



**VSEBINA**

**STANOVANJSKI PROGRAM**

<b>1</b>	<b>UVOD</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STAN. HIŠAMI V L. 2000</b>	<b>6</b>
2.1	TEKOČE VZDRŽEVANJE	6
2.2	INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE	6
2.3	TERMINSKI NAČRT POTEKA OBNOVE	8
<b>3</b>	<b>NEPROFITNA STANOVANJSKA GRADNJA V L. 2000</b>	<b>9</b>
3.1	LOKACIJE	9
3.2	NEPROFITNA GRADNJA	11
3.3	SOCIALNA GRADNJA – GRADNJA VAROVANIH STANOVANJ	13
3.4	TERMINSKI NAČRT POTEKA NOVOGRADENJ	13
<b>4</b>	<b>DODELJEVANJE IN ZAGOTAVLJANJE NADOMESTNIH STANOVANJ</b>	<b>14</b>
4.1	DODELJEVANJE STANOVANJ V LETU 2000	14
4.2	ZAGOTAVLJANJE NADOMESTNIH STANOVANJ	14
4.3	ODDAJA V NAJEM PO ZAKONSKI NORMI	14
4.4	NAKUP STANOVANJ	15
4.5	IZPLAČILA NAJEMNIN ZA STANOVANJA VRNJENA PO DENACIONALIZACIJI	15
4.6	OSTALO	15
<b>5</b>	<b>PRODAJA STANOVANJ</b>	<b>15</b>
5.1	PRODAJA STANOVANJ PO PROMETNI VREDNOSTI	15
<b>6</b>	<b>ODPRAVNINE PO 125. ČL. STAN. ZAKONA IN VRNITEV NAJEMNIN</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>ZAGOTAVLJANJE STANOVANJ ZA MARGINALNE SKUPINE</b>	<b>16</b>
<b>8</b>	<b>STANOVANJSKI KREDITI</b>	<b>16</b>

2000

VSEBINA





## 1 UVOD

Nacionalni stanovanjski program in spremembe Stanovanjskega zakona v državnem zboru še niso bile obravnavane, zato tako država, kot občine nimajo podlage za izdelavo systemskega pristopa k zagotavljanju večjega števila stanovanj. Problem, ki to podkrepljuje je tudi pomanjkanje stavbnih zemljišč. Stanovanjski program za l. 2000 kaže prav to sliko – finančnih sredstev za investicije je vsako leto manj, naraščajo pa stalne zakonske obveznosti.

V letu 2000 bo prioriteta sklada, tako, kot druga leta, izgradnja socialnih in nepridobitnih stanovanj, saj z ustvarjanjem nove vrednosti in reševanjem stanovanjskih problemov izpolnjujemo svoje poslanstvo.

V letu 2000 bomo tako:

<b>Aktivnosti</b>	<b>Število novih enot</b>	<b>Število obnovljenih enot</b>
Z novogradnjo pridobljena nepridobitna stanovanja (21 jih bo vseljenih l. 2001)	45	
Nova varovana stanovanja (socialna gradnja)	31	
V celoti obnovljena stanovanja		33
Obnova spomeniško zaščitениh stanovanjskih hiš		13
<b>SKUPAJ</b>	<b>76</b>	<b>46</b>

- Po sprejetem investicijskem načrtu za obdobje 2000-2003 bomo systemsko pristopili k investicijskemu in tekočemu vzdrževanju objektov.
- Sodelovali pri pripravi projekta prenove in urbanistični zasnovi mesta Maribor.
- Sodelovali z drugimi skladi in državnimi institucijami pri pripravi Nacionalnega stanovanjskega programa in sprememb Stanovanjskega zakona.

## 2 GOSPODARJENJE S STANOVANJI IN STANOVANJSKIMI HIŠAMI V L. 2000

### 2.1 Tekoče vzdrževanje

Za tekoče vzdrževanje stanovanjskih hiš bomo v l. 2000 namenili 95 mio SIT- opravili ga bomo v skladu s planom vzdrževanja 2000 - 2003, za intervencijsko vzdrževanje in sanacijo objektov po izdanih inšpekcijskih odločbah pa bomo zagotovili 25 mio SIT.

### 2.2 Investicijsko vzdrževanje

Načrtovana obnova nekaterih stanovanjskih hiš se bo tehnično pričela v letu 2000, glavni razlog za prenos investicije iz preteklega leta je pa v pridobitvi gradbenih dovoljenj in preselitvi strank.

Za celovito obnovo stanovanjskih hiš in stanovanj bomo namenili 129 mio SIT.

V l. 2000 bomo, glede na plan vzdrževanja 2000-2003 pristopili tudi k celoviti preureditvi stanovanj, zakar bomo namenili 25 mio SIT.

