



Številka: 032-11/2013
Datum: 20. 9. 2013

**SKRAJŠAN ZAPIS 27. REDNE SEJE ODBORA
ZA OKOLJE IN PROSTOR TER GOSPODARJENJE Z NEPREMIČNINAMI,
KI JE BILA V ČETRTEK, 19. 9. 2013, OB 16.00,
V SEJNI SOBI OBČINE JESENICE, NA JESENICAH, CESTA ŽELEZARJEV 6**

PRISOTNI ČLANI ODBORA:

Andrej ČERNE, Miroslav HAREJ, Aleš NAGODE, Roman SAVINŠEK, Anton STRAŽIŠAR in mag. Stevo ŠČAVNIČAR (do 17.50) (prisotnih 6 od 7).

OPRAVIČENO ODSOTEN: Miha REBOLJ.

OSTALI PRISOTNI: dr. Žiga ANDOLJŠEK - direktor Stanovanjskega sklada RS, Barbara BRINOVČAR - Stanovanjski sklad RS, Nikolaj FIŠER - direktor podjetja Aleasing d.o.o., mag. Vitomir PRETNAR – direktor občinske uprave, mag. Valentina GORIŠEK, Andraž TOLAR – Oddelek za okolje in prostor, Matej SMUKAVEC – Oddelek za okolje in prostor, Ines DVORŠAK – Kabinet župana.

Predlogov za spremembo dnevnega reda ni bilo, zato je namestnik predsednika predlagal v sprejem naslednji

DNEVNI RED:

1. Potrditev besedila zapisnika in sprejetih sklepov 26. redne seje Odbora za okolje in prostor ter gospodarjenje z nepremičninami z dne 13. 6. 2013
2. Predstavitev projekta gradnje dveh večstanovanjskih stavb v območju OPPN Partizan, investitor Stanovanjski sklad Republike Slovenije – javni sklad
3. Predlog podaljšanja Urbanistične pogodbe št. 351-101/2006 – območje Hrenovice
4. Informacija o pripravi državnega prostorskega načrta za dograditev predora Karavanke
5. Predlog Poročila o izvrševanju Proračuna občine Jesenice v prvem polletju 2013
6. Informacija o zaključku javnega razpisa za dodelitev finančnih spodbud investicijskim ukrepom za učinkovito rabo energije in izrabo obnovljivih virov energije v gospodinjstvih na območju Občine Jesenice v letu 2013
7. Vprašanja in pobude

GLASOVANJE: PRISOTNIH - 6
ZA - 6
PROTI - 0

Dnevni red je bil sprejet.

**TOČKA 1:
POTRDITEV BESEDILA ZAPISNIKA IN SPREJETIH SKLEPOV 26. REDNE SEJE
ODBORA ZA OKOLJE IN PROSTOR TER GOSPODARJENJE Z NEPREMIČNINAMI
Z DNE 13. 6. 2013.**

Pripomb na besedilo skrajšanega zapisa 26. redne seje Odbora za okolje in prostor ter gospodarjenje z nepremičninami ni bilo.

Namestnik predsednika je predlagal v sprejem naslednji

SKLEP:

Potrdi se besedilo skrajšanega zapisa z realizacijo sprejetih sklepov 26. redne seje Odbora za okolje in prostor ter gospodarjenje z nepremičninami z dne 13. 6. 2013.

GLASOVANJE: PRISOTNIH - 6
ZA - 6
PROTI - 0

Sklep je bil sprejet.

**TOČKA 2:
PREDSTAVITEV PROJEKTA GRADNJE DVEH VEČSTANOVANJSKIH STAVB V
OBMOČJU OPPN PARTIZAN, INVESTITOR STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE
SLOVENIJE – JAVNI SKLAD**

Uvodno obrazložitev je najprej podala **mag. Valentina GORIŠEK**, nato pa še direktor Stanovanjskega sklada RS **dr. Ziga Andoljšek**.

Andrej Černe:

Zanimalo ga je mnenje občinske uprave o tej predstavitvi oziroma vsebini, ki je bila predstavljena in je mogoče nekoliko drugačna kot tista iz spomladanske obravnave.

Mag. Valentina Gorišek:

Povedala je, da tega gradiva ne bi bilo v obravnavi, če občinska uprava oziroma župan ne bi podprl tega projekta. S predstavniki Stanovanjskega sklada so se takoj po julijski seji Občinskega sveta sestali, se dogovorili o načinu predstavitve, občini so pojasnili svoja stališča. Dejstvo je, da je območje sredi Jesenic, da je zemljišče namenjeno za centralne dejavnosti, da je neizrabljeno in kar precej zanemarjeno in da ne more ostati tako, da to ni sprejemljivo za center Jesenic. In če je tu resni investitor, ki je pripravljen vložiti svoja sredstva in sodelovati z Občino tudi naprej pri oddaji stanovanj, je dobrodošel. Zaradi vsega naštetega je predložen sklep, da se je Odbor seznanil s projektom gradnje teh dveh objektov in da se podpre in uvrsti v OPPN.

Mag. Stevo Ščavničar:

Pri pripravi gradiva je g. Andoljšek navajal, da gre za dvig kvalitete življenja, na prejšnji seji Odbora pa je bilo govora o tem, kaj bi predstavljalo dvig kvalitete življenja ali park v centralnem delu ali pa posredno več gospodarskih dejavnosti zaradi novih prostorov, več pa je bilo izraženih dvomov, da stanovanj manjka. Morda je sedaj stanje na trgu stanovanj drugačno, zanima pa ga predvsem podrobnejša razlaga glede

oportunitetnega vidika, kakšne so posledice za Občino Jesenice, če se to ne naredi in kakšne za Stanovanjski sklad. Ta vidik je mogoče najbolj merodajen pri odločanju, ker se ne odloča o tem, kakšna bo ta stavba, ampak o tem, ali bo na tem zemljišču stala stavba ali bo park. Meni, da je bilo zadnjič govora o tem in je bilo gradivo tudi zaradi tega vrnjeno v prvo fazo postopka in je danes po svoje presenečenje, da je na seji prisoten predstavnik Stanovanjskega sklada RS. Pričakoval je drugačno razpravo, zato je prosil za podrobnejšo razlago o oportunitetnih vidikih tega projekta, predvsem z vidika Sklada, vidik Občine pa bodo mogoče prisotni še pojasnili.

