



**STRATEGIJA UPRAVLJANJA
NEPREMIČNIN IN
NEPREMIČNINSKIH INVESTICIJ
ŠTUDENTSKE ORGANIZACIJE UNIVERZE V
LJUBLJANI
2021–2022**

december 2020

I. UVOD

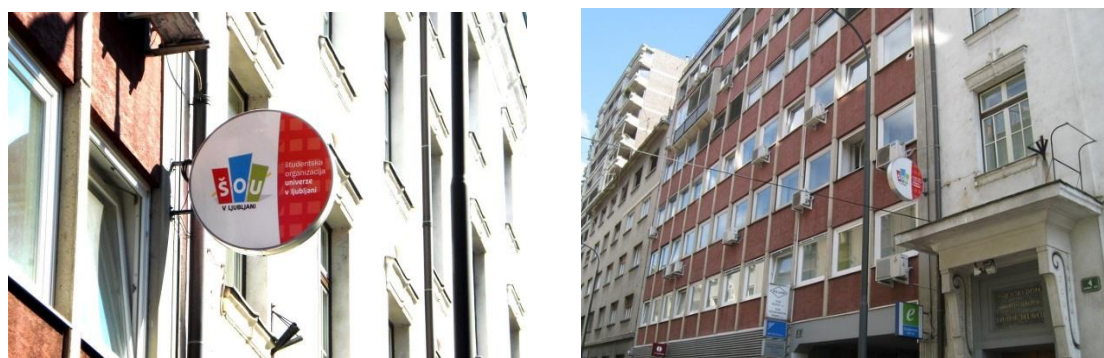
Študentska organizacija Univerze v Ljubljani (ŠOU v Ljubljani) ima v lasti več nepremičnin na različnih lokacijah. ŠOU v Ljubljani je te nepremičnine pridobivala v preteklih letih na osnovi usmeritev v strateško investiranje v nepremičnine, kar je potrjeval študentski zbor. Nepremičninski trg se zelo spreminja. Kriza v letu 2008 je zelo premešala nepremičninske karte, zato je potrebno letno spremljanje trga in strateških usmeritev. Leto 2020 je zaradi pandemije nakazalo na nujnost tehtne presoje glede upravljanja z nepremičninami. Nepremičninam v lasti ŠOU v Ljubljani namenimo veliko pozornosti, predvsem pa bi jih želeli še bolj osmisliti za opravljanje svojega poslanstva – nudenja podpori lastni ciljni publiki in predvsem izvajanju občudijških dejavnosti zanje.

Po predstavitvi nepremičnin v lasti ŠOU v Ljubljani, katero politiko določa študentski zbor, pridemo do ugotovitve, da je potrebno tudi zaradi prilagajanju ŠOU družine potrebam ciljne publike – študentom ŠOU v Ljubljani – sprejeti prenovljen strateški dokument o upravljanju in preoblikovanju nepremičnin v lasti ŠOU v Ljubljani.