V l. 2000 bomo nadaljevali s prenovo že pričetih projektov, kot so Slovenska 16, 18, Vojašniška 12 in Aškrčeva 5 ter drugimi objekti.

#### Vojašniška 12

V Vojašniki ul. 12 je predvidena preureditev objekta v poslovno - stanovanjski objekt z dvema poslovnima prostoroma in štirimi stanovanjskimi enotami v skupni izmeri 408,12 m<sup>2</sup>.

Pridobitev gradbenega dovoljenja načrtujemo v začetku leta 2000, pričetek obnove pa v mesecu marcu 2000.



### **Aškerčeva 5**

V Aškerčevi 5 je predvidena preureditev objekta v pet stanovanjskih enot z visokim bivalnim standardom namenjenim profitnemu najemu. Gradbeno dovoljenje bo pridobljeno v začetku leta 2000, obnova pa se bo pričela v prvi polovici leta 2000.



### **Gospoka 7**

V l. 1999 smo odkupili stanovanje na Gosposki 7 in preselili najemnico iz sosednjega stanovanja. Tako je celotno nadstropje in podstrešje možno preurediti v profitna najemna stanovanja ( 4-5 enot). V pripravi je tehnična dokumentacija, v l. 2000 pa bomo pristopili k tehnični izvedbi projekta. Gradbeno dovoljenje in obnova se načrtujeta v prvi polovici leta 2000.



2000

STANOVANJSKI PROGRAM

### **Izvedba etažnega plinskega ogrevanja na Panonski ulici 5A - 40 socialnih stanovanj**

Za izvedbo etažnega plinskega ogrevanja bo v začetku leta 2000 pridobljeno gradbeno dovoljenje, nato pa se bodo pričela gradbena dela.







### 3 NEPROFITNA STANOVANJSKA GRADNJA V L. 2000

#### 3.1 Lokacije

V letu 1999 smo s sklepom Mestnega sveta pridobili tri lokacije: Pristan, Tezno in Poljane, v skupni površini 48.799 m<sup>2</sup>. S tem se je povečala naložba proračuna Mestne občine Maribor v Stanovanjski sklad v višini 260,7 mio SIT

Na lokaciji Pristan ( nadomestna gradnja ) se bo ob zagotovitvi komunalne opreme s strani Javnega podjetja za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči (v nadaljevanju JPGSZ) v pomladnih mesecih pričela gradnja 21 nepridobitnih stanovanj.



Na lokaciji Poljane ( 12.852m<sup>2</sup> ) je po prostorskih izvedbenih aktih ( PUP ) možno zgraditi cca. 140 stanovanjskih enot. Gradnjo na tej lokaciji načrtujemo po zagotovitvi komunalne ureditve področja.



Za lokacijo Tezno v skupni površini 32.883 je v izdelavi zazidalni načrt. Prav tako je JPGSZ v proračunu za l. 2000 predvidel pričetek komunalnega urejanja zemljišča. Tako bi na omenjeni lokaciji lahko v naslednjih petih letih izgradili cca. 300 najemnih stanovanj in stanovanj za potrebe Stanovanjske varčevalne sheme.



Za zemljišče v soseski S-18 na Studencih še vedno teče denacionalizacijski postopek.

V soseski S 31 na Pobrežju, ki bo tudi namenjena stanovanjski izgradnji pa je v l. 2000 načrtovan zazidalni načrt in predviden odkup zemljišč s strani JPGSZ.



2000

STANOVANJSKI PROGRAM

### 3.2 Neprofitna gradnja

#### Nepridobitna stanovanja na Teznu

Izgradnja 24 nepridobitnih stanovanj na Teznu se bo nadaljevala v l. 2000 (pričetek gradnje november 1999 ). Za investicijo bo v l.2000 porabljenih 200 mio SIT.

Objekt leži na zemljišču s skupno površino 2059 m<sup>2</sup> in je sestavljen iz ene lamele, etažnosti K+P+2+M , v katerem so:



2	dvosobni stanovanji za invalide
6	dvosobnih stanovanj
16	dvoinpolsobna stanovanja

v skupni netto površini 1401.95 m<sup>2</sup>.

