



Številka: 032-0005/2022

Datum: 19. 5. 2022

**24. SEJA OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE,  
dne 26. 5. 2022**

ZADEVA:	<b>GRADIVO ZA 1. TOČKO SEJE OBČINSKEGA SVETA OBČINE SLOVENSKE KONJICE</b>
NASLOV:	<b>STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE SLOVENSKE KONJICE ZA 10 LETNO OBDOBJE</b>
PREDLAGATELJ:	<b>STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE D.O.O.</b>
PRAVNA PODLAGA:	- Odlok o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Uradni list RS, št. 91/20) - 16. člen Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16 – popravek in 69/17)
NAMEN:	<b>Sprejem programa</b>
POROČEVALEC:	<b>Tomaž Rihtaršič, direktor</b>
STALIŠČE PRISTOJNEGA ODBORA/ KOMISIJE:	<b>Odbor za komunalno infrastrukturo, okolje in prostor daje pozitivno mnenje k predlogu Stanovanjskega programa Občine Slovenske Konjice za 10 letno obdobje in predlaga Občinskemu svetu Občine Slovenske Konjice, da ga sprejme.</b>  <b>Svet za varstvo uporabnikov javnih dobrin potrjuje in predlaga občinskemu svetu sprejem Stanovanjskega programa Občine Slovenske Konjice za 10 letno obdobje.</b>
PREDLOG SKLEPA:	<b>Predlagam, da občinski svet sprejme Stanovanjski program Občine Slovenske Konjice za 10 letno obdobje.</b>

Župan  
Občine Slovenske Konjice  
Darko Ratajc, univ. dipl. ekon.

Priloge:

- Predlog sklepa,
- Stanovanjski program



**PREDLOG SKLEPA**

**OBČINSKI SVET**

Stari trg 29  
Slovenske Konjice

Na podlagi 11. člena Odloka o aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Ur. l. RS, št. 17/11) in 16. člena Statuta Občine Slovenske Konjice (Uradni list RS, št. 87/15, 12/16-popravek in 69/17) je Občinski svet Občine Slovenske Konjice na ... redni seji dne ... sprejel

**S K L E P**

I.

Občinski svet Občine Slovenske Konjice sprejme Stanovanjski program Občine Slovenske Konjice za 10 letno obdobje.

II.

Ta sklep velja z dnem sprejema.

Št.  
Slovenske Konjice,

Župan  
Občine Slovenske Konjice  
Darko Ratajc, univ. dipl. ekon.

Obveščeni:  
- Stanovanjsko podjetje Konjice, d.o.o.



STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE

STANOVANJSKO PODJETJE KONJICE d.o.o., Mestni trg 12, 3210 Slovenske Konjice

Na podlagi določb Odloka o Aktu o ustanovitvi družbe Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o. (Uradni list RS št.: 91/2020) je Nadzorni svet Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o., na 11. redni seji dne 29.3.2022 sprejel naslednji

### SKLEP

Nadzornemu svetu Stanovanjskega podjetja Konjice d.o.o. je bil predstavljen predlog Stanovanjskega programa Občine Slovenske Konjice za obdobje 10-ih let.

Številka: 11-2/2022

Datum: 29.3.2022

PRESEDNIK NADZORNEGA SVETA

Branko BRAČKO



Vročiti:

- Stanovanjsko podjetje Konjice d.o.o.

**STANOVANJSKI PROGRAM  
OBČINE SLOVENSKE KONJICE  
ZA 10 LETNO OBDOBJE**

Slovenske Konjice, marec 2022

**KAZALO**

I.	UVOD	3
II.	UGOTOVITEV STANJA, TRENDOV IN POTREB PO STANOVANJIH	4
A.	STANJE	4
B.	POTREBE PO STANOVANJIH	6
C.	GIBANJE PREBIVALSTVA V OBČINI	8
D.	ALTERNATIVNE MOŽNOSTI ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ	10
III.	CILJI TE STRATEGIJE	11
IV.	OBSTOJEČE USMERITVE IN PROSTORSKE MOŽNOSTI	12
A.	JAVNA NAJEMNA STANOVANJA	12
B.	TRŽNA NAJEMNA IN LASTNIŠKA STANOVANJA	12
C.	GRADNJE V TEKU	13
D.	OBSTOJEČE PROSTORSKE MOŽNOSTI	13
E.	PERSPEKTIVNE PROSTORSKE MOŽNOSTI	14
V.	UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV TE STRATEGIJE	15
A.	PREDVIDEVANJA DEJANSKEGA ŠTEVILA NOVIH STANOVANJ ZA OBDOBJE	15
B.	UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV	16
VI.	ZAKLJUČEK	19

## I. UVOD

Stanovanje je posebna socialna dobrina in ima kot takšna v družbi poseben pomen, saj predstavlja socialno varnost in dostojanstvo posameznika, kot temeljni človekovi pravici. Mednarodni pakt o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah (Uradni list RS, št. 35/92 – MP, št. 9/92) v 11. členu zavezuje države pristopnice, da priznavajo vsakomur pravico do življenjskega standarda, ki zadostuje zanj in za njegovo družino, všteti tudi njegovo stanovanje, pri čemer države to uresničujejo z ustreznimi ukrepi.

Ustava Republike Slovenije z odlokom o razglasitvi (Uradni list SRS, št. 6/1974, s spremembami), ki je veljala skupaj s številnimi amandmaji do 22. decembra 1991, do razglasitve nove ustave, je v 206. členu jamčila stanovanjsko pravico na stanovanju v družbeni lastnini.

S to pravico je ustava občanom zagotavljala pravico, da pod pogoji, ki jih določa zakon, trajno uporabljajo takšno stanovanje za zadovoljevanje osebnih in družinskih stanovanjskih potreb. Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS/l, št. 33/1991, s spremembami), ki je začela veljati 23. 12. 1991, ne jamči več stanovanjske pravice, kot ene od človekovih pravic, temveč v 78. členu določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/1993, s spremembami) v 21. členu določa, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj.

Ta program je napisan s ciljem oblikovanja in izvajanja aktivne stanovanjske politike v Občini Slovenske Konjice v smislu zagotavljanja kakovosti bivanja vsem občanom ter po načelu javnega interesa ustvarjati pogoje, s katerimi se širokemu krogu občanov omogoči enakopravne možnosti za reševanje stanovanjskega problema.