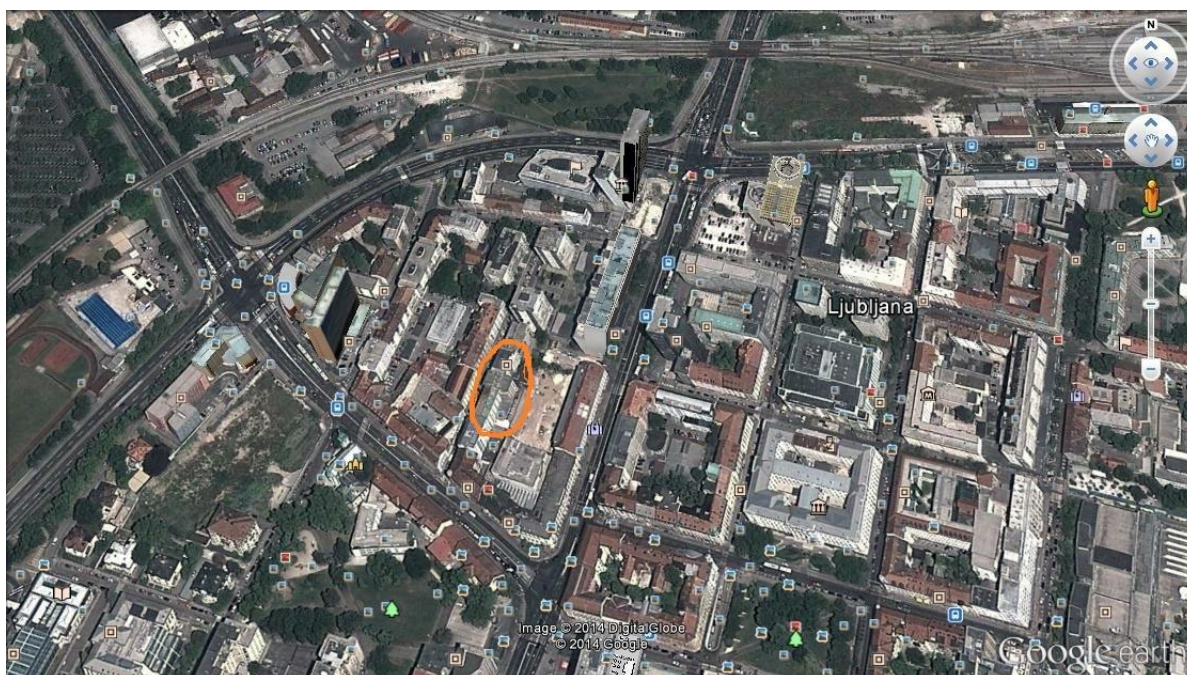
Izmed pravnih oseb, katerih ustanovitelj ali soustanovitelj je ŠOU v Ljubljani oziroma širše v sklopu članic ŠOU družine, Študentski Kampus, Kersnikova, ŠOU Šport in Študentska svetovalnica prostore najemajo s strani ŠOU v Ljubljani, Radio Študent in Fundacija Študentski tolar jih imajo v uporabi, ŠOLT pa ima lastne lastniške prostore.

II. PREGLED TRENUTNEGA STANJA NEPREMIČNIN V LASTI ŠOU V LJUBLJANI

Kersnikova 4



Po večletnem urejanju etažne lastnine z MOL smo večji delež prostorov na Kersnikovi 4 v letu 2019 prodali. V naši lasti je še ostal klub K4 v kletnih prostorih, ki je trenutno v najemu. Glede na načrte obnove celotne zgradbe bo potreben tudi razmislek o odprodaji še tega dela naše lastnine.



Kersnikova 4 in 6, Ljubljana.

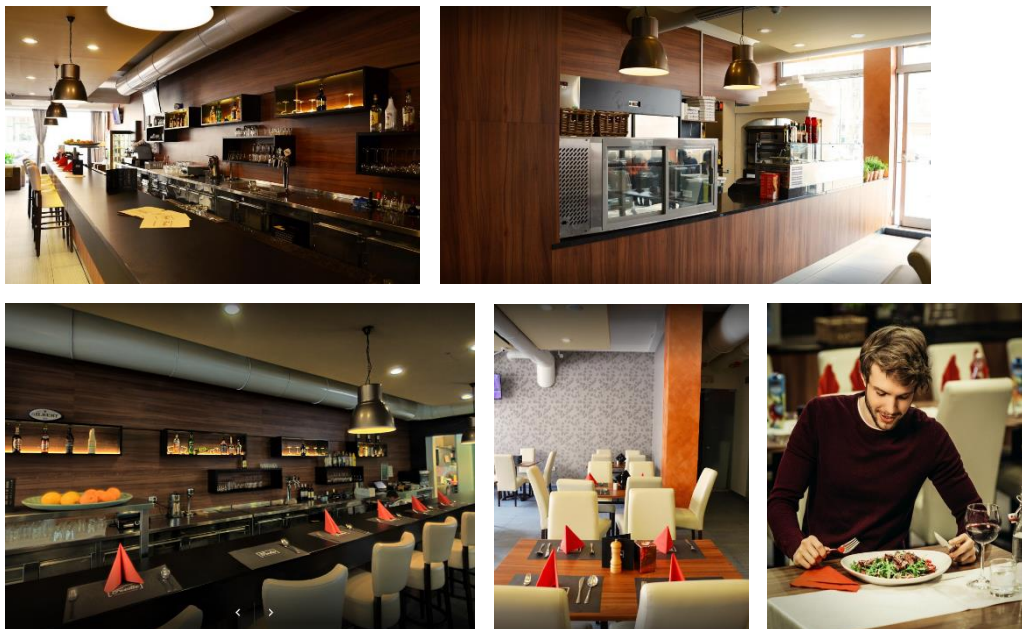
Kersnikova 4	Kvadratura v lasti ŠOU v Ljubljani (m ²)	Opombe
Klet	470	Klub K4

