalec izbran na javnem natečaju v letu 2006 predložil JSS MOL v mesecu juliju 2007. V drugi polovici leta 2007 so se pridobivala potrebna soglasja za izdajo gradbenega dovoljenja. Ocenjujemo, da bo gradbeno dovoljenje pridobljeno v prvem tromesečju 2008 in se bodo stanovanja pričela graditi v prvi polovici leta 2008. Objekti bodo grajeni v nizkoenergetskem standardu z vgrajenimi zbiralniki toplote na strehah ter na enem objektu s fotovoltnimi celicami za pridobivanje elektrike.

Lokacija	Število stanovanj	Uporabna stanovanjska površina - m ²
Polje II	183	11.015,34

5.1.4 Ob Viški cesti VS 3/2-1



V območju urejanja VS 3/2-1, ob Viški cesti JSS MOL sodeluje pri izgradnji dveh večstanovanjskih objektov z oznako C in D. V skladu s pogodbo o so-investiranju s Kraškim zidarjem d.d. načrtuje v objektu D pridobiti 31 neprofitnih stanovanj s pripadajočim številom zunanjih parkirnih mest in garažnih mest v kleti objekta.. V letu 2007 so se nadaljevale v predhodnem letu pričete aktivnosti za izgradnjo stanovanj na tej lokaciji. Na podlagi v letu 2006 izdelane in potrjene projektne dokumentacije za izgradnjo objekta D ter gradbenega

dovoljenja, ki je postalo pravnomočno v mesecu februarju 2007, se je v prvem polletju leta 2007 pričela izvajati gradnja, ki bo predvidoma zaključena v mesecu marcu 2009.

Lokacija	Število stanovanj	Neto tlorisna površina - m ²
Ob Viški cesti	31	2.170,32

5.1.5 Dolgi most VS 6/1

V območju urejanja Dolgi most VS 6/1 je na zemljišču, katerega je MOL prenesla v namensko premoženje JSS MOL, planirana izgradnja ca 30 stanovanj in sicer na podlagi že izdelanega zazidalnega načrta, ki je bil sprejet v letu 2007. Naročena je bila izdelava parcelacije oziroma odmera površin namenjenih javnemu dobru v skladu s prej navedenim zazidalnim načrtom, ki je bila izdelana v začetku leta 2008.

Pred pričetkom postopka za pridobitev projektne dokumentacije za gradnjo treh večstanovanjskih stavb s pripadajočo gradbeno parcelo je v skladu z zazidalnim načrtom iz leta 1989 potrebno izvesti ustrezno prometno povezavo med Ulico za progo in Cesto v Zgornji log. Za te potrebe se je v letu 2007 pričel voditi postopek za razlastitev potrebnih zemljišč in njihov prenos v lastništvo MOL, ki zaradi pritožbe lastnikov še ni zaključen.

5.1.6 Hrenova 6, 6a in 8

Zaradi pogojev za pridobitev »prometnega soglasja« v postopku pridobivanja gradbenega dovoljenja je bilo potrebno delno spremeniti zasnovo sosednjega objekta na Hrenovi 8a. S tem se je del pritličja navedenega objekta namenil tudi za potrebe parkiranja stavbe Hrenova 6, 6a. Po dokončani spremembi projektne dokumentacije za objekt na Hrenovi 8a in pridobitvi vseh potrebnih soglasij k PGD projektni dokumentaciji je investitor MOL v letu 2007 pridobil gradbeno dovoljenje za odstranitev objektov Hrenova 6a in Hrenova 8a in za nadomestno gradnjo z zunanjo ureditvijo objektov Hrenova 6, 6a ter Hrenova 8a. Na izdano gradbeno dovoljenje je bila upravnemu organu s strani sosedov posredovana pritožba, na katero je investitor že podal odgovor. Pritožba je v postopku reševanja na pristojnem ministrstvu.

V skladu z Letnim načrtom razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leti 2008 in 2009 je zemljišče, na katerem je bila načrtovana predmetna gradnja, vključno s pridobljenim gradbenim dovoljenjem uvrščeno v program prodaje.

Lokacija	Število stanovanj	Uporabna stanovanjska površina - m ²
Hrenova 6, 6a	5	395,00
Hrenova 8	4	463,00

5.1.7 Ciril Metodov trg 16

V skladu z Letnim načrtom razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leti 2008 in 2009 je del stanovanjsko poslovne stavbe Ciril Metodov trg 16, ki je v lasti MOL, uvrščen v program prodaje.

5.1.8 Križevniška 2

V skladu z Letnim načrtom razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leti 2008 in 2009 je del stanovanjsko poslovne stavbe Križevniška 2, ki je v lasti MOL, uvrščen v program prodaje.

5.2 Nakupi stanovanj

5.2.1 Trg Komandanta Staneta



Prodajalec S.P.C. 03 d.o.o. od katerega smo oktobra 2006 kupili 4 stanovanja bo moral skladno s prodajno pogodbo le ta predati Javnemu stanovanjskemu skladu MOL do 1. marca 2008.

Vrednost nakupa štirih stanovanj v skupni izmeri 243,65 m² in pripadajočih štirih parkirnih mest v podzemni garaži skupne izmere 50 m² znaša 435.006,33 €.

5.2.2 ŠO ½ ŠIŠKA (Osrednji del) – Celovški dvori



Dne 23.10.2007 je JSS MOL s prodajalcem VEGRAD - AM nepremičnine d.o.o. sklenil prodajno pogodbo za nakup 150 stanovanj v soseski Celovški dvori (prej Avtomontaža). Stanovanja bo prodajalec izročil kupcu najkasneje v jeseni leta 2009. Hkrati s prodajno pogodbo je bil sklenjen dodatek k predpogodbi za nakup stanovanj v soseski Celovški dvori, v katerem je bilo dogovorjeno, da bo JSS MOL v roku 9 mesecev po sklenitvi zgoraj navedene pogodbe sklenil še prodajno pogodbo za nadaljnjih 150 stanovanj.

5.2.3 Nove lokacije

Spremljali smo možnosti nakupa novih stanovanj na trgu. Obseg razpoložljivih finančnih sredstev nam v letu 2007 ni dovoljeval novih nakupov. Stekle pa so priprave za razvoj projekta stanovanjske gradnje na sedanji lokaciji Papir servisa, po preselitvi njihove dejavnosti na novo lokacijo. Tudi na tem projektu smo zainteresirani za soinvestitorstvo SSRS.

5.2.4 Nakupi starih stanovanj

V letu 2007 smo kupili dve stanovanjski enoti, eno ker je bila ustrezne kakovosti ob primerni ceni, drugo pa poleg tega še zaradi lastninskega zaokroževanja.

5.2.5 Rentni odkup

V okviru 400 000 € za skupno tri razpise namenjenih sredstev so bila razpisana tudi sredstva za rentni odkup stanovanj. Ta model je namenjen zainteresiranim lastnikom stanovanj, starejših od 65 let, ki živijo sami ali z zakoncem oz. s partnerjem in jim lastništvo stanovanja predstavlja finančno breme. V primeru, da bi se odločili za odprodajo svojega stanovanja, bi z izbrano zavarovalnico sklenili pogodbo o doživljenjskem rentnem zavarovanju z mesečnim izplačilom rente na osnovi pologa, ki predstavlja kupnino, na stanovanju pa bi imeli izgovorjeno odplačno dosmrtno služnost.

Nekaj zanimanja za rentni odkup je bilo, vendar v letu 2007 ni nihče podal zahtevka.

5.2.6 Nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno zasebnega partnerstva

Dne 21.4.2007 so bila razpisana sredstva v višini 400.000 € , namenjena skupno za tri razpise, med njimi za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med JSS MOL in varčevalci iz sistema nacionalne varčevalne sheme (NSVS). Na podlagi analize anket, opravljene med varčevalci iz programa NSVS, je bilo ugotovljeno, da mnogi s privarčevanimi sredstvi ob komercialnih posojilih, ne bodo zmogli kupiti stanovanj, primernih njihovim gospodinjstvom. V prizadevanju, da bi pomagali ljudem, ki načrtujejo rešitev svojega stanovanjskega problema z nakupom stanovanja, je bil oblikovan model, ki bi z delno finančno pomočjo sklada v obliki soudeležbe v višini največ 40 % vrednosti stanovanja, omogočili družinam nakup ustreznih stanovanj. Pogoji za upravičence do vstopa v model so poleg varčevanja omejeni še z izpolnjevanjem pogojev, ki veljajo za upravičence do neprofitnih stanovanj (državljanstvo, stalno bivališče v občini, ustrezna višina dohodka, premoženjsko stanje). Prav tako veljajo omejitve pri izbiri stanovanja za nakup, ki ga predlaga upravičenec (cena, velikost). S tripartitno pogodbo se prodajalec, ki je lahko fizična ali pravna oseba, kupec in JSS MOL dogovorijo o nakupu nepremičnine, tako da kupec plača najmanj 60 %, JSS MOL pa največ 40 % kupnine ter z JSS MOL sklene posebno pogodbo o uporabi solastniškega deleža na stanovanju, katerega posest ima kupec, za dobo 15 let, s tem da v tej dobi odkupi solastniški delež od JSS MOL. V tem času pa za uporabo solastniškega deleža JSS MOL plačuje nadomestilo v višini neprofitne najemnine.