Na nacionalnem nivoju je sprejeta Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (Uradni list RS, št. 92/15, v nadaljevanju: ReNSP15–25), ki služi kot podlaga za to problematiko. Seveda je za pripravo povzet in implementiran le del programa, ki je kompatibilen s stanjem v lokalni skupnosti. Obenem pa ta program povzema in predvideva gibanja na stanovanjskem področju za območje občine.

Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/00, v nadaljevanju: NPSta), zagotavlja štiri osnovne dolgoročne cilje:

- uravnotežena ponudba primernih stanovanj;
- lažja dostopnost do stanovanj;
- kakovostna in funkcionalna stanovanja;
- večja stanovanjska mobilnost prebivalstva

Število vseh stanovanj v občini je 5791, povprečna velikost stanovanja pa znaša 84 m<sup>2</sup>, kar je za 3 m<sup>2</sup> več od povprečja v Sloveniji. V tem programu obravnavamo predvsem stanovanja v večstanovanjskih objektih s poudarkom na najemnih stanovanjih, kot je predstavljeno v nadaljevanju.

## II. UGOTOVITEV STANJA, TRENDOV IN POTREB PO STANOVANJIH

V občini je na dan 1. 1. 2018 število stanovanj znašalo 5.565 (vključno z eno in dvostanovanjskimi hišami). Povprečna velikost stanovanja je znašala 83,1 m<sup>2</sup>, 66 % stanovanj je bilo večjih od dvosobnih.

Večstanovanjsko gradnjo lahko razdelimo v dve osnovni kategoriji:

- najemna stanovanja in
- lastniška (tržna) stanovanja.

Najemna stanovanja, ki so predmet tega programa, pa so v osnovi razdeljena na:

- neprofitna najemna stanovanja,
- tržna najemna stanovanja,
- najemna stanovanja za posebne ciljne skupine:
  - stanovanja za mlade,
  - oskrbovana stanovanja,
  - stanovanjske enote namenjene sobivanju,
  - bivalne enote.

Tržna stanovanja pa lahko prav tako razvrstimo v več sklopov, kot na primer:

- po vrsti kupcev
  - prosti trg,
  - mlade družine,
  - starejši občani...

### A. STANJE

Stanje na stanovanjskem področju v občini je relativno uravnoteženo. Ne prihaja do večjih problemov z nastanitvijo občanov, zato je podoben trend potrebno obdržati tudi v bodoče.

Število vseh stanovanj v večstanovanjskih objektih v občini (po znanih podatkih):

leto	št. stanovanj	indeks
2006	1.075	100
2010	1.159	108
2015	1.244	116
2020	1.334	124

Opomba: zajeta so samo stanovanja v večstanovanjskih objektih z več kot šestimi stanovanji.

Podatki kažejo, da se je število stanovanj v občini v zadnjih desetih letih letno zvišalo za okoli 1,5 %, kar pomeni letno okoli 18 stanovanj, oziroma nekaj več kot 1,2 stanovanja na 1.000 prebivalcev letno. V ReNSP15–25 znaša predvidena letna rast števila stanovanj v državi okoli 0,75 %. Glede na ta podatek se je v preteklosti število stanovanj v Občini Slovenske Konjice večalo dvakrat hitreje, kot znaša državno povprečje.

Stanovanja oziroma večstanovanjski objekti so v splošnem solidno vzdrževani, v zadnjih letih se pogosto na objektih izvaja energetska sanacija, ki ugodno vpliva na energetska bilanco občine in hkrati na zadovoljstvo stanovalcev. Del javnih stanovanj v občini je v slabem stanju, oziroma se nahaja celo v objektih, ki niso primerna dolgoročnemu bivanju (npr. grad Mlače, Žička cesta ...). Za te objekte bi bila primernejša drugačna namembnost. Delež stanovanj brez osnovne infrastrukture (sanitarije,

kopalnica, tekoča voda, električna, možnost ogrevanja ) v Sloveniji znaša 15,5 %, v Občini Slovenske Konjice pa je precej nižji od 10 %.

#### Gibanje števila neprofitnih najemnih stanovanj v Občini Slovenske Konjice:

leto	LASTNIK				SKUPAJ
	OBČINA	SPK	SSRS	ostali	
2007	184	32	22	61	<b>299</b>
2008	177	31	22	60	<b>290</b>
2009	173	35	27	60	<b>295</b>
2010	176	34	27	59	<b>296</b>
2011	167	41	27	58	<b>293</b>
2012	167	41	27	56	<b>291</b>
2013	166	41	27	56	<b>290</b>
2014	166	41	27	56	<b>290</b>
2015	166	40	27	56	<b>289</b>
2016	166	40	51	32	<b>289</b>
2017	166	39	51	32	<b>288</b>
2018	166	39	51	32	<b>288</b>
2019	166	39	51	32	<b>288</b>
2020	166	38	51	32	<b>287</b>

Število najemnih neprofitnih stanovanj se je v zadnjih desetih letih zmanjšalo za skoraj 3 %. Ta trend zmanjšanja je podoben kot velja za celotno državo. Predvsem se je zmanjšalo število neprofitnih stanovanj v lasti Občine Slovenske Konjice, kar pa je razumljivo, saj je nekatere starejše objekte občina izpraznila in prodala, prav tako pa je bilo prodanih več neprofitnih stanovanj najemnikom.

#### Prihodki in odhodki iz neprofitnih stanovanj

Občina Slovenske Konjice				v €
LETO	Najemnine neprofitnih stanovanj	Vzdrževanje neprofitnih stanovanj	Prodaja neprofitnih stanovanj	Vlaganja v nova neprof. stanovanja
<b>2016</b>	181.816	149.837		
<b>2017</b>	179.372	133.818		
<b>2018</b>	181.046	109.436		
<b>2019</b>	180.777	95.062		19.307
<b>2020</b>	178.050	191.511		66.894
<b>2021</b>	186.651	257.944	16.000	
<b>2022</b>	190.000	216.000		50.000
<b>SKUPAJ</b>	<b>1.277.712</b>	<b>1.153.608</b>	<b>16.000</b>	<b>136.201</b>

V letu 2019 je občina namenila dodatnih 62.518 EUR odplačilu nepokritih računov iz naslova vzdrževanja neprofitnih stanovanj v preteklih letih.

Občina je v letu 2019 dokapitalizirala Stanovanjsko podjetje Konjice v višini 66.894 EUR (zemljišče za neprofitno gradnjo), znesek 19.307 EUR v letu 2019 pa predstavlja vrednost projektne dokumentacije, ki jo je financirala občina.