Dr. Žiga Andoljšek:

Kaj je torej več vredno – ali nekaj tisoč kvadratnih metrov zelenih površin, verjetno urejenih, ali pa stanovanj oziroma stanovanjska stavba s tlorisom približno nekaj čez tisoč m² z nekaj tisoč m² zelenih površin. Osebno meni, da če se v ta stanovanja naselijo nove družine, mlade družine, ki ustvarjajo, ki so na začetku svojega življenjskega cikla, to lahko pomeni dodatno kupno moč za občino. Lahko pa to pomeni tudi breme. Kljub vsemu območje, takšno kot je danes, ne more ostati. Ena izmed alternativnih variant je na dlani, to je, da Stanovanjski sklad ostane lastnik tega zemljišča in na tem področju ne naredi ničesar. Stanovanjski sklad lahko to področje ogradi in ga očisti vsega tistega, kar tja ne sodi, lahko pa tudi to zemljišče po tržni vrednosti proda kateremukoli drugemu investitorju in tisti drugi investitor potem naprej vodi investicijo ali karkoli tretjega. Za Stanovanjski sklad vsak mesec, ko je področje neurejeno in čaka na razvoj, pomeni izgubo vsaj toliko, kolikor bi znašale najemnine za stanovanja na tem področju. Seveda je to možno izračunati. Če je na voljo ta površina, če so potrebe na Jesenicah za takimi stanovanji, potem je škoda ne samo na strani Stanovanjskega sklada, ampak tudi na strani Občine. Toliko o oportunitetnih stroških, zavedajo pa se, da proti volji Občine ne morejo in tudi ne želijo. Veliko je slišati s strani drugih županov, ki mogoče ne gledajo na to tako kot jeseniški župan, ki daje vtis, da se mu zdi smiselno to področje urediti, da vidijo vsakega investitorja, kot nekoga, ki bo prinesel denar, plačal komunalni prispevek, naprej pa jih ne zanima več. Tukaj Sklad res želi lokalni skupnosti dati nekaj, kar je v končni fazi povsem v skladu s poslanstvom Stanovanjskega sklada RS, to pa ni, da dela parke oziroma zagotavlja parcele za tovrstne vsebine, razen če zemljišče proda po tržni vrednosti, tam pa trg odloča po kakšni ceni. Tu pa pri kakršnemkoli drugačnem projektu kot je stanovanjski, Stanovanjski sklad ne more in ne sme sodelovati.

Mag. Stevo Ščavničar:

Povedal je, da to razume in pozna poslanstvo Stanovanjskega sklada in ga tudi veseli, da so se odločili graditi stanovanja za oddajo po ceni, ki ni samo neprofitna in se tudi zaveda, da je odločitev proti temu, da se to zgradi, v bistvu v kar precejšnjo škodo. Ne ve sicer, kako je zemljišče opredeljeno v bilanci Sklada, če je kot zazidljivo, pomeni, da se vrednost zmanjša, če pa je nezazidljivo ali karkoli drugega, bi vrednost zrasla. Z vidika širšega družbenega interesa je to vseeno, saj Stanovanjski sklad ni profitna organizacija, ampak je v družbeni lasti. Nihče ne bi bil prizadet, tako da na koncu ostane res samo tehtanje, kaj je za meščane bolje. Res je, da je jugozahodno od proge zgrajenih kar precej stanovanj, o čemer se bo odločalo v nadaljevanju te seje. Stanovanj bo kar naenkrat dovolj, parkovnih površin pa res ni. To je ta temeljni razmislek in stališče nekaterih članov Odbora. Predstavitev je sicer všečna, slike so lepe, a vendarle nekoliko zavajajoče, spredaj in zadaj je zelenje, ki ga v resnici ni, tako da tako lepo ne bo videti, še vedno pa bistveno bolje kot trenutno neurejeno stanje. Če se odbor odloči proti temu projektu, bi pomenilo (seveda ni v interesu Stanovanjskega sklada da dela park, razen če bi to nekdo plačal, nihče drug tudi ne bo želel zemljišča

odkupiti z namenom da bi gradil park, Občina pa verjetno nima denarja za to), da bi ostalo mrtvo telo sredi mesta še nedoločeno število let, kar pa je v tem tehtanju velik minus.

Roman Savinšek:

Povedal je, da je razumel, da z ozirom na to, da je to Stanovanjski sklad, da je v interesu Stanovanjskega sklada samo ta projekt, če ne, bi zemljišče ogradili in bi čakalo na neke druge priložnosti. Torej imajo zelo malo izbire. Po drugi strani pa ga je zanimalo, ali je Sklad izdelal tržno analizo o tem koliko stanovanj je potrebnih na Jesenicah in ali po urbanističnih načelih stanovanja sodijo v sam center mesta.

Dr. Žiga Andoljšek:

Odgovoril je najprej na zadnje vprašanje, in sicer misli, da stanovanja sodijo v sam center mesta, saj kje drugje pa bodo ljudje živeli kot v mestu. Res da so v okolici enostanovanjske hiše, v mestu pa stanovanja od tistih iz leta 1960 in 70 torej tistih 10 in več etažnih blokov. Ta objekt je drugačen, modernejši, manjši, tudi nekako bolj vključen v okoliške stavbe. Kar se tiče analiz, ki so bile na Stanovanjskem skladu izvedene, se ne osredotočajo samo na Jesenice, ampak generalno. V Sloveniji je velika želja ljudi, da živijo še vedno v mestih, predvsem, če je govora o stanovanjih, če je govora o hišah pa ljudje želijo izven mesta in se vozijo na delo, če je urejen mestni promet. Ko je govora o stanovanjih, ljudje želijo imeti infrastrukturo na dosegu roke, da gredo lahko otroci popoldne na krožek, telovadbo, na avtobus, itd. Zato je ta lokacija po njihovi oceni zelo primerna za stanovanja. Kar se tiče tržne analize za Jesenice, je niso delali. Glede prej omenjenih objektov na Gradisovih površinah imajo občutek, da so tam vsa stanovanja prodana oziroma oddana. Problem so imeli le s stanovanjem, ki je bilo večje od 100 m² in z nenavadnim tlorisom. To stanovanje je bilo edino neoddano, ostala se primerno tržijo. Ne želi si, da bi se v to novo stavbo kdo le preselil z drugega dela mesta, ampak da bi kdo nov prišel na Jesenice. Gospodarstvo na Jesenicah, če ga primerja z drugimi mesti npr. Mariborom, je vsekakor na boljši razvojni stopnji, če ga primerja s tega vidika, verjetno bi težko primerjali s Krko Novo mesto, je med dokaj dobrimi. Ni pa verjetno, da bi tu prodajali ljudem za vikend, čeprav je danes do tu le pol ure vožnje iz Ljubljane. Res ni daleč. Glede sobnosti tudi sam še pušča odprto in bi bilo potrebno izdelati analize, ampak zaenkrat je projekt razvit do te stopnje, kot je razvit za vsako drugo občino na ravni OPPN-ja. Niso se še tako detajlno poglobljali v sobnost, to še sledi, če bo občina podprla ta OPPN, ki ga predlaga občinska uprava, potem bodo seveda šli v bolj poglobljene analize in si bodo takrat odgovorili. Ni pa to tako število stanovanj, ki bi signifikantno pomenilo neko dodatno ali pa tako veliko ponudbo na Jesenicah, da se ne bi našlo teh štirideset stanovalcev, najemnikov ali pa kupcev teh stanovanj.

Roman Savinšek:

Predstavitelj je spremljal z očmi oblikovalca in upošteval možnost sklada - to ali nič, menil, da je oblikovanje dobro, solidno in všečno. Všeč mu je, da je dovolj zelenih površin tako ob cesti kot za objektoma in da je dovolj parkirnih prostorov. Ni dileme, po tem kar je videl in slišal, bi ta projekt podprl.

Aleš Nagode:

Najprej se je zahvalil za besedo in izčrpno predstavitev. Povedal je, da so določene stvari sedaj nekako bolj doživete kot na zadnji seji odbora, ampak vendarle je po eni strani treba razumeti Jeseničane, zakaj so ta projekt zavrnil. Urbanizem in krajinska arhitektura na Jesenicah namreč nimata močne razvojne podpore s strani tistih, ki o

tem odločajo. Na Jesenicah je kar naenkrat prišlo do velikih površin in tako rekoč so vse namenili za gradnjo in pozidavo, pozabili pa na parkovne in zelene površine. Kar naenkrat se tu pojavi nek projekt za pozidavo zelenih površin in seveda je završalo. Še ta del pozidati? Vendar ga je predstavitev s slikami, fotografijami prepričala, mu je všeč, čeprav se še vedno nagiba k temu, da v tem trenutku tega ne bi podprl. Zakaj v tem trenutku ne bi podrl tega? Govori o tem, kako so razdeljene sobne površine, o navedbah g. Andoljška, da te zadeve še niso detajlno obdelane. Če Odbor to sedaj podpre, da investitorju proste roke in Občina ne more več vplivati na razporeditev in število sob. Zmotilo ga je, da se govori o stanovanjih, namenjenih mladim družinam, čeprav gre za 15 enosobnih stanovanj površine tam nekje okoli 45 m², kar pa ni površina za mlado družino. Teh stanovanj je približno eno tretjino. Prepričali bi ga, če bi se ta stanovanja spremenila v večsobna, šele potem lahko govorimo o stanovanjih za mlade družine. Ta lokacija je v samem upravnem centru Jesenic, kar je elitna lokacija, v preteklosti sta tu stali dve vili, v katerih so živeli lastniki in direktorji takratne Kranjske industrijske družbe. Te vile so bile potem porušene in na tem mestu sedaj ni ničesar več. Meni, da je to elitna lokacija Jesenic in misli, da bi se tu gradila elitna stanovanja. Bolj elitna kot ne, ker je na Jesenicah problem, da mlade družine zapuščajo to mesto, ker tu ne vidijo svoje perspektive. Če se bodo ta stanovanja napolnila, bi bilo dobro, če bi se naselila z ljudmi, ki bodo s svojim znanjem in pridnostjo doprinesli k gospodarstvu tega mesta. To se mu zdi važen poudarek. Pa še replika na prejšnjo, ko so bila omenjena stanovanja na bivših parcelah Gradisa. Znano je, da je tam prišlo do problemov med stanovalci, ne bi se spuščal v podrobnosti, ne bi pa želel, da bi tudi tu, ko bodo ta stanovanja enkrat zgrajena, prišlo do podobnih težav. Rad bi odgovor glede enosobnih stanovanj. Treba se je zavedati, da bosta to dva bloka s parkom. Park bo v glavnem namenjen tem stanovalcem, kdo drug se verjetno ne bo tam sprehajal, to pa pomeni, da bodo to stanovanja višjega cenovnega razreda.

Dr. Žiga Andoljšek:

Povedal je, da tudi sam ni zadovoljen s sobnostjo stanovanj. Projekt je bil tako zastavljen, niso ga želeli spreminjati. Najmanjši problem je spremeniti stanovanja v bolj primerno sobnost, to pomeni vsaj dvo- in trisobna stanovanja. Druga plat tega pa je, da večja kvadratura pomeni večji strošek posamezne družine. Kljub vsemu pa so dvo- in trisobna stanovanja najprimernejša stanovanja za Stanovanjski sklad. Enako razporeditev imajo tako v Borovnici kot tudi v Ljubljani na Brdu, torej to zanje ni nič novega. Definitivno se bodo odločali po zdravi pameti. Seveda, ko občina potrdi OPPN, je jasno, da nima več vpliva na sobnost, pa ne zato, ker tega ne bi želeli, ampak zato, ker so taki postopki. Zelo pa so dovzetni za sugestijo občine in želijo slišati lokalne izkušnje, in če so to večja stanovanja, bo to zanje smernica za projektiranje, saj želijo narediti taka stanovanja, da jih bodo čim več in čim lažje tržili, ne pa neka zelo velika, ki jih potem nihče ne bo želel najeti in tudi ne majhna, kjer bo problem nastal že po prvem, sploh pa po drugem otroku. Kar se tiče sobnosti bodo pregledali, če je možno kaj spremeniti. Običajno je to možno, še posebej pri tem modernem projektiranju. Pri poslovnih prostorih je projektirano tako, da je možno dva lokala združiti skupaj, tako da ne vidijo razloga zakaj ne bi tudi zgoraj projektirali večja stanovanja. Kar se tiče elitnosti pove, da se Stanovanjski sklad ne sme ukvarjati z elitnimi stanovanji, zato se tudi ne ukvarjajo s privatnimi hišami in tega enostavno ne delajo. V preteklosti se je sicer tudi to delalo, vendar so se v svojem programu zavezali, da tega ne bodo delali. Omenil je iz kakšnih razlogov bi ta stanovanja lahko bila za nosilce lokalnega razvoja – driverje. V avgustu so namreč omogočili najem stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada, približno takih kot bodo ta, za nedoločen čas tudi poslovnim subjektom, torej ne samo fizičnim osebam ampak tudi podjetjem. Če bo to npr. neka stanovanjska sooseska, kjer bi nosilci