Povpraševanje je bilo večje od realizacije. Ugotavljamo, da so razlogi tako v omejitvah, ki so določene s pogoji, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci za vstop v model kot pri pogojih za izbiro stanovanja. Tako je razlog neizpolnjevanja pogojev prenizek osebni dohodek gospodinjstva, pri nadaljnji izbiri stanovanja za nakup pa limitirana cena m², ki ne sme presegati 1500 €/m², ki pa je prav s ciljem normaliziranja prodajnih cen stanovanj ne nameravamo zviševati. Dejstvo je, da v preteklem letu tudi SSRS, ni imel razpisa za nakup stanovanj po ugodni ceni za območje MOL.

V preteklem letu smo prejeli 1 vlogo, s tem da je bila izdana pozitivna odločba upravičencu za nakup, vendar do zaključka razpisa 16.11.2007 upravičenec ni izbral primerne stanovanja, ki bi ga predlagal v odkup.

5.3 Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj

5.3.1 Center starejših Trnovo

V začetku leta 2007 so se za izvedbo projekta Center starejših Trnovo, katerega Javni stanovanjski sklad MOL izvaja v soinvestiranju z družbo DEOS d.d., pridobivala soglasja k PGD projektni dokumentaciji, izdelani v decembru 2006. Upravna enota Ljubljana Vič-Rudnik je v letu 2007 izdala gradbeno dovoljenje, ki je postalo dokončno z dnem 8.11.2007. V zvezi z izdanim dovoljenjem je pri Upravnem sodišču v Ljubljani zaradi neupravičenih zahtev mejaša sprožen upravni spor, ki se še rešuje. JSS MOL je zaradi namernega zavlačevanja postopka pridobitve gradbenega dovoljenja proti tem sosedom na sodišču vložil odškodninsko tožbo.

V februarju 2008 je bilo izbranemu izvajalcu gradbenih del GPG d.d. predano gradbišče in je bila s tem začeta gradnja Centra starejših občanov Trnovo. Dela bodo predvidoma dokončana do konca leta 2009.

Center starejših je zasnovan v šestih nivojih: klet, pritličje, tri nadstropja in mansarda. V njem bo 60 oskrbovanih stanovanj, dom starejših z 98 sobami za 160 oskrbovancev in spremljajoči program, ki ga sestavljajo prostori bifeja, frizerja, pedikerja, lekarne in prostori Četrtna skupnosti Trnovo.

5.3.2 Ob Domu starejših občanov Šiška

JSS MOL aktivno sodeluje v procesu izdelave sprememb prostorskega akta za območje Dravelj, zaradi načrtovane gradnje oskrbovanih stanovanj na lokaciji ob Domu starejših občanov Šiška. Potekajo dogovori med JSS MOL, Nepremičninskim skladom PIZ, ki je zelo zainteresiran za gradnjo oskrbovanih stanovanj in MOL kot lastnico zemljišča za ustrezno partnerstvo pri načrtovani gradnji.

5.4 Stanovanjske stavbe za posebne namene

5.4.1 Dnevni mladinski center – Ob železnici 16

V letu 2007 so se ustavile nekajletne aktivnosti v zvezi z zapletenim urejanjem premoženjskih razmer v objektu bivše upravne stavbe Saturnusa Ob železnici 16, ki so terjale nove parcelacije zemljišča pred postopkom izdaje gradbenega dovoljenja za prenovo objekta v Mladinski dnevni center. V skladu z Letnim načrtom razpolaganja z nepremičnim premoženjem MOL za leto 2008 in 2009 je nepremičnina (poslovna stavba Saturnusa z izvedenimi novimi priključki) uvrščena med prodajo nepremičnega premoženja.

5.4.2 Na Herši



V mesecu decembru 2007 so bila zaključena gradbeno obrtniška in instalacijska dela za izgradnjo stanovanjske stavbe za posebne potrebe na lokaciji Na Herši, ki so se pričela izvajati v februarju 2007. Trenutno potekajo aktivnosti za pridobitev uporabnega dovoljenja. Stavba bo namenjena stanovanjski skupnosti starejših mladostnikov z motnjo v telesnem in duševnem razvoju. V vseh treh etažah stavbe (pritličje, nadstropje, mansarda) bodo bivalne enote ter pripadajoči skupni prostori za 18 varovancev.

Investicijo vodimo skupaj s Centrom Dolfke Boštjančič, ki bo zagotavljal oskrbo varovancem in poskrbel za nabavo stanovanjske opreme. Sredstva za vgraditev dvigala je doniralo Društvo staršev in oseb s posebnimi potrebami – Društvo Anna.

Lokacija	Število stanovanj	Uporabna stanovanjska površina - m ²
Na Herši	12	565,5

5.4.3 Paliativni center Hrdeckega 18, 20

Za lokacijo Hrdeckega 18, 20, kjer bo JSS MOL za lastnico MOL zgradil Paliativni center - Center Hospic, so se v letu 2007 pridobivala potrebna soglasja k predhodno izdelani PGD projektni dokumentaciji. V drugi polovici leta je bila na pristojni upravni organ oddana popolna vloga za pridobitev gradbenega dovoljenja. Za projekt je bila v letu 2007 naročena in izdelana tudi ustrezna investicijska dokumentacija. Dne 15.1.2008 je Upravna enota Ljubljana

Izpostava Center izdala investitorju MOL gradbeno dovoljenje za odstranitev obstoječih objektov in gradnjo stanovanjske stavbe za posebne namene – Centra Hospic. JSS MOL pripravlja v skladu z določili Zakona o javnem naročanju postopek za oddajo naročila gradnje in izbiro najugodnejšega izvajalca del. Gradnja se bo predvidoma začela izvajati v juniju 2008 in bo predvidoma dokončana v septembru 2009.

Paliativni center bo imel etažnost P + 2N. Pritličje bo namenjeno skupnim in tehničnim prostorom, v I. in II. nadstropju bodo bivalne enote za 9 oseb. V vsaki bivalni enoti bo dodatno ležišče za sorodnike.

Sredstva za izvedbo investicije bo v celoti zagotovila MOL. Sredstva za notranjo opremo bo zagotovilo SD HOSPIC.

5.4.4 Zatočišče za ženske in otroke in ženska svetovalnica Trnovo

Na lokaciji v Trnovem, kjer se načrtuje izgradnja zatočišča za ženske in otroke ter ženske svetovalnice, so v preteklih dveh letih potekale aktivnosti v zvezi z dokazovanjem lastništva zemljišča. Pogoj za nadaljevanje aktivnosti za pridobitev gradbenega dovoljenja za izvedbo načrtovanega projekta je dokončanje sodnega postopka dokazovanja lastništva. Pred pričetkom gradnje bo do konca izpraznjen in porušen obstoječi objekt.

5.5 Zagotavljanje bivalnih enot za socialno ogrožene

5.5.1 Zagotavljanje bivalnih enot s prenovo obstoječih neprimernih stanovanj

V letu 2007 smo 11 stanovanj, ki niso bila skladna z današnjimi standardi preuredili oz. prenovili v bivalne enote za socialno ogrožene.

5.5.2 Izraba podstrehe Zarnikova 4

V stanovanjski stavbi Zarnikova 4, kjer je MOL lastnica 13 stanovanj oz. bivalnih enot, potekajo aktivnosti za prenovu in rekonstrukcijo podstrehe objekta v 7 bivalnih enot. Projektna dokumentacija je pridobljena, nadaljuje se urejanje premoženjskopравnih razmerij med lastniki v hiši in pridobivanje lastništva nad celotno podstreho. Ocenjujemo, da bo v letu 2008 pridobljeno gradbeno dovoljenje in se bo pričela izvajati prenova, ki bo zaključena v letu 2009.