Pri najemninah so zajete vse terjatve, nastale v posameznih letih, poleg tega pa so se terjatve v letih zmanjševale zaradi najemnin, ki so bile odpisane po sklepih Občinskega sveta – skupni znesek teh za vsa navedene leta je 123.771 EUR. Za leto 2022 je podana ocena.

<b>Stanovanjsko podjetje Konjice d. o. o.</b>					v EUR
<b>LETO</b>	Najemnine neprofitnih stanovanj	Vzdrževanje neprofitnih stanovanj	Prodaja neprofitnih stanovanj	Vlaganja v nova neprof. stanovanja	Odplačilo kredita neprof. stanovanja
<b>2016</b>	90.938	4.651	2.177		47.906
<b>2017</b>	96.192	9.765	2.177		46.649
<b>2018</b>	91.512	3.845	2.177		47.444
<b>2019</b>	90.886	4.654	2.177		48.337
<b>2020</b>	88.682	3.311	10.064		45.765
<b>2021</b>	94.804	1.849		142.453	49.661
<b>2022</b>	93.544	3.765		331.746	60.000
<b>SKUPAJ</b>	<b>646.558</b>	<b>31.840</b>	<b>18.772</b>	<b>474.199</b>	<b>345.763</b>

V zgornjih tabelah niso zajeti stroški, ki nastajajo za neprofitna stanovanja in jih plačuje lastnik, kot so upravljanje, zavarovanje ipd.

Podatki kažejo, da se v Občini Slovenske Konjice v neprofitno stanovanjsko sfero namenja več sredstev, kot se jih pridobi iz najemnin in kupnin.

## **B. POTREBE PO STANOVANJIH**

Število novih stanovanj v občini narašča hitreje od povprečja na državni ravni. Očitno še vedno obstajajo potrebe po teh stanovanjih, saj so novejša stanovanja zasedena in se prodajo vsa, ki so primerna. Trg novih stanovanj je precej uravnotežen, kar si želimo tudi v bodoče, stanovanja pa kupujejo predvsem mladi. Ker je nakup stanovanja precejšen finančni zalogaj, lahko predvidevamo, da bi ob boljših pogojih stanovanje kupilo še več mladih posameznikov in mladih družin. Za starejše ni poskrbljeno, razen v okviru doma za starejše občane, pojavljajo se posamezne preselitve v primernejša stanovanja (predvsem manjša in fizično dostopnejša).

Trg s tržnimi najemnimi stanovanji deluje relativno slabo in bi ga bilo zaradi večjega povpraševanja potrebno obuditi. Trg tržnih najemnin v občini omejujejo relativno nizke najemnine, zato ni posebej zanimiv za vlagatelje. V zadnjem obdobju je vidna povečana pripravljenost zasebnih vlagateljev v gradnjo stanovanj, namenjenih tržnemu najemu, kar je posledica primanjkljaja stanovanj in posledično postopnemu povečanju tržne najemnine.

Kot posebna kategorija, javne stanovanjske oskrbe za del prebivalstva z nižjimi dohodki, neprofitna najemna stanovanja izkazujejo precej uravnoteženo ponudbo in povpraševanje, kar je povsem v nasprotju z dogajanjem v državi. V zadnjih desetih letih so bili izvedeni naslednji razpisi za neprofitni stanovanjski najem:

### 1. Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem 2006:

- Na prednostno listo upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj se je uvrstilo 34 upravičencev. Javni razpis je bil objavljen s strani Občine Slovenske Konjice.

- Neprofitna stanovanja v lasti Občine Slovenske Konjice, Stanovanjskega podjetja Konjice d. o. o, in družbe Atrij d. o. o., so bila zagotovljena 23 upravičencem, 11 upravičencev je tekom postopka zagotavljanja stanovanj odstopilo, saj so drugače rešili svoj stanovanjski problem.
2. Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem 2008:
    - Na prednostno listo upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj se je uvrstilo 30 upravičencev.
    - Ker veljavnost prednostne liste, oziroma veljavnost razpisa ni bila časovno omejena, se je postopek dodeljevanja stanovanj (stanovanje je dodeljeno vsem upravičencem), zaključil leta 2013.
  3. Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem 2009:
    - Na prednostno listo upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj se je uvrstilo 26 upravičencev, 22 upravičencev na listi A in 4 upravičenci na listi B.
    - Javni razpis je objavilo Stanovanjsko podjetje Konjice in Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Predmet razpisa so bila novozgrajena stanovanja v Ločah. 16-im upravičencem so bila stanovanja zagotovljena, 9 jih je tekom postopka dodeljevanja drugače rešilo stanovanjski problem in so odstopili, 1 upravičenki stanovanje ni bilo zagotovljeno.
  4. Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem 2013:
    - Na prednostno listo upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj se je uvrstilo 44 upravičencev, od tega 43 upravičencev na listo A in 1 upravičenec na listo B.
    - Razpis je bil časovno omejen – do konca leta 2015.
    - 3 upravičencem nismo uspeli zagotoviti stanovanja.
  5. Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem 2016:
    - Na prednostno listo upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj se je uvrstilo 44 upravičencev, od tega 43 upravičencev na listo A in 1 upravičenec na listo B.
    - Dodeljenih je bilo 12 stanovanj.
    - Razpis je časovno omejen – do konca leta 2017.
  6. Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem 2018:
    - Na prednostno listo upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj se je uvrstilo 42 upravičencev, vsi na listo A.
    - Dodeljenih je bilo 9 stanovanj.
    - 13 upravičencev je stanovanje odklonilo kot neprimerno.
  7. Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem 2020:
    - Na prednostno listo upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj se je uvrstilo 53 upravičencev, od tega 49 upravičencev na listo A in 4 upravičenci na listo B.
    - Dodeljenih je bilo 20 stanovanj, 16 iz liste A in 4 iz liste B.

	upravičenci	dodeljeno	odstop	nerešeno
2006	34	23	11	0
2008	30	24	6	0
2009	26	16	9	1
2013	44	33	6	5
2016	44	29	13	2
2018	42	9	2	31
2020	53	20	19	14
<b>skupaj:</b>	<b>273</b>	<b>152</b>	<b>68</b>	<b>53</b>

Opomba: razpis 2018 je bil časovno omejen, zato so se upravičenci prijavili na razpis 2020.

Kot je razvidno iz zapisanega, v Občini Slovenske Konjice dobijo neprofitno stanovanje v najem skoraj vsi upravičenci, najdaljša doba čakanja pa je okoli tri leta.