gospodarskega razvoja npr. Acroni najeli eno ali dva stanovanja, je to seveda možno in potem tam živijo njihovi managerji in podobno. To je že neka rešitev in konkreten odgovor na to vprašanje in ne vidijo razloga zakaj bi odstopali od tega, še posebej zato, ker je to politika Stanovanjskega sklada, potrjena za naslednja štiri leta. Torej ne zato, ker bi imeli probleme s stanovanji in bi posledično dovolili podjetjem najemati stanovanja. Ne gre za to, tak je njihov nov način delovanja od leta 2012 do 2016. Vizija Stanovanjskega sklada v zadnjem obdobju je, da omogočajo neko gotovost in sigurnost njihovih najemnikov in ostalih njihovih deležnikov. Zato so lani dali poziv za odkup stanovanj s trga. Razpis je odprt štiri leta in ne samo dva meseca in tudi ne samo za posvečene ampak za vse, tako da vedo, da tisti, ki ima prazno stanovanje in ga ne more prodati, ve da na Stanovanjskem skladu vsake pol leta pričakujejo ponudbe do 15. marca in do 15. septembra. Če do takrat gradbinci, banke ali investitorji ne morejo prodati stanovanj, jih lahko ponudijo Stanovanjskemu skladu. Če se uskladijo pri ceni, jih Sklad odkupi, ne kupuje pa parcel in tudi ne neizvedenih projektov, ker ne vedo kaj bo čez tri leta, hkrati s tem pa morajo razviti svoje parcele, ker je to javna lastnina. Pravno-formalno je to lastnina v bilanci Sklada, kot naložba oziroma premoženje države pa v bilanci države. Če Sklad dela slabo, ima država v proračunski bilanci probleme. Zato se morajo truditi, da se vse te parcele aktivirajo.

Miroslav Harej:

Povedal je, da mu je predstavljeni projekt všeč. Še več, s tem projektom in s tistim, kar je zgrajeno na Gradisovih parcelah in tistim v »ledvički«, je perspektiva za urejanje tega prostora. Posebej mu je všeč, da je Stanovanjski sklad končno po tolikih letih prišel do tega, da dela stanovanja za najem, tako ali drugačno obliko, ker dolga leta ni izpolnjeval svoje osnovne funkcije, tj. gradnje stanovanj za vse ljudi, ampak je preprosto pretakal kapital s tistih 2/12 od odkupljenih stanovanj v prodajo. To je bila generalna zadeva, ki je osiromašila družbo in zaprla marsikatera vrata mlademu človeku, da bi si ustvaril normalno življenje. S tem, da je Sklad pozabljal še nekaj pomembnega. Če je prav razumel g. Nagodeta, ki je najbrž hotel povedati to, kar Stanovanjski sklad nikoli do sedaj ni razumel (prisotni izvzet, ker to že delno izvajajo), da se ni mogel ravnati po tako preprosti zadevi, kot je primerjava vrednosti zdravnikove in ciganove hiše, ki sta bila soseda, in sicer je imela ciganova hiša visoko vrednost, ker je imela za soseda zdravnika, zdravnikova pa nizko, ker je imela za soseda cigana. Povedati je hotel to, da sta privatna lastnina in najemniški položaj dva svetova, ki se izjemno težko srečata in je to razvrednotenje družbenega bogastva. Daleč od tega, da bi želeli getoizacijo. Ena možna rešitev je taka, da se en blok stanovanj proda, drugi pa odda v najem. Tako enoto je lažje upravljati, znano je, kako se težko upravlja hiše z več lastniki, vsaj pri taki bivalni filozofiji, kakršna je in odnosu do lastnine. Meni, da bi bila taka pot prava. To je izkoristil zato, ker bo nadaljnjih 20 let težko popraviti to, da je tisoče mladih, ki jim ni bila dana možnost, da bi prišli do stanovanja. To pa je ena od takih variant, da jo lahko podpremo. Druga stvar pa je, da bo Sklad verjetno dal možnost, če mesto rabi razvojnike, naj jim tudi ponudi možnost, da bodo živeli kot razvojniki, ne pa da bodo živeli v enosobnem stanovanju, kjer bodo imeli na pogradu ležišče, spodaj pa pisarno, ampak da bodo res take možnosti. Gradnja, kot je ta, če je primerljiva z ostalimi, se znotraj da še vse preurediti, tako kot so bila tista v »ledvički«, kjer so bili najprej veliki, potem manjši in potem spet večji prostori. Res pa je, da je treba paziti komu in kako se daje lastnino v uporabo oziroma kako se jo prodaja.