5.5.3 Lokacija Pipanova pot

Na lokaciji Pipanova pot se načrtuje na zemljišču, ki je v lasti MOL, izgradnjo do 22 bivalnih enot. V letu 2007 se je na osnovi izbrane najugodnejše variante zasnovanega projekta pričela izdelovati PGD projektna dokumentacija, ki bo predvidoma zaključena v začetku leta 2008. Po tem se bo pristopilo k zbiranju vseh potrebnih soglasij za pridobitev gradbenega dovoljenja.

Da bi čim bolj znižali obratovalne stroške bodočim najemnikom, je objekt načrtovan v pasivnem energetske standardu.

6. Pripravljalna dela na stanovanjsko gradnjo po letu 2007 – Projekti v pripravi

6.1 Stanežiče

Pridobljeno je bilo posebno pravno mnenje o lastništvu zemljišč v Stanežičah, ki kaže na to, da MOL-ova zemljišča ostajajo v lasti in Sklad kmetijskih zemljišč in gozdov ne more uveljavljati svojih upravičenj. Preučene so bile potrebe in možnosti glede vlaganj v primarne komunalne vode (kanal, vodovod, energetska oskrba) ter preverjena ekonomska izkoriščenost zemljišča. Podane so bile pobude Oddelku za urejanje prostora MOL, da pri izdelavi Strategije prostorskega razvoja MOL to ustrezno upošteva.

Na osnovi izvajanja mestnega projekta Stanežiče so se iskale rešitve operacionalizacije tega velikega projekta. Na osnovi študije izvedljivosti je bilo ugotovljeno, da je stopnjo pozidanosti potrebno povečati iz 0,8 % na 1,2 % ter to vključiti v novi planski dokument in s tem izhodiščem nadgraditi prvo nagrajeno natečajno rešitev.

6.2 Cesta Španskih borcev

Na lokaciji Cesta Španskih borcev, območje urejanja MS 8/5 Zg. Kašelj, Ljubljana, kjer je v obstoječem naselju MOL lastnica 39 stanovanj, se izdeluje nov občinski lokacijski načrt. Nov prostorski načrt bo omogočil sanacijo obstoječega območja zazidave (gradbeno in komunalno) in odprl možnost dopolnilne gradnje stanovanjskih in drugih spremljajočih objektov v nepozidanem delu območja, ter ureditve pripadajočih nezazidanih površin.

Postopek izdelave občinskega lokacijskega načrta za del območja urejanja MS 8/5 Zg. Kašelj vodi Oddelek za urejanje prostora MOL. Izdelava osnutka občinskega lokacijskega načrta bo predvidoma dokončana v prvi polovici leta 2008.

6.3 Komunalna cona ob Povšetovi cesti

Oddelku za urejanje prostora MOL smo dali pobudo, da pri izdelavi Strategije prostorskega razvoja MOL upošteva na lokaciji komunalne cone ob Povšetovi cesti, ki je bila prenesena v namensko premoženje JSS MOL možnosti stanovanjske gradnje, kot jih dopušča stroka.

6.4 Druga območja

Za druga območja v lasti MOL ali JSS MOL, kjer v prihodnje načrtujemo stanovanjsko gradnjo (Cesta dveh cesarjev, Vinčarjeva ulica, Galjevica, Vinterca, Rakova jelša) so se izdelovale variante prostorske preveritve oz. so potekala usklajevanja z Oddelkom za urejanje prostora MOL, ki pripravlja urbanistične dokumente.

Na osnovi mestnega projekta Papir servis smo se vključevali v usklajevanje vseh aktivnosti za preselitev dejavnosti Papir servisa iz sedanje lokacije Pod ježami v poslovno cono Dobrunje in omogočanje stanovanjske gradnje na dosedanji lokaciji, kjer bomo pridobili del stanovanj na osnovi menjave za zemljišče v Dobrunjah del pa z nakupom po vnaprej dogovorjeni ceni.

6.5 Oskrbovana stanovanja ob Domu starejših Šiška

JSS MOL se je aktivno vključil v proces izdelave sprememb in dopolnitev prostorskega akta za območje Dravelj, ko bo podlaga za pričetek gradnje oskrbovanih stanovanj na lokaciji ob Domu starejših občanov Šiška na zemljišču, ki je last MOL.

Na osnovi mestnega projekta Papir servis smo se vključevali v usklajevanje vseh aktivnosti za preselitev dejavnosti Papir servisa iz sedanje lokacije Pod ježami v poslovno cono Dobrunje in omogočanje stanovanjske gradnje na dosedanji lokaciji, kjer bomo pridobili del stanovanj na osnovi menjave za zemljišče v Dobrunjah del pa z nakupom po vnaprej dogovorjeni ceni.

7. *Projekt Evropske unije za varčevanje z energijo REBECEE*

Mednarodni projekt REBECEE, ki je sofinanciran preko programa Intelligent Energy Europe, promovira energijsko učinkovitost v stavbah ter obnovljive vire energije za ogrevanje ali ohlajanje.

Aktivnosti na projektu REBECEE v Ljubljani so potekale skozi vse leto 2007.

JSS MOL bo v sklopu projekta REBECEE pripravil in izvedel več izobraževalnih in promocijskih manifestacij, ki bodo uvod in priprava na arhitektonski razstavi junija 2008 in 2009. Te manifestacije bodo bistveno pripomogle k prenosu znanj in dobre prakse z razstavljenih projektov na nove projekte.

V okviru projekta REBECEE je JSS MOL v letu 2007 dokončal dva projekta in sicer: energijsko sanacijo stavb na Steletovi in Kvedrovi ulici v Ljubljani. Za projekta Polje II in Pipanova pot se izdelujeta projektni dokumentaciji.

Kvedrova 17



Steletova 8



8. Posojila

Na podlagi 9. javnega razpisa, ki je bil objavljen dne 21.4.2007, so bila razpisana sredstva, namenjena za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah. Skupno za tri razpise, med njimi za posojila, nakup stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva in rentni odkup, so bila razpisana sredstva v višini 400.000 €.

Razpisana sredstva so bila namenjena obnovitvenim delom v večstanovanjskih in družinskih hišah, tako tistim, ki sodelujejo v akciji Ljubljana moje mesto (LMM), v kateri MOL prispeva tudi nepovratna sredstva, kakor tudi vsem drugim upravičencem za stanovanja oz. hiše, ki so starejše od 20 let.

V času odprtega razpisnega roka od objave do 16.11.2007 je prispelo 10 vlog, med njimi 9 popolnih, s tem da je bilo odobreno posojilo v skupni višini 30.838,96 €. S posojilom se bodo v Ljubljani obnavljale 3 stanovanjske hiše, od tega dve sodelujeta tudi v akciji LMM.

Proučevali smo tudi možnost najema posojil iz sredstev rezervnega sklada. ker je to trenutno zaradi izdajanja jamstev onemogočeno, smo Ministrstvu za okolje in prostor posredovali pobudo, da to področje jasneje uredi v okviru sprememb SZ-1, ki potekajo.

9. *Gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami ter stanovanjskimi hišami*

9.1 Najemninska politika

Najemnine v stanovanjskih in bivalnih enotah last MOL in JSS MOL so se obračunavale skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin ter skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini MS MOL. Najemnine so se v letu 2007 po koncu obdobja postopnega dviga, obračunavale izenačeno po stopnji 4,68% letno od vrednosti stanovanja.

Zaradi socialne vzdržnosti je bilo 6 najemnikom kadrovskih profitnih stanovanj, ki se jim je socialno stanje spremenilo tako, da so izpolnjevali dohodkovne in premoženjske pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja brez plačila lastne udeležbe, odobreno plačevanje neprofitne najemnine dokler bodo izpolnjevali pogoje.

Enemu najemniku je bila predčasno urejena lastna udeležba, ker je postal upravičenec do znižane neprofitne najemnine in je stanovanje, ki ga je imel v najemu zamenjal za manjše stanovanje, ki po površinskih normativih pripada upravičencem brez obveznosti plačila lastne udeležbe in varščine.

9.2 Subvencioniranje najemnin

Po zakonu so upravičenci do subvencionirane najemnine poleg najemnikov neprofitnih stanovanj tudi najemniki namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitne najemnine in najemniki bivalnih enot. Višina subvencije je odvisna od dohodka posameznega gospodinjstva in znaša lahko največ 80% najemnine.