Dejansko stanje je boljše od slovenskega povprečja, vendar so se čakalne dobe po letu 2014 pričele podaljševati. Zaključimo lahko, da je bila oskrba z neprofitnimi stanovanji primerna, sedaj pa se je ob povečanem priseljevanju povečala tudi potreba po neprofitnih stanovanjih.

Od leta 2013 se objavlja skupni razpis lastnikov neprofitnih stanovanj in sicer:

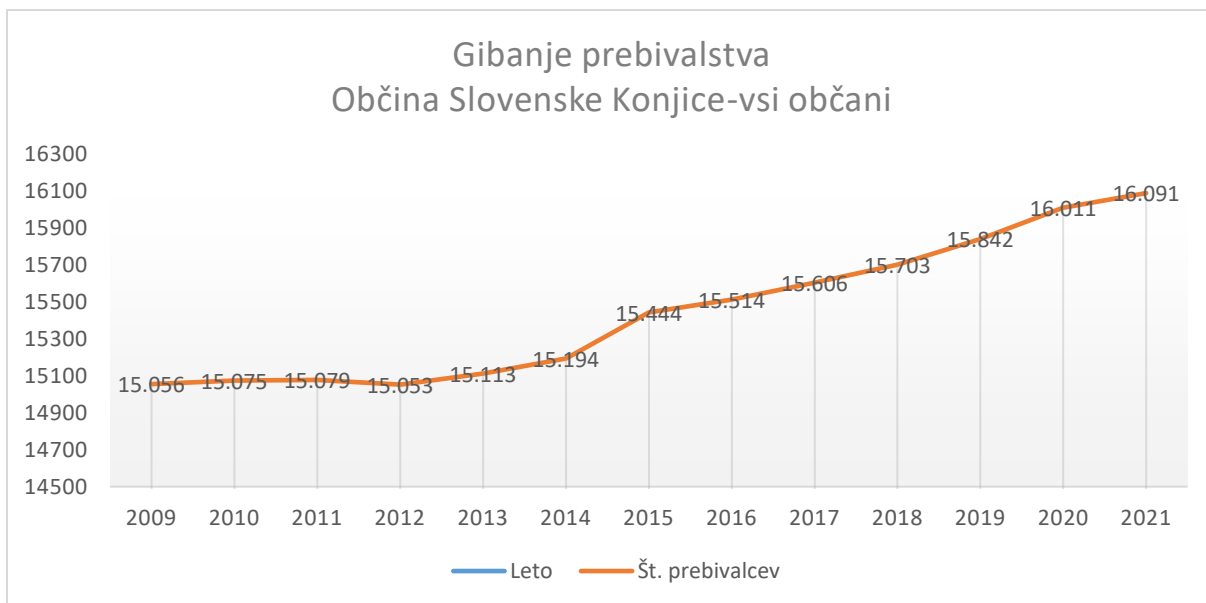
- Občine Slovenke Konjice,
- Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in
- Stanovanjskega podjetja Konjice.

### C. GIBANJE PREBIVALSTVA V OBČINI

Spodnje tabele in grafi prikazujejo gibanje prebivalstva v Občini Slovenske Konjice v prejšnjem desetletju.

#### Analiza prebivalcev- 2009-2021

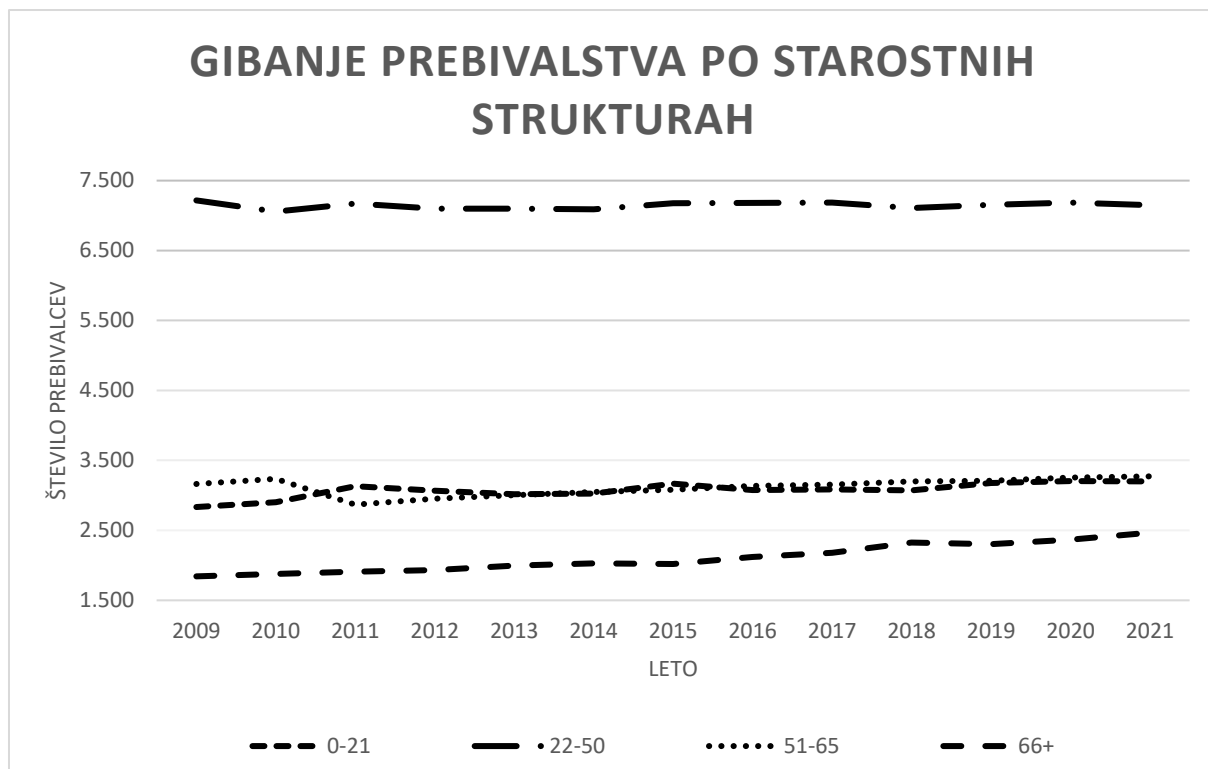
Leto	Število prebivalcev	Število gospodinjev
2009	15.056	ni podatka
2010	15.075	ni podatka
2011	15.079	ni podatka
2012	15.053	ni podatka
2013	15.113	3.378
2014	15.194	3.348
2015	15.444	3.511
2016	15.514	3.511
2017	15.606	3.505
2018	15.703	3.505
2019	15.842	3.497
2020	16.011	ni podatka
2021	16.091	ni podatka