Dr. Žiga Andoljšek:

Samo kot odziv je povedal, da sta to dva objekta in je to seveda najlažje narediti. Tudi sam ni najbolj za to, da se meša eno z drugim. Delno to različnost najemnikov in

lastnikov presežejo, ko ni ne profita niti lastništva. Neprofit je v Sloveniji administrativno določena najemnina, ki znaša od 2,5 EUR do 3 EUR na meter. Ta cena velja povsod, v Ljubljani, na Jesenicah, v Murski Soboti, Lendavi in Kranju. To je kadar ima družina na družinskega člana 250 do 300 EUR na mesec ali manj in zato so na Skladu začeli s stroškovno ceno, ki pokrije vsaj stroške vzdrževanja, tekočega in investicijskega ter amortizacijo, kar je ključno. Amortizacija se pri starih neprofitnih stanovanjih niti pokriva ne in se v 60 letih investicija nikoli ne povrne. Pri stroškovni najemnini se to doseže v 30 do 40 letih. Še vedno so nasproti tržnim subjektom, ki želijo v 15 ali 20 letih obrniti investicijo, potem pa v naslednjih 40 letih le še kovati dobiček, nekje vmes. Ne želijo konkurirati zasebnikom, ampak poskušajo voditi neko razvojno politiko, in če jim uspe vsaj z nekim najemništvom, s tem kar je mogoče prej pozabil povedati, kar nacionalni stanovanjski program poudarja, tj. najem s kasnejšo možnostjo nakupa, potem so na pravi poti. To pomeni, da človek najame stanovanje, in ker v tistem trenutku nima sredstev za nakup ali pa ne ve kako bo z njegovo službo, po nekaj letih lahko odkupi stanovanje po primerni ceni, upošteva, da je bil nekaj let najemnik. To pa ne pomeni, da bo vsaka najemnina šla neposredno v kupnino, ampak nekako poskušajo tudi v to smer. Nikakor ne bi preveč mešali, ker je bil to problem že v Gradisovih blokih, tak problem imajo tudi v Mariboru, ker imajo problem mestnih Romov, ki so prav posebni. Imajo lepe objekte, a po dveh letih uničene. Vidimo lahko lepo stanovanje, predpražnik, venček na vratih, na sosednjih vratih pa ni niti okularja v vratih. To ne gre eno z drugim, ker je res izjemna razlika med najemniki in lastniki. Glede tega lahko res eno stavbo dajo v najem, drugo pa za prodajo.

Anton Stražišar:

Vprašal je za strokovno mnenje o tem, kako je če pogleda okoliške stavbe, gledališče, TVD Partizan, gimnazijo, ki je pod spomeniškim varstvom tisto dolgo stavbo vzdolž območja. Vse strehe so dvokapne, z nagibom, tu pa so kocke, sicer simpatične, ampak s tega vidika ni prepričan, da se bo vklapljaljo z vsem tistim, ki je tudi pod spomeniškim varstvom. Če se upošteva, da so bile tam včasih stavbe Švabova vila, ki so bile vse s takimi strehami, bi bilo mogoče ta kompleks stilno ohraniti tak kot je včasih bil. Nekdo je prej že omenil, da če s slike odmisli zelenje, potem se bo videla ta velika razlika, kocke spredaj in stare stavbe zadaj. Zanima ga, ali ne bi bilo primerneje, da bi tudi na novih objektih imele strehe nagib ne pa ravne strehe, ker je tako nizko, tako mehiško.

Dr. Žiga Andoljšek:

Težko bi odgovoril na to, sicer pozna te dvokapnice, TVD Partizan nima ravno visoke strehe, je pa razgibana. Vprašanje je, kako bi bilo to videti, možno je razmisliti, ne more pa tega soditi, ker ni od stroke. Lahko pa to vprašanje prenese arhitektom.

Roman Savinšek:

Povedal je, da je treba pri oblikovanju velikokrat razmišljati tudi o dinamiki. Tam, kjer se določene stvari spreminjajo, npr. nekje so lahko dvokapnice, nekje ravna streha in če je to v skladu s splošnim urbanističnim pogledom na nek prostor, potem je to lahko zelo simpatično in dinamično.

Andrej Černe:

Pohvalil je člane odbora, da so si vzeli čas za toliko razprave, osebno pa je mnenja, da je bil projekt simpatično predstavljen. V enem delu ga je prepričal, v drugem delu pa smo Jeseničani spet pred dilemo "vzemi ali pusti", a v tem primeru upa, da če bo

odločitev sprejeta za "vzemi", da se ne bo zgodilo kaj takega, kot se je na lokacijah, o katerih naj bi bilo govora v nadaljevanju seje.

Aleš Nagode:

Mag. Valentino Gorišek je vprašal, kakšno je stanje s stanovanji na Jesenicah. V gradivu je možno prebrati, da so dostopne informacije glede na javne razpise, vendar v gradivu ni nobenih števil. Rad bi kaj konkretnega vedel o tem, koliko je praznih in koliko je novih praznih stanovanj na Jesenicah. Kolikor mu je znano, v rondoju še niso vsa stanovanja zasedena. V prihodnosti se bodo sprostila stanovanja v vila blokih, to lahko že štejemo med nova stanovanja. Meni, da bi se morali na podlagi te analize pametno odločiti o tem projektu, čeprav mu je bilo vseč kar je zdaj slišal.

Mag. Valentina Gorišek:

Povedala je, da kar se tiče števila praznih stanovanj ne vedo koliko jih je v lasti zasebnih, pravnih oseb, vedo pa, da obstaja veliko »črnega« najema. To izvedo od občanov, ki pridejo prosit za subvencijo in ko jim uslužbenci povedo, da morajo najem prijaviti, takoj nastane problem. To se dogaja in tista stanovanja, ki naj bi bila uradno prazna, v resnici niso prazna. To, da v rondoju še niso vsa stanovanja prodana, drži. Prav tako niso prodana vsa varovana stanovanja v neposredni bližini doma Franca Berglja, zato investitor že razmišlja o tem, da bi jih prekategoriziral iz varovanih nazaj v navadna stanovanja. Ni pa pristopil k Občini, tako kot recimo Stanovanjski sklad oziroma kot Občina sodeluje s Skladom in to redno, kar pomeni, da ko se izprazni stanovanje v lasti Stanovanjskega sklada, Občina dobi na stanovanju razpolagalno pravico. Stanovanje ostane še vedno v lasti Stanovanjskega sklada, najemnik sklene najemno pogodbo s Stanovanjskim skladom in mu plačuje najemnino, vendar pa Občina sprostí mesto na občinski lestvici. Kar pa se konkretno tiče najemnih stanovanj, ima Občina še vedno lestvico z oktobra oz. novembra lanskega leta, ki je bila letos marca objavljena. Občina je sedaj dodelila 10 stanovanj, še vedno pa na stanovanja čaka 150 prosilcev. Najemnih stanovanj na Jesenicah za konkretno neprofitno najemnino ali tudi glede na subvencionirano tržno najemnino, po razpoložljivih podatkih na Občini, še vedno primanjkuje. Občinska stanovanja so vsa zasedena, razen tistih, ki so ob menjavi najemnika v postopku obnove, kar pa traja le približno en mesec. Takoj ko Občina dobi razpolagalno pravico na skladovem stanovanju, ga dodeli najemniku s svoje lestvice. Po izkušnjah na Jesenicah primanjkuje najemnih stanovanj – vsaj uradno, na »črni najem« se ne da vplivati. Kar se tiče državnih stanovanj, tistih, ki niso v upravljanju Sklada, ampak so v upravljanju Republike Slovenije in raznih ministrstev, je pa druga zgodba. Tam si Občina prizadeva, da bi dobila razpolagalno pravico in je tudi v svoj sprejeti razvojni program zapisala, da bo poskušala od ministrstva stanovanja pridobiti, če že ne v last, pa vsaj na razpolago. Taka stanovanja obstajajo, vendar do sedaj s tem ni bilo uspeha, kljub vsem prizadevanjem. Stanovanja so trdno pod ključem in veliko je tudi praznih.