O upravičenosti do subvencije najemnine se na podlagi določb Stanovanjskega zakona SZ-1 in določb Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku uveljavljanja subvencioniranih najemnin, katere sestavni del je tudi obrazec vloge za subvencionirano najemnino, odloča v splošnem upravnem postopku z izdajo odločbe. Višina subvencije se izračuna po enotnem računalniškem programu, katerega izdelavo je financiralo Ministrstvo za okolje in prostor. Odločba velja največ eno leto, nato pa mora stranka podati novo vlogo. V letu 2007 smo obravnavali 780 vlog za subvencije. Izdali smo 562 pozitivnih odločb in 171 vlog rešili negativno, ker najemniki niso izpolnjevali dohodkovnih ali premoženjskih pogojev za upravičenost do subvencije ali pa vloge sploh niso dopolnili. Za 47 vlog pa se do konca leta 2007 še ni iztekel rok za dopolnitev vloge ali pa so bile oddane ob koncu meseca decembra in zato do konca leta še niso bile rešene. Tudi v teh postopkih pridobivamo podatke iz uradnih evidenc po uradni dolžnosti, ne glede na to, da je v predpisanem obrazcu vloge navedeno, da jih mora predložiti stranka.

V postopku sprejemanja so spremembe in dopolnitve Stanovanjskega zakona SZ-1, ki na področju subvencioniranja najemnin prinašajo za občine dodatne obveznosti, saj na novo urejajo subvencioniranje najemnikov tržnih najemnih in hišniških stanovanj. JSS MOL je podal pripombe, da bi se nove obveznosti za subvencioniranje tržnih najemnin morale porazdeliti med občino in državo.

Skladno s spremembami prejšnjega Stanovanjskega zakona, ki so bile po določilih novega Stanovanjskega zakona SZ-1 v veljavi do 31. 12. 2004, je bila občina dolžna zagotavljati lastnikom denacionaliziranih stanovanj, ki jih zasedajo najemniki, bivši imetniki stanovanjske pravice, finančna sredstva, ki so v strukturi najemnine predstavljala del stroškov kapitala. O teh zahtevkih se je odločalo v upravnem postopku. V letu 2007 smo skladno z odločbo upravnega sodišča ponovno odločali na prvi stopnji in izdali eno pozitivno odločbo, ki se nanaša na povrnitev dela stroškov kapitala za leto 2002.

9.3 Subvencioniranje obratovalnih stroškov

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

V letu 2007 smo subvencionirali le obratovalne stroške, glede katerih je nastal dolg do uveljavitve novega Stanovanjskega zakona SZ-1 (do 14. 10. 2003), saj se po veljavnem Stanovanjskem zakonu SZ-1 sodna praksa glede izvajanja 24. člena, ki ureja, da je dolžnik vseh terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe najemnik, še ni oblikovala oziroma je po sedaj znanih odločitvah sodišča prve stopnje dolžan te stroške poravnati lastnik stanovanja. V letu 2007 smo sklenili poravnave s 3 upravniki za dolgove 9 najemnikov oz. uporabnikov stanovanj.

9.4 Izredne pomoči pri uporabi stanovanja

V letu 2007 smo zaradi požara, ki je uničil stanovanja v večstanovanjski stavbi na Zaloški cesti v Ljubljani, izdali 3 odločbe o upravičenosti do izredne pomoči po 104. členu Stanovanjskega zakona SZ-1. Odločbe so bile izdane za nadomestne stanovanjske enote in sicer za obdobje 6 mesecev. V enem primeru je bila odobrena izredna pomoč za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov, v enem za plačilo najemnine ter v enem za plačilo obratovalnih stroškov in razlike do polne najemnine, saj je bil najemnik tudi upravičenec do subvencionirane najemnine. V postopku smo ugotavljali socialno premoženjsko stanje prosilcev s smiselno uporabo zakonskih določb, ki urejajo subvencioniranje najemnine.

9.5 Vzdrževanje stanovanjskih stavb in bivalnih enot

Na področju vzdrževanja stanovanjskih stavb in bivalnih enot smo tekom celega leta intenzivno sodelovali z upravniki, ki so skladno z načrti vzdrževanja odgovorni za vzdrževanje skupnih delov hiš. Izplačila so se izvajala iz rezervnega sklada, ki je skladno z zakonodajo oblikovan v višini potrebnih sredstev za vzdrževanje pri JSS MOL.

Z deležem, ki odpade na stanovanja last MOL in JSS MOL smo sodelovali pri prenovi stavbnih lupin v akciji Ljubljana moje mesto in pri izvrševanju inšpekcijskih odločb, ki se nanašajo na obvezno izvedbo vzdrževalnih del na posameznih stanovanjskih hišah.

Za vzdrževanje stanovanj in bivalnih enot last MOL in JSS MOL, ki vključuje redna vzdrževalna in investicijska vzdrževalna dela, je skrbel JSS MOL sam. Obnovljenih in posodobljenih je bilo 262 stanovanj, od tega 179 praznih in 83 zasedenih stanovanj. Dela so se največkrat nanašala na prenovo kopalnic, vključno z inštalacijami in sanitarno opremo, posodobitev ogrevanja, zamenjavo dotrajanih oken in vrat ter zamenjavo ali usposobitev talnih oblog.

Pri novih stanovanjih smo z vso skrbnostjo ugotavljali in uveljavljali odpravo napak v posameznih stanovanjih ter skupnih delih v garancijskih rokih.

9.6 Upravljanje

Tekom celega leta smo sodelovali povprečno z več kot 40 upravniki. Probleme smo sproti reševali, še posebej tiste, ki nastajajo v posameznih hišah zaradi neplačevanja obratovalnih stroškov naših najemnikov. V teh primerih smo izvedli z upravniki posebne poravnalne postopke. Tudi v letu 2007 so potekale aktivnosti za sklepanje pogodb o medsebojnih razmerjih, ki so jih dolžni sklepati etažni lastniki na podlagi določb Stvarnopravnega zakonika in Stanovanjskega zakona. Sklenjene so, ko jih podpišejo vsi etažni lastniki. Glede prejetih predlogov besedil pogodb o medsebojnih razmerjih za večstanovanjske stavbe, v katerih je lastnik Mestna občina Ljubljana oziroma Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, smo v letu 2007 pregledali in podali pripombe na pogodbe o medsebojnih razmerjih za 54 večstanovanjskih stavb oziroma do sedaj skupno za 422 večstanovanjskih hiš. Pogodbe so bile sklenjene do sedaj za 84 večstanovanjskih hiš.

Podali pa smo tudi pripombe na 8 predlogov besedil pogodb o opravljanju upravniških storitev, ki so sklenjene, ko jih podpišejo etažni lastniki, katerih solastniški deleži predstavljajo skupaj več kot polovico solastniških deležev oziroma do sedaj smo podali pripombe na skupaj 12 predlogov pogodb o opravljanju upravniških storitev za hiše, v katerih MOL oziroma JSS MOL nista večinski lastnik.

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

V letu 2007 je potekalo dodeljevanje stanovanj na osnovi 10. JR (objavljenega 2005) in 11. JR (objavljenega 2006). Dolgotrajnost teh postopkov je posledica neuravnoteženosti površin stanovanj predvsem iz obstoječega stanovanjskega fonda (veliko majhnih stanovanj) in potreb upravičencev z veččlanskimi gospodinjstvi (večja stanovanja). Izveden je bil 12. JR, ki bo zaključen v letu 2008.

Dodeljenih je bilo 44 bivalnih enot. zelo težko je bilo tehtanje posebne komisije, kdo izmed upravičencev je najbolj potreben, saj je čakalna vrsta vsaj za 60 upravičencev daljša kot je razpoložljivih enot. Konec leta 2007 je bilo zasedenih 130 enot. Izvedenih je bilo le 39 zamenjav, četudi je veliko več izdanih odločb o upravičenosti do zamenjave. Manjše število realizacij je predvsem zato, ker praviloma vsi želijo manjše stanovanje zaradi povečanja števila uporabnikov zamenjat za večje.

Namen	Število dodeljenih stanovanj
Neprofitna stanovanja - 10. javni razpis 2005 (15) - 11. javni razpis 2006 (247)	262
Bivalne enote	44
Zamenjave	39
Nadomestna stanovanja	4
SKUPAJ	349

10.1 Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem

10.1.1 10. javni razpis, objavljen 2.4.2005

Na podlagi seznama upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, objavljenega dne 1.4.2006, na katerega je bilo uvrščenih 159 upravičencev, je bilo v preteklem letu še preostalom nerešenim prosilcem dodeljenih 15 stanovanj, 1 upravičenec pa je samostojno rešil svoje stanovanjsko vprašanje. S tem so bili dokončno rešeni vsi upravičenci po seznamu.