#### Starostna struktura v Občini Slovenske Konjice 2009-2021

Leto/starostna struktura	0-21	22-50	51-65	66+	Skupaj
<b>2009</b>	2.834	7.217	3.162	1.843	15.056
<b>2010</b>	2.903	7.057	3.238	1.877	15.075
<b>2011</b>	3.131	7.172	2.868	1.908	15.079
<b>2012</b>	3.067	7.101	2.954	1.931	15.053
<b>2013</b>	3.016	7.097	3.004	1.996	15.113
<b>2014</b>	3.026	7.091	3.049	2.028	15.194
<b>2015</b>	3.169	7.176	3.080	2.019	15.444
<b>2016</b>	3.075	7.181	3.136	2.122	15.514
<b>2017</b>	3.085	7.184	3.156	2.181	15.606
<b>2018</b>	3.073	7.106	3.200	2.324	15.703
<b>2019</b>	3.177	7.156	3.208	2.301	15.842
<b>2020</b>	3.205	7.184	3.256	2.366	16.011
<b>2021</b>	3.202	7.150	3.272	2.467	16.091

Iz navedenega lahko sklepamo, da število prebivalcev počasi narašča, število gospodinjstev pa narašča še počasneje, in sicer povprečno je letno 17 novih gospodinjstev (del gospodinjstev živi v eno ali dvostanovanjskih hišah). Takšno naraščanje kaže na to, da je del povečanja prebivalcev v občini nastal kot posledica priseljevanja, tudi začasnega zaradi dela. Druga ugotovitev, ki izhaja iz tabel je, da se prebivalstvo po strukturi stara. Predvsem se zaznava delež povečanja prebivalcev v starosti nad 65 let. Indeks staranja prebivalstva, ki znaša 109, je precej nižji, kot velja za Slovenijo, in znaša 133, kar pomeni da se prebivalstvo v občini stara precej počasneje kakor v državi, kar pa je lahko posledica priseljevanja.



#### D. ALTERNATIVNE MOŽNOSTI ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ

##### a) Rentni odkup stanovanj in stanovanjskih hiš

Občani starejši od 65 let, ki so lastniki stanovanja (ali stanovanjske hiše) in svojo nepremičnino zaradi prenizkih dohodkov težko vzdržujejo, bi svoja stanovanja prodali občini oziroma Stanovanjskemu podjetju. Del kupnine bi prejeli takoj, drugi del kupnine pa bi se namenil za doživljenjsko rento. Pri izplačilu rente bo potrebno vključiti zavarovalnico, del kupnine pa je seveda potrebno nameniti še za vzdrževanje nepremičnine. V bližnji prihodnosti lahko pričakujemo zakonsko podlago za takšen odkup.

##### b) Sobivanje

V zadnjih 10-ih letih smo v Evropi priča ponovnemu porastu zanimanja za stanovanjske zadruge in druge oblike sobivanja. Sprememba v arhitekturnih in urbanističnih pristopih k oblikovanju stanovanj in soselek odraža krizo iz leta 2008 in splošno pomanjkanje stanovanj, ki jo je nasledilo. V začetku 90. let, ko je Stanovanjski zakon, oziroma t. i. »Jazbinškov zakon« omogočil privatizacijo družbenih stanovanj in spodbudil prehod v kapitalizem, je stanovanje oziroma hiša postala produkt na trgu. Tako je še vedno danes, a zaradi vse večje diskrepance med zaslužkom posameznika in ceno nepremičnine, postaja stanovanje vse manj dostopna dobrina, ne le za socialno ogrožene ampak tudi za povprečna gospodinjstva s srednje visokim prihodkom. Dostop do stanovanja je za mlade brez pomoči staršev oziroma sorodnikov, praktično nemogoč. Prav zaradi tega so postale zanimive nekatere že znane oblike bivanja oziroma sobivanja, ki se drugod po Evropi uspešno razvijajo, pri nas pa za enkrat ostajajo le na papirju.

##### c) Stanovanjske zadruge ali kooperative

Stanovanjske zadruge ali kooperative predstavljajo obliko demokratičnega upravljanja, ki temelji na združevanju dela in virov zainteresiranih posameznikov in javnih ustanov. Stanovanjske zadruge se razlikujejo glede na status stanovanja. Delijo se na najemniške, pri katerih člani najemajo stanovanje

od zadruga, in lastniške, kjer so člani zadruga pri upravljanju z lastniškim stanovanjem omejeni z delno kolektivnim lastništvom. Glavna prednost življenja v zadrugi je zmanjšanje stroškov in tveganj, ki so vezana na lastništvo stanovanja ali hiše. Najemnina je stroškovna in zato nižja, kot v klasičnem najemu, vendar višja kot neprofitna, pogodba med stanovalcem in zadrugo pa se sklene za nedoločen čas in tako omogoča trajno rešitev stanovanjskega vprašanja.

#### d) Gospodinjске skupnosti

Pojavlja se več terminov, ki opredeljujejo sobivanje starejših, od gospodinjских skupnosti do stanovanjskih skupnosti in gospodinjских skupin. Gospodinjске skupine oziroma skupnosti so navadno del institucionalnega bivanja v domovih za starejše, ki so organizirane in vodene. V Sloveniji imamo malo primerov samoorganizacije izven okvirov institucij, ki zagotavljajo sobivanje v manjših skupinah za starejše. Eden od razlogov je tudi, da to področje nima zakonske podlage. Osnutek novega Stanovanjskega zakona je zato uvajal »stanovanjske skupnosti«, opredeljene kot skupino ljudi, ki skupaj prebiva v stanovanju, pri čemer ima vsak član skupnosti sklenjeno najemno pogodbo za najem sobe s kopalnico z souporabo kuhinje in dnevno bivalnih prostorov.