Kersnikova 6

Lastniški prostori ŠOU v Ljubljani na Kersnikovi 6 obsegajo klet, pritličje in 1. nadstropje. Vsi prostori so bili leta 2014 v celoti prenovljeni.

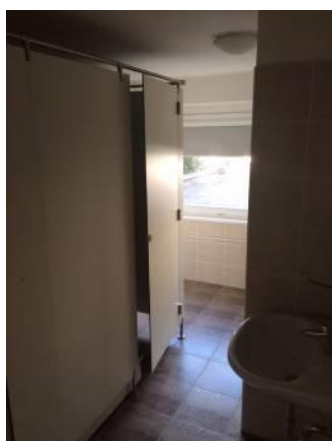


V kleti in pritličju se je iz prenove potrebne kavarne Metropol in zanemarjenih kletnih prostorov, ki jih je najemal takratni zavod K6/4, uredila moderna študentska menza, danes študentska restavracija. Te prostore oddajamo v najem članu ŠOU družine – Kampus so.p., ki prostor oddaja gostincu, ki vodi restavracijo in kavarno, ter izvaja subvencionirano študentsko prehrano.



Poleg restavracije deluje v pritličju tudi Info točka Zavoda ŠOU Šport, kjer lahko študenti pridobijo vse informacije o programu zavoda in se vanje tudi vpišejo oziroma koristijo njegove storitve.

V prvem nadstropju smo v marcu 2014 obnovili vse prostore iz dotrajanih in neurejenih pisarn nekaterih resorjev in stalnih dejavnosti ter pisarn takratnega zavoda K6/4 v Hišo Srce Zavoda Študentska svetovalnica. Poslopje, ki je namenjeno bivanju študentov v socialni stiski, obsega šest sob, sanitarije, kuhinjo in skupni prostor, namenjen bivanju za 12 oseb. S tem smo preselili to dejavnost iz najete hiše na Židovski stezi v Ljubljani in s tem omogočili zavodu Študentska svetovalnica dolgoročno varno delovanje.



Kersnikova 6	Kvadratura (m ²)	Opombe
Klet	250	Študentska restavracija, manjša večnamenska dvorana
Pritličje	250	Študentska restavracija, Info točka ŠOU Šport
1. nadstropje	200	Študentska svetovalnica (Hiša Srce)
Skupaj	700	

Vojkova 63

Prostori ŠOU v Ljubljani v poslovni stavbi na Vojkovi 63 so trenutno oddani v podnajem. Prostori v zgornjih dveh nadstropjih so skorajda v celoti oddani dolgoročno, prostori v drugem in prvem nadstropju ter pritličju pa so po delih oddani posameznim manjšim najemnikom (mlada ali manjša podjetja, društva). V prvi etaži je urejen otroški vrtec.

Poslovna stavba je tako za opravljanje poslanstva ŠOU v Ljubljani – nudenje podpore lastni ciljni publiki in predvsem izvajanju obštudijskih dejavnosti zanje strateško manj

pomembna. Poleg lastniških prostorov ŠOU v Ljubljani (59,85 % zgradbe) se v poslovnih prostorih Vojkove 63 nahaja zavod ŠOLT, s katerim se bo v skladu z že sprejeto Menjalno prodajno pogodbo na Študentskem zboru z dne 3. 2. 2016 zamenjalo prostore v pritličju po dokončno urejeni etažni lastnini, ki še poteka.