10.1.2 11. javni razpis, objavljen 3.6.2006

Z 11. javnim razpisom, ki je bil objavljen dne 3.6.2006, je bila razpisana oddaja okvirno 300 stanovanj v najem. Vloženih je bilo 1615 vlog, pogoje pa je izpolnjevalo 1441 udeležencev, 174 udeležencev pa je bilo zaradi neizpolnjevanja razpisnih pogojev izločenih. Po obravnavi vseh vlog je bila sestavljena prednostna lista, na katero je bilo med dobitnike stanovanj uvrščenih 309 upravičencev. Prednostna lista je bila javno objavljena dne 27.1.2007, vsem

udeležencem pa so bili vročeni tudi pisni odpravki odločb o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev oziroma sklepi o zavrženju vloge.

Tabela 1: prednostna lista

	A	Št. uspeh	% uspeh	B	Št. uspeh	% uspeh	Skupno št. vseh prosilcev	Skupno št. uspeh	% skupnega št. uspeh prosilcev
Družina	910	171	18,79	103	61	59,22	1013	232	22,90
Samski	344	44	12,79	64	18	28,13	408	62	15,20
Invalidi	12	11	91,67				12	11	91,67
Okvara	8	4	50,00				8	4	50,00
SKUPAJ	1274	230	18,05	167	79	47,31	1441	309	21,44

Zoper odločitev glede svoje uvrstitve oziroma neuvrstitve so prosilci lahko v roku 15 dni od vročitve odločbe vložili pritožbo na župana MOL, katerega odločitev je dokončna. Prosilci so imeli tudi možnost sodnega varstva, s tem da sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja in s tem sklepanje najemnih pogodb. Na Upravno sodišče je bilo vloženih 8 tožb, od katerih je sodišče 2 že zavrnilo, v enem primeru je tožnik naknadno tožbo umaknil, v 5 primerih pa odločitev sodišča še ni znana.

Vloženih je bilo 226 pritožb. Vse pritožbe so bile na prvi stopnji preizkušene v smislu ali je pritožba dovoljena in pravočasna in ali jo je vložila upravičena oseba ter nato odstopljene drugi stopnji v odločanje. Na prvi stopnji so bile s sklepom zavržene prepozne pritožbe, izdanih pa je bilo tudi 12 nadomestnih odločb v skladu z 242. in 243. členom Zakona o splošnem upravnem postopku, po katerem lahko organ, ki je izdal odločbo, v primeru, da je pritožba utemeljena, pa ni potreben nov ugotovitveni postopek ali pa je bil izvedeni postopek nepopoln in je to vplivalo na odločitev, reši stvar drugače oziroma dopolni postopek in z novo odločbo nadomesti odločbo, ki se s pritožbo izpodbija. Zoper novo odločbo ima stranka pravico do pritožbe.

V teh 12 primerih je bilo potrebno prosilcem v skladu z določili pravilnika priznati točke po posameznih kriterijih, ki pri prvotni ocenitvi niso bili upoštevani in točkovani. Med njimi je 11 prosilcev doseglo višje število točk, s katerimi se uvrščajo med dobitnike stanovanj in sicer 10 na listo A in 1 na listo B.

Med ostalimi pritožbami je bilo 7 zavrženih, glede na to, da so bile vložene po preteku roka za pritožbo. Pritožbenemu organu je bilo odstopljenih 207 pritožb, 29 pritožbam je bilo ugodeno ali delno ugodeno, s tem da se 10 pritožnikov uvrsti med dobitnike stanovanja, 178 pritožb pa je bilo zavrženih.

V pritožbah so prosilci večinoma ponovno opisovali svoje težke stanovanjske razmere in pričakovanja, da bi si pristojna komisija njihove pogoje bivanja morala ogledati, s čimer bi se prepričala, da so upravičeni do dodelitve stanovanja.

Dejstvo pa je, da komisija nima možnosti presoje o dodelitvi, temveč z ogledom zgolj ugotavlja bivalne razmere kot tudi identičnost navedb prosilcev v vlogah glede neprimernosti bivališča z dejanskimi razmerami.

Poleg tega so stanovanjske razmere samo eden izmed kriterijev, ki vplivajo na dodelitev stanovanja poleg drugih socialnih in zdravstvenih kriterijev.

Tabela 2: pregled pritožb

PRITOŽBE	SKUPAJ A+B	A1- družine	A2- samski	A3- invalidi	A4- okvara čuta	A ⁴ SKUPAJ	B1- družine	B2- samski	B3- invalidi	B4- okvara čuta	B ⁴ SKUPAJ
Nadomestna odločba	12	8	2	0	1	11	0	1	0	0	1
ugodi	29	20	6	0	0	26	3	0	0	0	3
zavrne	178	123	41	0	2	166	7	4	1	0	12
zavrže	7	6	1	0	0	7	0	0	0	0	0
SKUPAJ	226	157	50	0	3	210	10	5	1	0	16

Po rešitvi vseh prispelih pritožb je bil sestavljen dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. Z objavo prednostnih list je bila predlagana razdelitev 309 stanovanj na podlagi dosežene višine točk. Glede na to, da je po rešitvi pritožb 21 prosilcev doseglo višje število točk, kar jih uvršča med dobitnike stanovanj, je na seznam upravičencev uvrščenih 330 prosilcev, ki jim je potrebno zagotoviti stanovanja, med njimi na listo A – 248 in na listo B- 82 prosilcev.

Prosilci so imeli tudi možnost sodnega varstva, s tem da sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja in s tem sklepanje najemnih pogodb. Na Upravno sodišče je bilo vloženi 8 tožb, od katerih je sodišče 2 že zavrnilo, v enem primeru je tožnik naknadno tožbo umaknil, v 5 primerih pa odločitev sodišča še ni znana.

Tabela 3: seznam upravičencev

Seznam upravičencev	družine	samski	invalidi	okvara čuta	SKUPAJ
A	184	48	11	5	248
B	63	19	0	0	82
SKUPAJ A+B	247	67	11	5	330

Seznam 330 upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem je bil javno objavljen dne 19.5.2007.

Po številu družinskih članov gospodinjstva je med upravičenci po obeh seznamih A in B uvrščenih 78 enočlanskih gospodinjstev, 84 dvočlanskih, 79 tričlanskih, 65 štiričlanskih, 19 petčlanskih, 4 šestčlanskih in 1 osemčlansko gospodinjstvo:

⁴ A lista – upravičenci niso zavezani plačati lastne udeležbe in varščine

B lista – upravičenci so pred sklenitvijo najemne pogodbe dolžni plačati lastno udeležbo v višini 10 % točkovne vrednosti stanovanja, ki jim bo povrnjena po 10 letih in varščino v višini 3 mesečnih najemninah.

Tabela 4: seznam upravičencev po številu članov gospodinjstva

	Št. upravičencev	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.	8 čl.
A1	184		46	55	60	18	4		1
A2	48	48							
A3	11	7	4						
A4	5	4	1						
SKUPAJ A	248	59	51	55	60	18	4		1
B1	63		33	24	5	1			
B2	19	19							
B3									
B4									
SKUPAJ B	82	19	33	24	5	1			
SKUPAJ A+B	330	78	84	79	65	19	4		1

Opomba: A1, B1 družina, A2,B2 samski, A3, B3 gibalno ovirani invalidi vezani na uporabo invalidskega vozička, A4, B4 invalidi z okvaro čuta slepi in gluhi.

Na podlagi števila razpoložljivih stanovanj, upoštevajoč površino in strukturo ter namembnost stanovanj oz. prilagojenost posebnim potrebam invalidnih oseb v primerjavi s številom članov gospodinjstva in njihovo uvrstitvijo na posamezen seznam, je bilo v letu 2007 na podlagi sprejetih sklepov za posamične upravičence rešenih 247 upravičencev, 8 pa jih je bilo črtanih iz seznama. Razlogi za izločitev so bili bodisi v naknadno ugotovljenih dejstvih, da so prosilci podali neresnične podatke o svojih razmerah in je bil postopek ugotovitve njihove upravičenosti obnovljen, bodisi v zavrnitvi ponujenega stanovanja oziroma ker se kljub ponovnemu pozivu k sklenitvi najemnega razmerja niso odzvali, v dveh primerih pa so sami rešili stanovanjsko vprašanje.