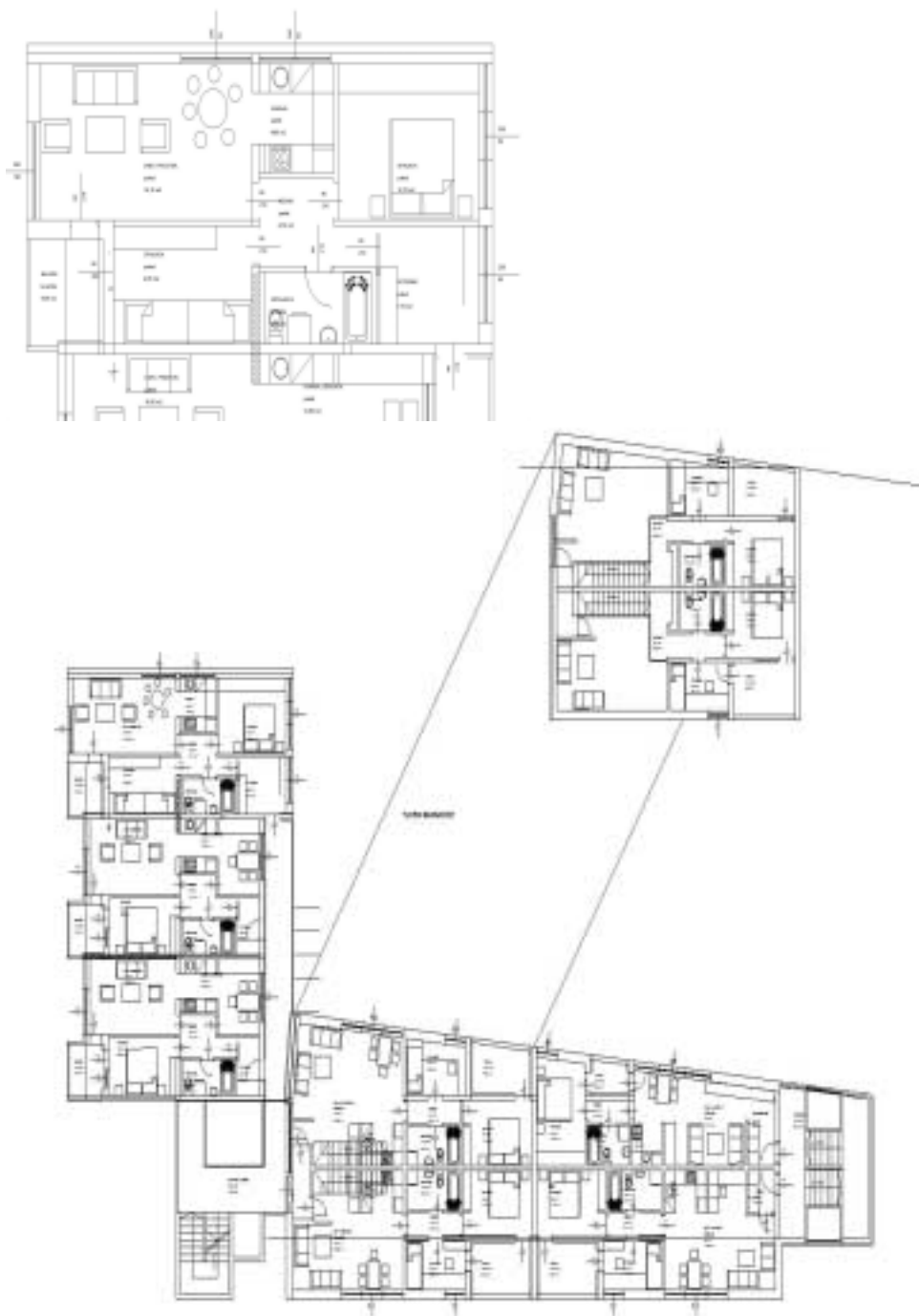


2000

STANOVANJSKI PROGRAM

## Neprireditna stanovanja na Pristanu

Nova neprireditna stanovanja pa se bodo v l. 2000 pričela graditi na Ribiški ul. 2 – Pristan. Stanovanj bo 21, predvidena sredstva, ki jih bomo zagotovili v l. 2000 pa znašajo 140 mio SIT.



2000

STANOVANJSKI PROGRAM

### 3.3 Socialna gradnja – gradnja varovanih stanovanj

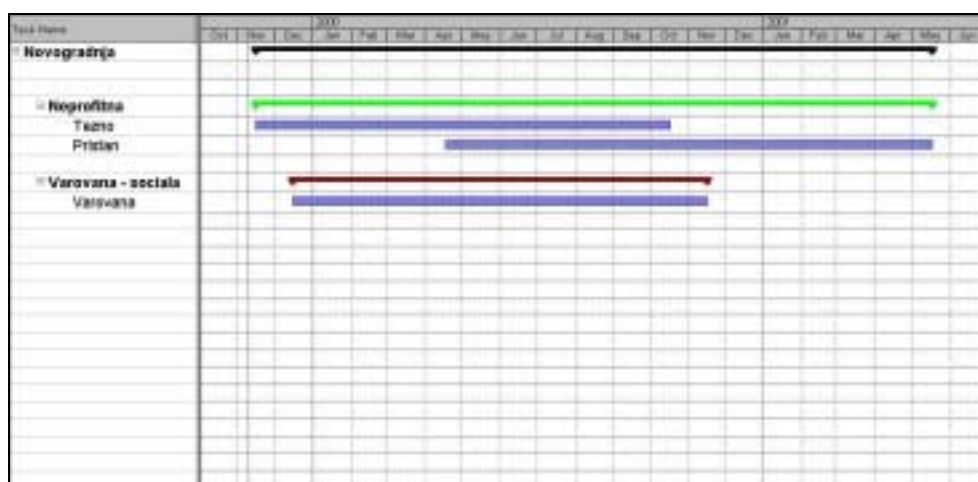
V l. 1999 ( december) smo pričeli z gradnjo varovanih stanovanj na lokaciji Tezno – Panonska ul., ob predvidenem novem domu za upokoјence. V dveh objektih bo 62 stanovanj ( prvega, z 31 stanovanji smo pričeli graditi v l. 1999, drugi je predviden za l. 2001), prilagojenih potrebam starejše populacije. Strokovno pomoč in storitve se bodo nudile iz doma za upokoјence. Za gradnjo prvega objekta bomo v l. 2000 potrebovali 352.5 mio SIT.