Vojkova 63, Ljubljana.

Vojkova 63	Kvadratura (m ²)	Opombe
Klet	200	Telovadnica v najemu ŠOU Šport
Pritličje	250	ŠOLT, arhiv, prostori v podnajemu
1. nadstropje	250	Skladišče, prostori v podnajemu
2. nadstropje	130	Prostori v podnajem
3. nadstropje	600	Prostori v dolgoročni podnajem
4. nadstropje	600	Prostori v dolgoročni podnajem
Skupaj	1.670	

Pivovarniška 6

Na trgu je zelo malo lokacij v samem centru Ljubljane, ki bi obsegale zadostno velikost zemljišč in stavb, potrebnih za raznovrstno dejavnost ŠOU v Ljubljani in seveda predvsem študentov. Navedeno zemljišče, katerega ŠOU v Ljubljani je lastnik od leta 2014 dalje in obsega 5.488 m² zemljišča na katerem se nahaja 10 objektov z neto tlorisno površino 3.084 m², se nahaja v centru Ljubljane na Pivovarniški 6 poleg Pivovarne Union. Ob zemljišču najemamo zunanja parkirišča. Gre za zaključeno celoto na lokaciji v središču mesta v neposredni bližini parka Tivoli in glavnih prometnih

povezav po Ljubljani. Nakup in preurejanje nepremičnine predstavlja dolgoročno investicijo ŠOU v Ljubljani.



Pivovarniška 6 (rdeče) in Kersnikova 4 in 6 (rumeno), Ljubljana.

Tako veliko zemljišče in objekti s trenutno cca. 3.000 m² uporabnih poslovnih prostorov je prav gotovo velik izziv za postavitev novega koncepta študentskega centra. Slednji omogoča skoncentriranje večine dejavnosti ŠOU družine na enem mestu, kar študentom ponuja koriščenje aktivnosti ŠOU v Ljubljani in drugih članov ŠOU družine na lažji in bolj dostopen način, obenem pa omogoča širjenje dejavnosti organizacije, ki bi bile namenjene izključno boljšemu vsakdanu študentov in nevladnih organizacij, v katerih ti delujejo.

Namen vzpostavitve Študentskega kampusa je omogočiti dolgoročno stabilizacijo ter enotnost poslovanja in obstoja ŠOU v Ljubljana, delovanje večine članov ŠOU družine skupaj s ŠOU v Ljubljani na enem mestu ter s tem bistveno bolj povezati usmeritev delovanja ŠOU v Ljubljani ter njegovih pravnih oseb. Hkrati pa imajo lahko študenti v centru Ljubljane na enem mestu dostop do vseh storitev ter ponudbe vseh dejavnosti ŠOU v Ljubljani in njegovih pravnih oseb.

Temeljna vizija tako ostaja vzpostavitev Študentskega kampusa ŠOU v Ljubljani, katerega osnovni namen je na enem mestu združevati vse študentske potrebe in interese ter pomagati mladim v presečnem času življenja – skozi študentska leta.

Dobra polovica prostorov Študentskega kampusa je oddana našemu zavodu Socialnemu inkubatorju Študentski kampus – socialno podjetje, ki s prostori tudi upravlja. Preostali del prostorov je namenjen redni rabi organizacije ali drugih članov ŠOU družine.