Namestnik predsednika je zaključil razpravo in predlagal v sprejem naslednji

SKLEP:

Odbor za okolje in prostor ter gospodarjenje z nepremičninami se je seznanil s projektom gradnje dveh večstanovanjskih stavb v območju F2 predvidenega OPPN Partizan, investitor Stanovanjski sklad Republike Slovenije – Javni sklad, ter predlaga Občinskemu svetu Občine Jesenice, da da soglasje k njihovi umestitvi v predviden OPPN.

GLASOVANJE: PRISOTNIH - 6
ZA - 6
PROTI - 0

Sklep je bil sprejet.

**TOČKA 3:
PREDLOG PODALJŠANJA URBANISTIČNE POGODBE ŠT. 351-101/2006 –
OBMOČJE HRENOVICE**

Namestnik predsednika Andrej Černe je k besedi povabil direktorja podjetja Aleasing d.o.o., gospoda **Nikolaja Fišerja**, ki je podal kratko uvodno obrazložitev.

Na Občino je bila poslana prošnja za podaljšanje urbanistične pogodbe, ker v roku leta dni žal niso uspeli pridobiti gradbenega dovoljenja za nadhod, kar je pogoj za začetek investicije v objekte in nadhod na Hrenovici. Kljub intenzivnemu izvajanju aktivnosti v tem obdobju, to je odkup zemljišča na severni strani železniške proge od Stanovanjskega sklada, sklenitev pogodbe o stavbni pravici z Mercatorjem (za kar so rabili leto dni, čeprav je ostala taka kot prvi dan, žal je pri njih sistem odločanja tak in menjava vodstva je potegnila določene stvari), parcelacijo za zemljišče v velikosti 39 m², kjer bo stal južni steber tega nadhoda, vložili so vlogo za gradbeno dovoljenje za nadhod. Upravna enota jih je pozvala k dopolnitvi vloge, kar so tudi storili. Dodatno je bila zahtevana še ena dopolnitev vloge s služnostjo oziroma uporabili so nek drug termin, za služnost, DRSC na njihovem cestišču, kjer bodo izvajali gradnjo tega prehoda čez cesto. Vse te stvari so bile narejene. Vse je spoznal v detajle in ni več stvari, ki bi zavlekle izdajo gradbenega dovoljenja za nadhod. Izvajalec za gradnjo teh stanovanj in dela komunalne infrastrukture je že izbran. Računajo, da bodo takoj po izdaji gradbenega dovoljenja začeli z izgradnjo. V interesu investitorja, najbrž pa tudi v interesu Občine je, da se ta urbanistična pogodba podaljša, zato da se z gradnjo na tem območju začne. Interes Občine je, da se to zgradi, ne pa da se gleda tisti neurejeni prostor še naprej. Finančni interes investitorja pa je močan, ker na tistem zemljišču praktično leži 6 milijonov evrov, za katere plačujejo vsak dan obresti. Zelo zanimivo je bilo poslušati gospoda s Stanovanjskega sklada, ker je videl s kakšnimi problemi se oni ukvarjajo. Stvari so si nekako podobne. Na marsikatero vprašanje Skladu on pozna odgovor. Kar se prodaje in cen stanovanj tiče, je Aleasing izdelal tržno analizo tega območja. Da bo Aleasing utrpel izgubo, je popolnoma jasno. Načrtujejo tudi financiranje teh stanovanj, to pomeni, da stranka določeno obdobje plačuje nekoliko višjo najemnino, čez 15 let pa postane lastnik tega stanovanja. Struktura strank je taka, da zadovolji njihove bonitetne pogoje torej ni možno, da bi prišli najemniki z odkupom, ki ne bi izpolnjevali minimalnih bonitetnih pogojev in posledično bili taki, da ne bi znali gospodarno upravljati z lastnino.

Mag. Valentina Gorišek:

Enako kot pred prejšnjo točko tudi tu lahko pove, da so se v kabinetu pogovarjali o tem, kaj storiti. Tudi tu sta samo dve opciji ali podaljšati urbanistično pogodbo in še enkrat izkazati zaupanje investitorju, da bo res začel graditi (g. Fišer je povedal, da je zaplet z Mercatorjem sedaj rešen). G. Fišer je povedal, da imajo izvajalca že izbranega, če bo Občini zaupal njegovo ime, še toliko bolje. Ali se odločiti, da se urbanistične pogodbe ne podaljša več in na nek način izterjati komunalni prispevek in še naprej gledati tako stanje kakršnega imamo pred seboj. G. Fišer je že večkrat povedal in tudi sama verjame, da bodo v tem primeru odnehali z investicijo. Na Jesenicah bomo gledali ta

prostor in nikomur ne bo ne vseč ne prav. Nastajala bo škoda na ugledu našega mesta. Pogodbo Občina sicer ima ampak kako bo uspela na TRR dobiti komunalni prispevek je pa druga zgodba.