Tabela 5: seznam rešenih upravičencev po 11. razpisu 2006

REŠENIH	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.	8 čl.
A1	121		43	32	26	15	4		1
A2	46	46							
A3	11	7	4						
A4	5	4	1						
SKUPAJ A	183	57	48	32	26	15	4		1
B1	46		19	16	11				
B2	18	18							
SKUPAJ B	64	18	19	16	11				
SKUPAJ A+B	247	75	67	48	37	15	4		1
IZLOČENI	8	3	3		1	1			
SKUPAJ A+B+IZLOČENI	255	78	70	48	38	16	4		1

Nerešenih je ostalo še 75 upravičencev, predvsem tri oz. štiri članska gospodinjstva, za katere so stanovanja prav tako zagotovljena, vendar zaradi poteka prenovitvenih del še niso vseljiva. Načrtujemo, da bodo vsi upravičenci rešeni postopno, odvisno od vseljivosti stanovanj, v prvem kvartalu leta 2008.

Tabela 6: seznam nerešenih upravičencev po razpisu 11. 2006
(upoštevajoč spremembo števila članov gospodinjstva zaradi rojstva otrok)

POTREBE	SKUPAJ	1 čl.	2 čl.	3 čl.	4 čl.	5 čl.	6 čl.	7 čl.	8 čl.
A1	61			25	29	6	1		
A2									
A3									
A4									
SKUPAJ A	61			25	29	6	1		
B1	14		8	6					
B2									
B3									
B4									
SKUPAJ B	14		8	6					
SKUPAJ A+B	75		8	31	29	6	1		

Do seje Nadzornega sveta JSS MOL dne 5. 3. 2008 je bilo dodeljenih še 16 stanovanj, tako da ostaja nerešenih še 59 upravičencev, ki se jim bodo stanovanja zagotavljala postopno, najkasneje do 20. 6. 2008.

10.1.3 12. javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem – objavljen 1.9.2007

JSS MOL je dne 1.9.2007 v časopisu Dnevnik in na spletnih straneh objavil 12. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, s katerim je bila razpisana oddaja okvirno 300 stanovanj v najem, tako da se oblikujeta dve ločeni prednostni listi in se 200 stanovanj nameni za udeležence uvrščene na listo A – brez plačila varščine in lastne udeležbe in 100 stanovanj za udeležence na listi B – s plačilom varščine in lastne udeležbe. V okviru razpisanih stanovanj je bilo 117 stanovanj namenjenih za posebne skupine prosilcev in sicer 12 za invalidne osebe, trajno vezane na uporabo invalidskega vozička, 5 za osebe z okvaro čuta - slepe in gluhe osebe, 100 stanovanj pa je bilo glede na velikost razpoložljivih enot namenjenih za samske osebe, in sicer tako da se okvirno tri četrtine navedenih stanovanj nameni listi A, četrtina pa listi B.

Sprejem vlog na predpisanih obrazcih je potekal od 3.9.2007 do vključno 28.9.2007. Vloženih je bilo **2130** vlog, kar je skoraj za četrtino več od povprečja na razpisih preteklih let, ko se je število vlog gibalo okrog 1600. Vse vloge so bile pred računalniško obdelavo in točkovanjem posameznih kriterijev predhodno pregledane, prosilci, katerih navedbe niso bile utemeljene z dokazili in vsi, ki so vložili nepopolne vloge, so bili pozvani k dopolnitvi. Pri tem so bili ponovno seznanjeni in opozorjeni, da njihova vloga ne bo obravnavana in se bo zavrгла kot nepopolna v primeru, da ne predložijo osnovnih obveznih dokazil, s katerimi se utemeljuje upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja oziroma se bodo njihove navedbe po posameznih drugih kriterijih, ki ne bodo podkrepjene z dokazili in dokumentirane, šteje za nedokazane in kot take ne bodo mogle biti upoštevane. Poslanih je bilo **1616** pozivov za dopolnitev nepopolne vloge ali predložitvev ustreznih dokazil.

Vzporedno smo pridobivali podatke iz uradnih evidenc (državljanstvo, stalno bivališče) in potekala je obravnava vlog in točkovanje stanovanjskih oziroma socialno zdravstvenih razmer prosilcev, na podlagi česar bosta oblikovani prednostni listi udeležencev, ki morata biti v skladu s predpisi objavljeni v roku 6 mesecev po zaključku razpisa.

10.2 Dodeljevanje bivalnih enot

V primerih družin in posameznikov, kjer so razmere terjale takojšnje ukrepanje za ublažitev življenjske stiske, smo zagotavljali zasilne bivalne enote. Na ta način se rešujejo nujni primeri tistih občanov, ki ne morejo čakati na javne razpise in je potrebno hitro odzivanje za rešitev ter v primerih izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo iz stanovanja na podlagi sodne odločbe, ko posamezniku ali družini grozi brezdomstvo.

Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se skladno z 88. členom Stanovanjskega zakona oddajajo v najem na podlagi posebnega seznama upravičencev ob izpolnjevanju pogojev, določenih s splošnimi pogoji poslovanja sklada. S sklepom direktorice JSS MOL je bila v začetku leta 2007 imenovana posebna komisija sestavljena iz predstavnika ljubljanskih Centrov za socialno delo, predstavnika Službe za pobude meščanov MOL, predstavnika Oddelka za zdravje in socialno varstvo MOL in predstavnika JSS MOL, ki oblikuje predloge o dodelitvah ter tudi o odpovedi najemnega razmerja zaradi kršenja določil najemne pogodbe.

V letu 2007 je bilo oddanih **44** bivalnih enot, ki v povprečju merijo 22,10 m². Skupno število vseh zasedenih bivalnih enot je bilo konec leta 130 in v njih je živelo 348 oseb. V povprečju je bilo na osebo dodeljeno 9,60 m² bivalne površine.

Bivalno enoto je v letu 2007 vrnilo 28 najemnikov, ki so bili večinoma rešeni z dodelitvijo neprofitnega stanovanja po pogojih 11. javnega razpisa. Izpraznjene enote so bile dodeljene prosilcem po seznamu upravičencev do dodelitve bivalne enote oziroma neprofitnega stanovanja, kadar je bila izpraznjena bivalna enota po predhodni adaptaciji primerna za oddajo kot neprofitno stanovanje.

tabela: prikaz zasedenosti in strukture vseh bivalnih enot (BE) na dan 31. 12. 2007

Trenutno št. oddanih BE	Št. vseh oseb v BE	Povprečna velikost BE v m ²	Povprečno št. točk vseh BE	Povprečno št. m ² /osebo
130	348	23,77	238	10,29

LETO	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Skupaj
Št. oddanih BE	1	6	22	14	15	27	19	29	25	35	44	237
Št. vrnjenih BE					1	4	8	2	47	18	28	111
Št. zavrnjenih BE			2			7	3		1	3		16
Št. zamenjav BE						1		11	1	1	1	15

Št. družinskih članov	1	2	3	4	5	6	7	8	Skupaj
Št. BE	34	26	37	20	9	3	0	1	130

Struktura BE	Soba	Soba s kuhinjsko nišo	Soba s kuhinjo	Dve sobi s kuhinjo	Skupaj
Št. enot	40	48	38	4	130

Nerešenih po seznamu upravičencev je bilo konec leta 67 prosilcev, ki so upravičeni do dodelitve bivalne enote:

tabela: seznam upravičencev

Št. družinskih članov	Št. čakajočih na BE
1. član	34
2. člana	21
3. člani	7
4. člani	4
5. članov	1
6. članov	0
7. članov	0
8. članov	0
Skupaj	67

10.3 Dodeljevanje službenih stanovanj

Pripravili smo nov pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj MOL, ki ga je v aprilu 2007 sprejel MS MOL. Ker v letu 2007 še ni bil zaključen prenos stanovanjskega fonda, s katerim so prej upravljali oddelki MU MOL v upravljanje JSS MOL in, ki bo namenjen tudi za službena stanovanja, se izvedba razpisa za dodelitev službenih stanovanj prenaša v leto 2008.

10.4 Dodeljevanje oskrbovanih stanovanj

Zaradi časovnega zamika pri izgradnji oskrbovanih stanovanj v sklopu Centra starejših Trnovo se izvedba javnega razpisa za dodelitev 60 oskrbovanih stanovanj prenaša v leto 2008.