#### e) Medgeneracijsko sobivanje

Še ena alternativa, ki bi lahko konkretno pripomogla k revitalizaciji večjih enostanovanjskih ali dvostanovanjskih hiš in k zmanjševanju osamljenosti starejših, ki te stavbe v večini naseljujejo, je medgeneracijsko sobivanje. To bi pomenilo predvsem, da se prevelike »enodružinske« hiše, ki so bile nekoč zgrajene za 3 generacije, uporabi kot dvostanovanjske ali večstanovanjske objekte. Sobivanje v takšni obliki lahko obsega različne stopnje sodelovanja prebivalcev iste stavbe, predvsem pa je pomembno, kakšen dogovor le-ti sklenejo med sabo v začetku. Lastnik objekta v tem primeru lahko ostane doma in oddaja samo tiste dele stavbe, ki jih sam ne potrebuje. Če je stanovanje potrebno prenove, je možna kompenzacija z najemnino. Na Švedskem so podobne oblike medgeneracijskega sobivanja znane kot »kenguru hiše« - sorodstvene vezi niso pogoj za sobivanje.

### III. CILJI TE STRATEGIJE

V občini je potrebno zagotoviti uravnoteženo ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, pa naj gre za tržna ali najemna stanovanja.

Stanovanje seveda ni izdelek, katerega bi postavil na polico v trgovini in čakal na kupca. V interesu investitorjev je, da se prične uporabno stanovanje čimprej uporabljati. Prazno stanovanje predstavlja nerentabilno zalogo in povzroča vsakomur izgubo. Tudi če je stanovanje zgrajeno iz javnih sredstev in je dlje časa prazno, gre za zgrešeno investicijo in nerentabilno potrošen javni denar.

Glede na zapisano je potrebno stalno spremljati potrebe po stanovanjih in jih uspeti pravočasno zadovoljiti. Zato je potrebna aktivacija in priprava ustreznih komunalno opremljenih stavbnih zemljišč, ki so z občinskimi prostorskimi načrti opredeljeni kot območje večstanovanjske gradnje ter po možnosti na njih občinski podrobni prostorski načrti predvidevajo gradnjo v skladu z idejno zasnovo objektov.

V skladu s prej predstavljenimi dejstvi glede gibanja števila stanovanj in prebivalstva, se predvidi, da potrebuje občina okvirno 18 novih stanovanj letno, od tega največ 4 neprofitna. Seveda bo eventualna gradnja stanovanj za določeno skupino všteta v to vsoto, saj se bo s takšno gradnjo zmanjšala potreba na drugem segmentu.

Če posplošimo, je potrebno v naslednjem 10-letnem obdobju zagotoviti možnost gradnje vsaj 200 stanovanj, pri čemer naj bo okvirno 20 % stanovanj neprofitnih, oziroma število neprofitnih in javnih najemnih naj se prilagodi dejanskim potrebam. Potrebno je težiti še k temu, da bi del stanovanj pristal na najemniškem trgu, po možnosti kot javna najemna stanovanja. Glede na staranje prebivalstva je

potrebno predvideti tudi možnost gradnje oskrbovanih stanovanj. Ker želimo v občini zadržati mlade družine, je potrebno del stanovanj predvideti kot prva najemna stanovanja za mlade. Ob vsem skupaj pa se ne sme pozabiti tudi na redno vzdrževanje stanovanj v skladu s standardi, saj bo le s takšnim načinom obstoječi stanovanjski fond služil svojemu namenu.

#### **IV. OBSTOJEČE USMERITVE IN PROSTORSKE MOŽNOSTI**

##### **A. JAVNA NAJEMNA STANOVANJA**

Neprofitna najemnina, kot posledica postsocialističnega tranzicijskega obdobja, je s premajhno vrednostjo postavila stanovanja v socialno kategorijo. Zaradi prenizkih najemnin (ne velja za posamezna gosta poseljena območja: Ljubljana, Primorska ...), znaša delež najemnih stanovanj okvirno 8 %. Ob tem je naš pravni sistem v marsičem zapostavil najemodajalca in ga smatra kot močnejšo stranko. Premajhen delež najemnih stanovanj povzroča zelo omejeno fleksibilnost na stanovanjskem področju, obenem pa otežuje dostopnost do stanovanja vsakomur, posebej ekonomsko šibkejšim, ki si nakupa stanovanje ne ne morejo privoščiti.

Postopoma se poleg neprofitne najemnine uvaja tudi t. i. stroškovna najemnina, katera je zasnovana na »Dunajskem modelu« in jo uvaja vse več evropskih držav, nazadnje je to storila Irska. Gre za najemnino s katero se pokrijejo vsi nadomestitveni stroški, pa tudi stroški, ki nastanejo med uporabo, kot so vzdrževanje, zavarovanje ipd. Ob tem pravna oseba, ki takšna stanovanja ponudi v kalkulacijo stroškovne najemnine lahko vključi zgolj minimalni delež dobička (npr. 3 %), prav tako pa ne vključi zemljišča, če je bilo pridobljeno brezplačno od lokalne skupnosti, pa tudi eventualnih subvencij ne. Z uvedbo takšne najemnine bi se delež najemnih stanovanj v državi zagotovo bistveno povečal.

Država je z novelo stanovanjskega zakona uvedla javno najemno službo, s katero želi aktivirati predvsem zasebna prazna stanovanja. Z uvedbo te službe je prevalila del bremen najemodajalcev na pleča Republiškega stanovanjskega sklada.

Posebna najemna stanovanja predstavljajo bivalne enote, ki so stanovanja z nižjimi bivalnimi standardi, kot veljajo za neprofitna stanovanja. Namenjene so kratkotrajnemu najemu za najemnike, ki so v veliki stanovanjski stiski, predvsem za družine. V tem omejenem trajanju najema se pričakuje, da najemnik reši stanovanjski problem, bodisi s preselitvijo v drugo najemno stanovanje katerekoli kategorije, ali pridobitvijo lastniškega stanovanja. Zaradi kratkotrajnega najema naj bi bile vse bivalne enote povsem opremljene.

Javna najemna stanovanja so večinoma namenska, poleg neprofitnih so lahko še stanovanja za druge kategorije, npr. stanovanja za mlade, stanovanja za mlade družine, stanovanja za starejše (tudi kot oskrbovana stanovanja) ipd. Oskrbovana stanovanja Stanovanjski zakon opredeli kot stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno. Oskrbovana stanovanja so lahko tako najemna, kakor tudi lastniška.