Nikolaj Fišer:

Povedal je, da je seveda tudi preigral možnost zavrnitve podaljšanja urbanistične pogodbe. Zavrnitev je možna in je popolnoma v pristojnosti Občine, ampak zavrnitev bi pomenila za investitorja dve stvari, prvič komunalna infrastruktura, ki jo tam nameravajo zgraditi je popolna in zaradi te komunalne infrastrukture bi verjetno lažje prodali tudi stanovanja konec koncev tržna analiza temelji tudi na tej komunalni infrastrukturi, drugič v kolikor je ta komunalni prispevek potrebno plačati odpade soinvestitorstvo Mercatorja in se za Aleasing investicija bistveno podraži in ta dva dejavnika postavljata pod velik vprašaj njihovo investicijo, ki je na teki točki preloma ali sploh iti v dograditev ali pustiti tako kot je. Že večkrat je povedal, da je njemu osebno pomemben dejavnik to, da za sabo zapustijo neko zaključeno stvar in ne na pol narejeno, in ki predstavlja ugled za Jesenice pa tudi za investitorjevo ime, zato je na njihovi strani velik interes, da to zaključijo. Res pa je, da če se to zavrne, morajo ponovno temeljito preučiti njihove analize, ali se jim sploh splača to nadaljevati ali ne.

Miroslav Harej:

Povedal je, da se mu zdi čudno sploh postavljati vprašanje, kje najti v tej fazi razloge za zavrnitev, če so toliko časa to podpirali. Občina ni na izgubi, le veliko pridobi. Toliko časa podpirati, potem pa kar naenkrat zavrniti projekt terja res tehtne razloge. Ne vidi takega razloga. Ni smiselno zavrniti.

Nikolaj Fišer:

Če je investitor dolžan plačati ta komunalni prispevek, bo le-ta plačan tisti trenutek, ko zapade v plačilo. Seveda bodo pravniki pregledali vse možnosti, ali je bilo izpolnjeno vse po pogodbah ali ne. Če je pravno mnenje, da je to treba plačati ne bo treba terjati, investitor bo plačal takoj, ostalo se postavi pod vprašanje.

Aleš Nagode:

Povedal je, da je bilo glede na priloženo gradivo očitno vloženega veliko truda s strani investitorja, da bi to zgodbo končno enkrat pripeljal do konca. Tudi sam ne vidi razloga, da bi to zavrnil. Želi si, da se investicija čim prej zaključi. G. Fišerja je vprašal, ali obstaja še kakšna možnost, da se kje zatakne.

Nikolaj Fišer:

Povedal je, da so mu poznane vse neznanke tukaj, da ni dodatnih dejstev, ne obstaja nič, da bi se dodatno zataknilo. Vloga na DRSC za pravico, da tam pobarvajo in narišejo črte, je dana, in pričakujejo pozitivno rešitev. Po razlagi uslužbenke na DRSC-ju je to bolj kot ne formalnost. Zanimivo pa je, da upravna enota v prvem zahtevku po dopolnitvi ni zahtevala tega dokumenta, zdaj v drugem pa to zahteva. V nasprotnem primeru bi to že pred šestimi meseci zagotovili. Pričakoval je, da bo na to sejo prišel že z gradbenim dovoljenjem, a žal ga v tem trenutku še nima.

Namestnik predsednika je predlagal v sprejem naslednji

SKLEP:

Odbor za okolje in prostor ter gospodarjenje z nepremičninami predlaga Občinskemu svetu Občine Jesenice, da da soglasje k podaljšanju Urbanistične

pogodbe, št. 351-101/2006 (območje Hrenovice), sklenjene med Občino Jesenice in Aleasingom d.o.o., in sicer za čas enega leta do 30. 9. 2014.

GLASOVANJE: PRISOTNIH - 6
ZA - 6
PROTI - 0

Sklep je bil sprejet.

TOČKA 4: INFORMACIJA O PRIPRAVI DRŽAVNEGA PROSTORSKEGA NAČRTA ZA DOGRADITEV PREDORA KARAVANKE
--

Uvodno obrazložitev je podala **mag. Valentina GORIŠEK**.

Andrej Černe:

Zanimalo ga je, kdaj Občina pričakuje odgovore na tisto, kar so videli na predstavitvi?

Mag. Valentina Gorišek:

Odgovori bi morali biti Občini dostavljeni do konca septembra, ker je urgentno, pa tudi zamislili so si, da bi najprej obdelali Občino Jesenice.

Andrej Černe:

Glede na to, da gre le za informacijo, pa vendarle osebno meni, da bi bilo prav, da matični odbor vse odgovore in informacije promptno in hitro dobiva.

Mag. Valentina Gorišek:

Predlagala je, da člani Odbora razmislijo o tem, da na naslednjo sejo povabijo pripravljavce gradiv. Res, da je bilo nekaj že javno predstavljenega, a predstavitev Odboru in Občinskemu svetu je potrebna zaradi tega, ker bo občina tista, ki bo trpela obremenitve prometa, prahu in vse posledice tistega, kar se bo tukaj dogajalo.

Andrej Černe:

Povedal je, da je za tak predlog, da se sprejme sklep o povabilu na naslednjo sejo.

Mag. Vitomir Pretnar:

Prisotnim je pojasnil, da se je udeležil predstavitve državnega prostorskega načrta in da so aktivnosti, ki sedaj potekajo, tiste, ki so res prve in začetne in vsa ta nadaljnja vprašanja, ki so bila tu zastavljena, je že on zastavil njim in bodo še sledila. Prosili so, če bi lahko prejeli te prve podatke, v nadaljevanju pa bodo z lokalno skupnostjo te zadeve še razčistili, zato misli, da je za te zadeve sedaj še malo prezgodaj in da se lahko še počaka na eno od naslednjih sej, ko bo Občina v stiku z njimi, ko bodo dobili te podatke in ko bodo do določene faze teh projektov začeli pripravljati, da bi se takrat o tem pogovarjali. O tem naj odloči Odbor, povedal je le tisto, kar so oni predlagali. Je pa izpostavil problem te mestne infrastrukture, nadomestila za uničenost, ampak oni se o tem na začetku še ne bi pogovarjali.

Aleš Nagode:

Povedal je, da je projekt dobrodošel in se je treba dogovoriti o stvareh, o katerih so govorili. Če g. Pretnar predlaga oziroma je podal informacijo, da bi bilo primerno na eni

naslednjih sej, naj se pa določi rok oziroma naj sami povedo, kdaj bo nastopil primeren trenutek, ko bodo imeli potrebne podatke in bi jih lahko posredovali. Predlagal je, da jih vprašajo, kdaj se to lahko organizira.