10.5 Dodeljevanje nadomestnih stanovanj

Zaradi specifičnih družinskih razmer smo se v sodelovanju s Centrom za socialno delo odločili, da se uporabnikom stanovanja v stavbi Letališkega stolpa v Mostah, ki bo izločen iz stanovanjskega fonda in razglašen za spomenik, dodelita dve manjši stanovanjski enoti. Eden izmed uporabnikov nam je že pisno potrdil, da se strinja s ponujeno rešitvijo, in se je pripravljen preseliti takoj po končanih prenovitvenih delih, ki so v teku. Za najemnika in drugega uporabnika stanovanja pa še iščemo ustreznost rešitev, saj trenutno ne razpolagamo s stanovanjem primernim za invalidno osebo.

Iz Objekta Ižanska cesta 305 smo v nadomestna stanovanja že preselili 3 najemnike z družinami. Z zadnjo najemnico smo že dogovorili preselitev v izbrano nadomestno stanovanje, postopek pa bomo zaključili takoj po končanih obnovitvenih delih v tem stanovanju, ki so v zaključni fazi.

Za stanovanjski del objekta Križevniška 2, ki je v lasti MOL je v letu 2008 zanj predvidena zamenjava za stanovanja ali zemljišče na manj atraktivni lokaciji oz. podredno prodaja, zato se preselitev zadnjih treh najemnikov prenaša v čas pred odprodajo v leto 2008.

Zaradi dotrajanosti in neprimernosti smo dodelili nadomestno stanovanje najemniku stanovanjske enote na Gornjem trgu 13, ki je v letih 2008 in 2009 uvrščena v Letni načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem in predvidena za odprodajo.

Družini, ki živi v stavbi predvideni za rušenje zaradi izgradnje Zatočišča za ženske in otroke, je bilo ponujenih več nadomestnih stanovanj, vendar ni bilo doseženo soglasje za preselitev. Dolgotrajno reševanje lastništva zemljišča, ki poteka po sodni poti in od katerega je odvisen pričetek gradnje zatočišča odmika nujnost preselitve.

Z namenom, da ohranimo lastništvo celotne stavbe na naslovu Gerbičeva ulica 47, Ljubljana, kar je smotrno z vidika gospodarjenja s stavbo, smo najemnici, ki ima pravico stanovanje odkupiti pod ugodnimi pogoji SZ, zagotovili nadomestno stanovanje. Preselitev najemnice je v teku.

Zaradi načrtovanih mestnih projektov v širšem območju Cukrarne smo zagotovili nadomestno stanovanje tudi najemniku stanovanja v objektu Ambrožev trg 3b, ki je predviden za rušenje. Preselitev bo v dogovoru s stranko realizirana predvidoma v roku dveh mesecev. Najemnik ima pravico do odkupa po ugodnih pogojih stanovanjskega zakona.

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

Stanovanjska stavba, ki je namenjena stanovanjski skupnosti starejših mladostnikov z motnjo v telesnem in duševnem razvoju Na Herši, ki je v fazi pridobivanja uporabnega dovoljenja bo dodeljena v letu 2008.

10.7 Zamenjave stanovanj

V preteklem letu je bil predlagan v sprejem samostojen in noveliran Pravilnik o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana, ki ga je Mestni svet MOL sprejel dne 23.4.2007 in je nadomestil dosednji skupni Pravilnik o dodeljevanju kadrovske in službene stanovanj ter zamenjavah stanovanj MOL .

Na podlagi stanovanjskega programa in pravilnika, ki opredeljuje pogoje za zamenjavo stanovanj, se v okviru možnosti omogočajo zamenjave najemnih stanovanj, s ciljem, da bi tistim, ki so že najemniki stanovanj, zaradi spremenjenih družinskih razmer, zagotovili primernejše stanovanje. Prav tako se zamenjave izvajajo takrat, kadar je zaradi realizacije stanovanjskega programa potrebno preseliti najemnika, tako da se mu v zamenjavo ponudi primerno nadomestno stanovanje. Omogočene so tudi zamenjave iz večjega v manjše stanovanje zaradi lažjega plačevanja stroškov ob spremenjenih materialnih možnosti gospodinjstva.

Postopek zamenjave stanovanja poteka skladno s pravilnikom in po določilih Zakona o upravnem postopku. Prosilce, ki oddajo vlogo, se po preveritvi upravičenosti do zamenjave, z odločbo uvrstijo na seznam upravičencev ali pa se jim zaradi neizpolnjevanja pogojev izda zavrnilna odločba. Uvrščenim na seznam upravičencev do zamenjave stanovanj se stanovanje dodeli po vrsti glede na datum vloge oziroma pravnomočnosti odločbe in, ko je na razpolago

primerno stanovanje glede na število družinskih članov. Prosilci lahko največ dvakrat z utemeljitvijo zavrnejo ponujeno primerno stanovanje.

V letu 2007 smo prejeli 46 novih prošenj za zamenjav, izdali pa smo 55 odločb (9 prošenj je bilo prejetih konec leta 2006). Na listo upravičencev do zamenjave se je na novo uvrstilo 35 prosilcev, na celotnem seznamu upravičencev pa je bilo konec leta 2007 175 prosilcev za zamenjavo. V letu 2007 je bilo za zamenjavo primernejše rešeno 43 gospodinjstev. Precejšnje število prosilcev je po ogledu zavrnilo ponujeno primerno stanovanje iz razlogov neprimerne lokacije. Zato so ti postopki v nekaterih primerih dolgotrajni.

tabela: zamenjava stanovanj

Št. članov	1	2	3	4	5	SKUPAJ
Št. oddanih stanovanj	5	9	9	13	7	43

11. Vodenje registrov in upravnih postopkov na stanovanjskem področju

11.1 Registri

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

Še po prejšnjem Stanovanjskem zakonu vzpostavljeno prvo fazo registra stanovanj vzdržujemo in jo dopolnjujemo po izvedenih postopkih registracije najemnih pogodb in aneksov. Skladno z določbami Stanovanjskega zakona SZ-1 je dolžan vsak lastnik stanovanja prijaviti oddajo stanovanja pri pristojnem davčnem organu in registrirati najemno pogodbo pri pristojnem registrskem organu. Do sredine leta 2007 smo vodili postopke registracije najemnih pogodb po zakonu o splošnem upravnem postopku, ki se je končal z izdajo upravnega akta, od sredine leta dalje pa vodimo te postopke na podlagi navodil Ministrstva za okolje in prostor ter Ministrstva za javno upravo na osnovi programa Vlade RS o odpravljanju administrativnih ovir tako, da stranke obvestimo o registraciji najemne pogodbe z dopisom, kar posledično pomeni, da strankam tudi ni treba več plačevati upravne takse. Vseskozi potekajo postopki registracije najemnih pogodb tako, da se preveri podatke, ki ji predpisuje Stanovanjski zakon SZ-1. Poleg tega se preveri tudi lastništvo stanovanja. Če je stanovanje že vpisano v zemljiško knjigo preverimo lastništvo po uradni dolžnosti z računalniškim vpogledom v elektronsko zemljiško knjigo, sicer pa je lastnik dolžan v postopku predložiti listine, ki izkazujejo lastninsko pravico. Če je lastnik predložil navedene listine v predhodnem postopku, mu ni potrebno ponovno dokazovati lastništva. Po končanem postopku registracije posamezne najemne pogodbe ali aneksa se izvede še vnos v računalniški program – register najemnih pogodb.

V letu 2007 smo na podlagi končanih postopkov izvedli 8399 vnosov registriranih najemnih pogodb in aneksov tako, da je bilo do konca leta 2007 izvedenih skupno 39 725 vnosov. Zakon o množičnem vrednotenju nepremičnin je uzakonil evidenco trga nepremičnin kot večnamensko zbirko podatkov o kupoprodajnih in najemnih pravnih poslih z nepremičninami, ki jo vodi geodetska uprava RS. Zakon taksativno našteva podatke o navedenih pravnih

poslih, ki se vodijo v evidenci trga nepremičnin in tudi subjekte, ki so dolžni pošiljati podatke v to evidenco. Med temi subjekti so tudi občine, ki so dolžne pošiljati podatke iz najemnih pogodb, evidentiranih v registru najemnih pogodb ali drugi uradni evidenci. V evidenco trga nepremičnin se pošiljajo podatki o pravnih poslih, ki so bili sklenjeni po 1. 1. 2007. Z namenom realizacije te zakonske obveznosti smo se pričeli v prvi polovici leta dogovarjati in usklajevati z Geodetsko upravo RS glede načina pošiljanja podatkov iz registra najemnih pogodb za stanovanja in iz evidence predloženih najemnih pogodb za poslovne prostore, ki ga je predpisal navedeni zakon in podrobneje uredil na njegovi podlagi izdan Pravilnik o vodenju in vzdrževanju evidence trga nepremičnin ter načinu in rokih pošiljanja podatkov. V praksi se je izkazalo, da je pretok podatkov z uporabo izmenjevalnega formata geodetske uprave tehnično zelo zahteven in da je bilo potrebno odpraviti določene pomanjkljivosti navedene računalniške aplikacije. Zato so se podatki o registriranih najemnih pogodbah za stanovanja začeli poskusno pošiljati na geodetsko upravo v drugi polovici leta. Enako velja za najemne pogodbe za poslovne prostore, iz katerih vnašamo podatke direktno v računalniško aplikacijo geodetske uprave.