Vizija Študentskega kampusa ŠOU v Ljubljani je uresničiti temeljni študentski interes in ponuditi skupen študentski prostor, ki bo namenjen izpolnjevanju eksistenčnih študentskih potreb, kakor tudi študijskih in obštudijskih interesov, kar pa je tudi ustanovna težnja ŠOU v Ljubljani. Dokončna uveljavitev načrta vzpostavitve Študentskega kampusa ŠOU v Ljubljani tako pomeni za študente naslednjo ponudbo na enem mestu poleg rednih dejavnosti samih ŠOU v Ljubljani in zavoda Socialni inkubator Študentski kampus – socialno podjetje:

- organizacijske oblike ŠOU v Ljubljani
- subvencionirana študentska prehrana
- športna in druga storitvena infrastruktura
- študentsko stičišče
- predavalnice
- študentska čitalnica
- kulturno-umetniški študentski center
- Fundacija Študentski tolar, ustanova ŠOU v Ljubljani
- festivali ŠOU v Ljubljani.

Končni cilj bo s samim zaključkom investicije dosežen, kljub temu pa je za celostno ureditev potreben še večji vložek v angažiranje študentov k vključevanju v naše dejavnosti ter tudi sami sebe vzpodbuditi k organizaciji še več dogodkov na tej lokaciji. Zaključena celota v okviru študentskega kampusa tako predstavlja temeljni študentski interes ŠOU v Ljubljani.

Od načrtanih začetnih preureditev Študentskega kampusa med večjimi ostaja le še dokončanje podstrešnih prostorov nad HUB-om in določeno tekoče vzdrževanje, ki jih nameravamo izvesti v letih 2021 in 2022.

III. VIZIJA IN STRATEGIJA UPRAVLJANJA LASTNIŠKIH NEPREMIČNIN

Na osnovi predstavljenih podatkov lahko povzamemo, da ima ŠOU v Ljubljani več lastniških nepremičnin na različnih lokacijah. Te lahko opredelimo v dve skupini.

1. Lastniške lokacije ŠOU v Ljubljani velikega strateškega pomena

- *PIVOVARNIŠKA 6*: sedež ŠOU v Ljubljani in osrednji študentski center v Ljubljani, ki študentom skoncentrirano ponuja vse na enem mestu, Fundacija Študentski tolar.
- *KERSNIKOVA 6*: Hiša Srce

2. Lastniške lokacije ŠOU v Ljubljani manj strateškega pomena

- *VOJKOVA 63*: prostori oddani v najem ali namenjeni skladišču ŠOU v Ljubljani.
- *KERSNIKOVA 4*: Klub K4.
- *KERSNIKOVA 6*: študentska restavracija, Info točka ŠOU Šport.

KONKRETIZIRANE STRATEŠKE USMERITVE

Nepremičnina

Pregled nadaljnjih korakov upravljanja nepremičnin

Pivovarniška 6

Dokončanje zadnje faze investicijskega načrta ter priprava in izvedba zaključnih del, vključno z vzpostavitvijo celotne infrastrukture.

Kersnikova 4

Umik iz strateško nepomembnega lastništva zgradbe, s čimer bi prelili vrednost tega lastniškega deleža.

Kersnikova 6

HIŠA SRCE - Nadaljnji dolgoročni najem prostorov, namenjen članom ŠOU družine za izvajanje dejavnosti bivanju študentov v socialni stiski.

Info točka ŠOU Šport in študentska restavracija – umik iz strateško nepomembnega lastništva zgradbe, s čimer bi prelili vrednost tega lastniškega deleža, ki je v tem trenutku nelikviden v novo likvidnejšo lastnino. oziroma namenili v morebitne investicije – ureditev Info točke ŠOU Šport na Pivovarniški ulici 6.

Vojkova 63

Umik iz strateško nepomembnega lastništva zgradbe, s čimer bi prelili vrednost tega lastniškega deleža, ki je v tem trenutku nelikviden v novo likvidnejšo lastnino.* Dokonča se postopek menjave prostorov v pritličju med ŠOU v Ljubljani in ŠOLT.

V praksi bi unovčenje manj strateškega premoženja na Vojkovi 63 in Kersnikovi 4 pomenilo dokončno izvedbo investicijskega načrta Študentskega kampusa, hkrati pa omogočilo normalno začrtovano delovanje ŠOU v Ljubljani pri uveljavljanju drugih konkretiziranih strateških usmeritev znotraj organizacije.