2000

STANOVANJSKI PROGRAM

### 3.4 Terminski načrt poteka novogradenj



## 4 DODELJEVANJE IN ZAGOTAVLJANJE NADOMESTNIH STANOVANJ

### 4.1 Dodeljevanje stanovanj v letu 2000

- Javni razpis za oddajo v najem nepridobitnih stanovanj.
- Dokončanje razpisa za oddajo 24 nepridobitnih stanovanj na Teznu, pričetega v 1. 1999
- Izpeljava razpisa za oddajo 21 nepridobitnih stanovanj na Ribiški ul.

### 4.2 Zagotavljanje nadomestnih stanovanj

Oddaja v najem stanovanj zaradi rušitve oziroma prenove objektov

Lokacija	Število enot
Slovenska ulica 16	4
Slovenska ulica 18	8
Vojašniški trg 3	6
Ob jarku 6	4
Cesta graške gore 1 (nerealizirano iz 1999)	2
<b>SKUPAJ</b>	<b>24</b>

### 4.3 Oddaja v najem po zakonski normi

Člen	Število enot
154.člen ( odprava sostanovskega razmerja)	3
155. in 156. člen ( preselitev najemnikov v lastniških stanovanjih v katere so jih je naselili pravni predniki občine Maribor – Stanovanjskega sklada)	4
157. člen (preselitev upokojenega hišnika)	3
<b>SKUPAJ</b>	<b>10</b>

#### 4.4 Nakup stanovanj

Nakup nadomestnih stanovanj za potrebe prenove ali rušitve načrtujemo v višini 30 mio SIT.

#### 4.5 Izplačila najemnin za stanovanja vrnjena po denacionalizaciji

V prihodnjem letu načrtujemo zaradi uveljavitve judikata, ki spreminja način obračunavanja vrnjenih najemnin znatno večji odliv najemnin po zahtevkih kot v letu 1999 in ga ocenjujemo na 5 mio SIT.

#### 4.6 Ostalo

Prenos posameznih poslovnih prostorov na Oddelek za gospodarjenje z občinskim premoženjem.

## 5 PRODAJA STANOVANJ

### 5.1 Prodaja stanovanj po prometni vrednosti

Na podlagi sklepa Komisije za prodajo neprofitnih stanovanj predvidevamo v l. 2000 prodajo in iz tega naslova pridobitev kupnin v višini 30 mio SIT.

Prodaja stanovanjskih hiš v katere ni smotrno vlagati:

Lokacija	Število enot
Vojašniški trg 3 (nerealizirano iz 1999)-	5
Ruška 67	3
Ob jarku 6	4
Šentiljska 39B	2
SKUPAJ	16

Kupnine za prodana stanovanja in stanovanjske hiše se bodo namensko uporabljale za nakup drugih nadomestnih stanovanj.

## 6 ODPRAVNINE PO 125. ČL. STANOVANJSKEGA ZAKONA IN VRNITEV NAJEMNIN

V l. 2000 bomo zaradi povečanja zahtevkov za izplačila nadomestil namenili 15 mio SIT.

## **7 ZAGOTAVLJANJE STANOVANJ ZA MARGINALNE SKUPINE**

V l. 2000 bomo nadaljevali z nalogo, ki smo jo pričeli v l. 1999 in sicer z zagotavljanjem stanovanjskih enot za rizične skupine – brezdomce, žensk z otroki, uporabnikov iz psihiatričnih bolnišnic in drugih. Zanje bomo namenili do 5 stanovanjskih enot letno.

## **8 STANOVANJSKI KREDITI**

Za stanovanjske kredite bomo v l. 2000 namenili 30 mio SIT in sicer tistim občanom in organizacija, ki vlagajo sredstva v obnovo spomeniško zaščiteneh objektov in s tem pridobijo nove bivalne površine.