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

Praksa je pokazala, da prihaja glede določitve upravnika do sporov med etažnimi lastniki in upravniki in tudi med etažnimi lastniki samimi. Velikokrat pa se kaže tudi nepoznavanje in različno razumevanje določb zakona glede postopkov izbire upravnika, odpovedi prejšnjemu upravniku in sklenitve pogodbe o opravljanju upravniških storitev.

V vzpostavljen računalniško voden register upravnikov smo vnašali podatke glede na izdane odločbe o vpisu oziroma izbrisu iz registra upravnikov. V zvezi s tem smo vodil 132 upravnih postopkov. Ob koncu leta 2007 je bilo v register upravnikov vpisanih 106 upravnikov za 3766 večstanovanjskih stavb. Podatke iz tega javnega registra posredujemo različnim zainteresiranim.

11.2 Druge upravne naloge

Poleg obravnavanja že navedenih upravnih zadev, ki smo jih vodili v okviru registrov smo obravnavali še druge upravne zadeve, od tega 115 vlog za evidentiranje najemnih pogodb za poslovne prostore, 49 vlog za opravljanje dovoljene dejavnosti v delu stanovanja, 40 vlog za vodenje postopka upravne izvršbe neizvršenih inšpekcijskih odločb, 11 vlog za preveritev višine najemnine in 20 vlog za izplačilo odškodnine po 72. člen Zakona o denacionalizaciji zaradi nemožnosti uporabe stanovanj.

V zvezi z reševanjem pritožb na odločbe o dodeljevanju stanovanj smo pripravili 220 osnutkov odločb na drugi stopnji, ki jih Pravna služba MOL posreduje v podpis županu MOL. Postopke upravnih izvršb vodimo na predlog Stanovanjske inšpekcije Ministrstva za okolje in prostor, ki je na podlagi določb Stanovanjskega zakona SZ-1 dolžna izvajati inšpekcijski nadzor nad uresničevanjem javnega interesa na stanovanjskem področju. V primeru, če skupni deli niso usposobljeni za normalno rabo ali če lastnik ne zagotovi popravila v lastnem stanovanju, izda

inšpektor odločbo, s katero naloži etažnim lastnikom izvedbo določenih del oziroma odpravo morebitnih nepravilnosti. Če se odločba ne izvrši v predpisanem roku, lahko inšpekcijski organ predlaga pristojnemu občinskemu organu prisilno izvršitev izdane odločbe. Na podlagi konkretnih predlogov za izvršbo vodimo skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku postopke upravnih izvršb, v katerih izdamo etažnim lastnikom, ki jih je v nekaterih hišah tudi preko 100, sklep o dovolitvi izvršbe z denarno kaznijo. Takoj, ko lastniki izvedejo naloženo obveznost izdamo sklep o ustavitvi postopka.

V letu 2007 smo izdali etažnim lastnikom sklepe o dovolitvi izvršb za 17 večstanovanjskih stavb, za 7 večstanovanjskih stavb pa so bili postopki ustavljeni, ker so lastniki obveznost iz odločbe izpolnili. Ugotavljamo, da etažni lastniki v svojih pritožbah največkrat navajajo razloge, ki bi jih morali uveljavljati v postopku izdaje odločbe pri Stanovanjski inšpekciji. Skladno z določbami Zakona o splošnem upravnem postopku je namreč v pritožbi zoper sklep o dovolitvi izvršbe mogoče uveljavljati izključno pritožbene razloge, ki se nanašajo na sam postopek izvršbe in ni mogoče izpodbijati pravilnosti odločbe, ki se izvršuje. Ugotavljamo tudi, da prihaja do neizvršitve inšpekcijskih odločb največkrat iz razlogov, ker so v hišah nesoglasja med samimi etažnimi lastniki in tudi med njimi ter upravnikom, za reševanje katerih pa je pristojno sodišče.

Z namenom uresničitve načela prijazne uprave smo strankam tudi v letu 2007 pripravili obrazce vlog in druga potrebna pojasnila, ki so dostopna tako v papirnati obliki kot tudi na naši spletni strani. Glede pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc smo v letu 2007 preko Mestne občine Ljubljana uspeli urediti računalniški dostop do podatkov centralnega registra prebivalstva. Že nekaj let pa pridobivamo podatke o lastništvu nepremičnin iz elektronsko vodene zemljiške knjige.

Privatizacija po 125. čl. Stanovanjskega zakona iz leta 1991

Stanovanjski zakon iz leta 1993 je urejal privatizacijo za bivše imetnike stanovanjske pravice v denacionaliziranih stanovanjih v 125. členu in sicer je predvideval dva privatizacijska modela (I. model – nakup stanovanja od lastnika denacionaliziranega stanovanja, II. model – nakup stanovanja na trgu).

Na osnovi navedenih zakonskih določil in skladno z ugotovitvenimi akti Ministrstva za okolje in prostor, ki so bili izdani še po prejšnjem zakonu, smo po II. modelu realizirali 3 zahtevke in izplačali 8.271.025,18 SIT. Stanovanjski zakon iz leta 2003 teh obveznosti občinam ne nalaga več.

Sodne zadeve

V letu 2007 smo vodili vse pravdne zadeve v posebnem računalniškem programu, v katerem so sodne zadeve celotne Mestne občine Ljubljana. Po končanih pravdnih postopkih smo vlagali izvršilne predloge v primerih, kjer tožene stranke niso izpolnile s sodno odločbo naložene obveznosti. Tako pravdne kot tudi izvršilne postopke, ki se vodijo v enotnem računalniškem programu Mestne občine Ljubljana, so bili na podlagi poročil odvetnikov v letu 2007 do konca ažurirani in jih sedaj tekoče dopolnjujemo in vzdržujemo. Zadeve, za katere se je pokazalo, da niso več aktualne smo arhivirali.

Ob koncu leta 2007 je bilo odprtih 748 sodnih zadev in sicer 365 pravnih in nepravdnih zadev ter 383 izvršilnih zadev.

12. Urejanje lastninske dokumentacije in vpisovanje v zemljiško knjigo

Na osnovi lastninskih spisov, ki jih vodimo tudi v računalniški obliki smo v letu 2007 nadaljevali z vpisovanjem lastninske pravice v zemljiško knjigo. V primerih, kjer ne razpolagamo z listinami za vpis v zemljiško knjigo, smo pridobivali lastninsko dokumentacijo ter vodili ustrezne aktivnosti za pridobivanje ustreznih zemljiškooknjižnih listin za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo v korist Mestne občine Ljubljana oziroma Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana v zemljiško knjigo, vključno s postopki vzpostavitve zemljiškooknjižnih listin.

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

V letu 2007 smo izvajali vse predhodne strokovne in tehnične naloge z namenom razpolaganja oziroma odprodaje stvarnega premoženja MOL s področja stanovanjskega gospodarstva. V ta namen smo vodili oziroma začeli z aktivnostmi z namenom odprodaje nepremičnin, ki so bile vključene v Program prodaje stvarnega premoženja MOL za leto 2007. Realizirani so bili naslednji posli razpolaganja z nepremičninami MOL:

- Prule 9 – prodaja solastniških deležev na stanovanjih
- Smoletova 18 – prodaja garsonjere
- Rojčeva 9 – prodaja solastniškega deleža na hišniškem stanovanju
- Valvasorjeva 5 – Na jami 11 – zamenjava stanovanj

V proračunu so bili iz tega naslova v letu 2007 realizirani prihodki v višini 143.185 €.

Jožka HEGLER
D I R E K T O R I C A