Miroslav Harej:

Imel je opombo glede na to kar je g. Pretnar rekel o tem, da bi se o nadomestilih in kompenzacijah pogovarjali kasneje. Mnenja je, da to ni pametno ampak, da je to potrebno narediti na samem začetku, ker imamo izkušnje od takrat, ko so gradili predor Karavanke. Vse mogoče so obljubljali in nič od tega naredili. Zatajili so, ne ve se ali so se dokumenti potem izgubili. Takrat je bila še skupščina, ko so zatrdili kaj bodo naredili, pa niso naredili. Še danes je neurejeno, Titovo cesto imamo vso »zdrapano«. Vse te zadeve morajo biti zapisane že zelo zgodaj. Takrat je župan sicer rekel, da se bo ulegel na cesto, če ne bodo tega naredili. Zdaj ne bomo več ponujali župana, vendar še ene take stvari ne bomo dovolili, javnost tega na Jesenicah ne bo sprejela. Naj si kar polovico luknje izkopljejo z druge strani, ker je to njihova zahteva.

Roman Savinšek:

Dodal je še v zvezi z Julijano, in sicer, da ne bi ob gradnji slučajno karkoli v zvezi z vodo pokvarili. Treba je paziti, da obstane tako kot je pa tudi, da se bo začela končno izkoriščati.

Mag. Vitomir Pretnar:

Tudi to je bilo na predstavitvi s strani Občine izpostavljeno. Investitor je zagotovil, da bodo vodni vir zaščitili, to je del projekta in ob tem bomo skupaj zagotovili, da bo ustrezno izkoriščen, kar pravzaprav zdaj ni, ker so neustrezne cevi in še kaj. Povedali so, da bo tudi o tem tekla debata.

Andrej Černe:

Pridružil se je navedbam gospoda Hareja, saj je bil v tistih razgovorih takrat zraven. Takrat so bile izvedene le drobnarije, večina obljubljenega pa ne, zato apelira na občinsko upravo, da za ves čas zadolži eno osebo, ki bo na vseh teh sestankih bdela nad tem, kar bo obljubljenega, da Odbor in občinska uprava, kadar bo Odbor o tem debatiral in kadar bo Občinski svet o tem debatiral in seveda tudi sklepal, da bodo te stvari eksplicitno zapisane in da bo o tem vodena knjiga zato, da se bo o tem dalo pogovarjati. Na enem od sestankov takrat je človek SCT-ja, Lado Prah, rekel, da o tistem sestanku zapisnika ne bo, zemljo plača Občina, gradbenega dovoljenja ne bo, cesto pa zgradi SCT, in dva kraka take ceste so res zgradili. Treba je vedeti, da so takrat nekateri sestanki tako potekali in prosi, da to razpravo vsi skupaj razumejo tako, da naj ima hiša knjigo – evidenco tega, kar je Občina zahtevala in kar je bilo obljubljeno, da se bo dalo kdaj komu kaj izstavili.

Namestnik predsednika je predlagal v sprejem naslednji

SKLEP:

Odbor za okolje in prostor ter gospodarjenje z nepremičninami se je seznanil z Informacijo o pripravi Državnega prostorskega načrta za dograditev predora Karavanke.

GLASOVANJE: PRISOTNIH - 5

ZA - 5

PROTI – 0

Sklep je bil sprejet.

**TOČKA 5:
PREDLOG POROČILA O IZVRŠEVANJU PRORAČUNA OBČINE
JESENICE V PRVEM POLLETJU 2013**

Uvodno obrazložitev je podala **mag. Valentina GORIŠEK**.

Razprave ni bilo, zato je namestnik predsednika predlagal v sprejem naslednji

SKLEP:

Odbor za okolje in prostor ter gospodarjenje z nepremičninami predlaga Občinskemu svetu Občine Jesenice, da potrdi predlog Poročila o izvrševanju proračuna občine Jesenice v prvem polletju leta 2013. Odbor za okolje in prostor ter gospodarjenje z nepremičninami je seznanjen s poročilom o porabi proračunske rezervacije in o prerazporeditvah sredstev proračuna v prvem polletju 2013.

GLASOVANJE: PRISOTNIH - 5
ZA - 5
PROTI – 0

Sklep je bil sprejet.

**TOČKA 6:
INFORMACIJA O ZAKLJUČKU JAVNEGA RAZPISA ZA DODELITEV
FINANČNIH SPODBUD INVESTICIJSKIM UKREPOM ZA UČINKOVITO
RABO ENERGIJE IN IZRABO OBNOVLJIVIH VIROV ENERGIJE V
GOSPODINJSTVIH NA OBMOČJU OBČINE JESENICE V LETU 2013**

Uvodno obrazložitev je podala **mag. Valentina GORIŠEK**.

Razprave ni bilo, zato je namestnik predsednika predlagal v sprejem naslednji

SKLEP:

Odbor za okolje in prostor in gospodarjenje z nepremičninami se je seznanil z informacijo o razpisu za dodeljevanje finančnih spodbud investicijskim ukrepom za učinkovito rabo energije in izrabo obnovljivih virov energije v gospodinjstvih na območju Občine Jesenice v letu 2013.

GLASOVANJE: PRISOTNIH - 5
ZA - 5
PROTI – 0

Sklep je bil sprejet.

**TOČKA 7:
VPRAŠANJA IN POBUDE****7.1 Aleš Nagode - vprašanje**

Zanimalo ga je, kdaj lahko pričakuje odgovor na vprašanje, ki ga je postavil na zadnji seji Odbora za okolje in prostor in gospodarjenje z nepremičninami glede uporabe kolesarske steze za lastnike in uporabnike zemljišč.

7.2 Mag. Valentina Gorišek

Vprašanje je bilo poslano na DRI in bodo urgirali za odgovor.

Drugih vprašanj in pobud ni bilo, zato je namestnik predsednika sejo Odbora zaključil ob 18.01.

**ZAPISALA:
SONJA ZUPANC**

**NAMESTNIK PREDSEDNIKA
ANDREJ ČERNE**