##### **B. TRŽNA NAJEMNA IN LASTNIŠKA STANOVANJA**

Tržna oziroma lastniška stanovanja so v Občini Slovenske Konjice gradila predvsem lokalna gradbena podjetja, poleg katerih so kot investitorji nastopali v posameznih primerih tudi zasebniki in predvsem Stanovanjsko podjetje Konjice. Stanovanjsko podjetje Konjice je z zadostno količino stanovanj v preteklosti skrbelo za relativno ugodno nakupno ceno, katero so morali upoštevati tudi drugi ponudniki. Te okoliščine na lokalnem trgu stanovanj so vplivale tudi na relativno ugodne cene rabljenih stanovanj. Zaradi spremenjenih okoliščin na denarnih trgih, ko banke nastopajo z zelo nizkimi

obrestnimi merami, s pojavom inflacije in zaradi drugih dejavnikov, se je ravnovesje porušilo in je trend cen stanovanj sledil trendu v celotni državi, torej so se cene stanovanj precej dvignile.

V občini je nekaj zasebnih lastnikov, ki oddajajo stanovanja v tržni najem, dočim institucionalni lastniki takšnih stanovanj skoraj ne premorejo. Za uravnovešen najemniški trg so ta stanovanja še kako pomembna, ker zagotavljajo fleksibilnost, s čimer lahko znižujejo pomen in cene drugih kategorij na najemnem trgu.

Trenutno povečano povpraševanje na trgu stanovanj, predvsem za nakup stanovanj, je posledica velike količine denarja v obtoku in nizkih obrestnih mer. Kupci vidijo stanovanja v večini primerov kot zanesljivo naložbo. Dolgoročno je povečano povpraševanje nevzdržno in je za pričakovati, da bo del trenutno kupljenih stanovanj kmalu na trgu rabljenih nepremičnin oziroma bodo oddana v podnajem.

### C. GRADNJE V TEKU

V tem poglavju želimo prikazati vse lokacije, kjer trenutno potekajo gradnje večstanovanjskih objektov. Vrstni red je naključen.

#### a) Spodnje Preloge, Slovenske Konjice

Ob obstoječi »Gruntnerjevi hiši«, na parceli št. 576/3 k. o. 1105 Škalce, trenutno poteka gradnja 11-ih neprofitnih stanovanj. Zaključek gradnje je predviden v letu 2022.

#### b) Stari trg, Slovenske Konjice

Obnavlja se večstanovanjski objekt na naslovu Stari trg 1, 3210 Slovenske Konjice (zasebni investitor). Predvidenih je 16 tržnih stanovanj, zaključek v letu 2023.

#### c) Kajuhova ulica, Slovenske Konjice

Zasebni investitor gradi tri večstanovanjske objekte na parcelah št. 887/2, 887/3, 887/4, 887/5, k. o. 1115 Slovenske Konjice. V vsakem objektu je predvidenih 12 tržnih stanovanj, skupaj 36. Zaključek v letu 2023 in 2024.

#### d) Šolska ulica 3, Loče

V bivšem Zdravstvenem domu Loče bo občina uredila 3 nova neprofitna stanovanja, zaključek v letu 2022.

### D. OBSTOJEČE PROSTORSKE MOŽNOSTI

V tem poglavju želimo prikazati lokacije, kjer je po sedaj veljavnih prostorskih in drugih aktih možno graditi večstanovanjske objekte. Vrstni red je naključen.

#### a) Spodnje Preloge

Parceli št. 1786/2 in 1786/1 k. o. 1105 Škalce sta pripravljeni na takojšnjo gradnjo. Ena parcela je v lasti občine, druga pa v zasebni lasti. Predvideno število stanovanj v enem objektu je 11, skupaj torej 22.

#### b) Tepanje



Stanovanjsko podjetje Konjice namerava na parcelah št. 553/222, 553/35, 553/36 k. o. 1107 Tepanje, zgraditi 70 novih stanovanj. Zaključek gradnje je predviden v letu 2023 in 2026.

c) Loče

Stanovanjsko podjetje Konjice namerava na parcelah št. 29/15, 29/16, 29/10 k. o. 1119 Loče, zgraditi nov večstanovanjski objekt s 15 stanovanji.

d) Špitalič

Na lokaciji nekdanje trgovine je možno zgraditi manjši večstanovanjski objekt, predvidoma s 6 stanovanj.

## E. PERSPEKTIVNE PROSTORSKE MOŽNOSTI

V tem poglavju želimo prikazati vse lokacije, kjer sedaj po veljavnih prostorskih in drugih aktih sicer ni možno graditi večstanovanjske objekte, vendar bi bilo to z večjimi ali manjšimi posegi možno zagotoviti. Lokacije so v naključnem vrtnem redu.

a) Spodnje Preloge

Ob obstoječi gradnji neprofitnih stanovanj stoji stara večstanovanjska hiša (»Gruntner«), ki bi jo bilo smiselno nadomestiti z novo. Predvideno število stanovanj je 8. Za realizacijo je potrebno odkupiti eno stanovanje ter preseliti obstoječe najemnike (trenutno v večstanovanjski hiši bivajo 3 družine).

b) Slovenske Konjice

Na lokaciji sedanjega makadamskega parkirišča med občino in bivšim Konusom se predvideva gradnja večstanovanjskih objektov z 19 stanovanji. Stanovanj je manj zaradi ohranitve dela parkirišč. Potreben je sprejem OPPN.

c) Slovenske Konjice

Na lokaciji starega vrtca ob Slomškovi ulici je možna gradnja večstanovanjskega objekta z 20 stanovanji. Za realizacijo je potrebno odstraniti sedanji objekt vrtca. Možna je realizacija, ko obstoječi neustrezen in dotrajan objekt vrtca ne bo več potreben za druge namembnosti.

d) Slovenske Konjice

Obstoječi prostorski akti predvidevajo gradnjo večstanovanjskega objekta na parceli št. 231/6 k. o. 1115 Slovenske Konjice. Parcela je v zasebni lasti, predvidenih je 12 stanovanj. Potreben je odkup parcele.

e) Slovenske Konjice

Možna je gradnja na parcelah št. 441/16, 441/17, 441/18 in 441/19 k. o. 1115 Slovenske Konjice, območje t. i. »Zazidalnega načrta Ibiko«. Zemljišče je v zasebni lasti, potreben je odkup ali gradnja zasebnega investitorja. Glede na lokacijo v strogem centru mesta se predvideva gradnja tržnih,

predvidoma 23 stanovanj. Omejitev so predvsem parkirni prostori. Glede na dokaj star prostorski akt bi bilo smiselno prenoviti OPPN skladno s aktualnimi trendi.

f) Loče

Možna je gradnja na območju sedanjega stadiona. Potrebno bi bilo prestaviti površine za šport na obrobje kraja, ter sprejeti nov OPPN za to območje. Število stanovanj se bo prilagodilo prostorskim možnostim.

g) Tepanje

Občina pripravlja spremembo namembnosti za parcelo v velikosti 1,3 ha. Stavbno zemljišče bo namenjeno večstanovanjski javni gradnji. Predvideva se gradnja stanovanj za mlade in gradnja oskrbovanih stanovanj. Stanovanja so lahko najemna ali lastniška.

## UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV TE STRATEGIJE

### A. PREDVIDEVANJA DEJANSKEGA ŠTEVILA NOVIH STANOVANJ ZA OBDOBJE

Če povzamemo zapisane prostorske možnosti, lahko v prihodnjih letih predvidimo gibanje števila novih stanovanj in sicer:

Leto	Gradnje v teku		Pripravljene	
	neprofitna, javni najem	lastniška, tržni najem	neprofitna, javni najem	lastniška, tržni najem
2022	14			
2023		28		14
2024		24	15	14
2025			11	18
2026			6	14
2027			11	10
skupaj:	14	52	43	70

skupaj neprofitnih in javnih najemnih:	57
skupaj lastniških in tržnih najemnih:	122

skupaj:	179
---------	-----

Realno se lahko pričakuje gradnja 179 novih stanovanj v naslednjem šestletnem obdobju, od tega okvirno tretjino neprofitnih in javnih najemnih stanovanj. To je več, kot znaša cilj 3. poglavja tega programa za to obdobje. Ne glede na to pa bo potrebno zagotoviti dodatne možnosti do konca načrtovanega obdobja. Med leti 2028 in 2031 je potrebno zagotoviti možnost gradnje po 15 stanovanj letno, kar je možno z aktivacijo perspektivnih prostorskih možnosti, predvsem pod točko a, b in f (odkup hiše »Gruntner«, parkirišče za občino in stadion Loče).

Zelo verjetna se zdi tudi aktivacija zemljišč pod točko g, seveda pod pogojem, da bo z novim občinskim prostorskim načrtom zemljišče postalo zazidljivo.

**B. UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV**

Ugotovimo lahko, da trenutne prostorske možnosti gradnje večstanovanjskih objektov v občini zadostujejo za desetletno obdobje. Prav tako ima občina preko lastništva parcel in lastništva Stanovanjskega podjetja Konjice zadosten vpliv, da lahko vodi politiko novih stanovanj po namembnosti, ki je potrebna v občini.

a) Obstoječa stanovanja

Občina in Stanovanjsko podjetje naj tudi v bodoče zagotavljata zadostna sredstva za vzdrževanje lastnih neprofitnih stanovanj v skladu s plani vzdrževanja tako, da se stanovanja ohranjajo kot primerna za bivanje.

Občina poseduje del stanovanj, ki so neprimerna za bivanje in neekonomična za prenavo ali vzdrževanje. Takšna stanovanja so predvsem na gradu Pogled, večstanovanjska hiša na Žički cesti 13, »Gruntnerjeva hiša« v Spodnjih Prelogah ter še nekatera posamezna stanovanja v starejših objektih. Takšna stanovanja bi bilo potrebno umakniti, stanovalcem zagotoviti druga primerna stanovanja, objekte pa odprodati ali nadomestiti. Za takšna stanovanja bi bilo potrebno pripraviti akcijski načrt, ki mora vsebovati predvsem analizo trenutnih najemnikov in njihove zmožnosti za bivanje v boljših stanovanjih (posledično tudi dražjih in z višjimi stroški). Tako se lahko planira nivo stanovanj, ki jih je potrebno zagotoviti in pa seveda tudi eventualno potrebne dodatne subvencije občine. Za nadomestna stanovanja bo potrebno zagotoviti dodatna sredstva, katera lahko občina zagotovi tudi s prodajo posameznega stanovanja zainteresiranemu trenutnemu najemniku, predvidoma 3 do 4 stanovanja na leto v naslednjih petih letih.

Za neprofitna stanovanja naj občina in tudi Stanovanjsko podjetje Konjice striktno preverjata upravičenost najemnikov do neprofitnega stanovanja v skladu z veljavno zakonodajo. Najemnikom, ki niso več upravičeni do najema neprofitnega stanovanja morata ponuditi tržno najemnino, katera naj bo od neprofitne višja vsaj za 50 %, v kolikor je izračunana skladno z veljavno zakonodajo. Kot druga možnost se lahko ponudi možnost odkupa takšnega stanovanja, če obstaja interes lastnika. Tako pridobljena sredstva povišane najemnine ali kupnine naj se nameni namensko za pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj. Na ta način se poskuša ohranjati neprofitni stanovanjski fond.

b) Nova stanovanja

Upoštevana so vsa nova stanovanja, zgrajena v večstanovanjskih objektih v občini. Občina naj skrbi za aktivno stanovanjsko politiko in ohranja fond neprofitnih stanovanj.

- Najemna stanovanja

V prvi vrsti je potrebno skrbeti za zadostno število neprofitnih stanovanj za najranljivejše skupine prebivalstva. Za namen teh stanovanj občina razpolaga z zadostnimi prostorskimi možnostmi, sploh po aktivaciji območja v centru Loč. Pričakovati je, da bo neprofitnih stanovanj v mestu Slovenske Konjice premalo, zato je predviden odkup stare »Gruntnerjeve hiše« v prihodnosti nuja. Občina lahko preko Stanovanjskega podjetja vzpodbuja pridobivanje neprofitnih stanovanj predvsem tako, da zagotavlja ustrezne parcele, katere prenese v last podjetja, ter z oprostivijo plačila komunalnega prispevka za gradnjo neprofitnih stanovanj. V takšnem modelu gradnje mora Stanovanjsko podjetje Konjice postati partner, ki zagotovi financiranje izgradnje ne glede na to, da so neprofitne najemnine nižje od stroškovnih najemnin. V kolikor bo za financiranje gradnje neprofitnih stanovanj potrebno zagotoviti dodatna sredstva, se lahko ta sredstva zagotavljajo s prodajo obstoječih stanovanj zainteresiranim aktualnim najemnikom. Kupnine, ustvarjene s takšno prodajo, je potrebno namensko usmeriti v pridobivanje novih stanovanj.

V razpisih za neprofitna stanovanja naj občina v skladu z zakonskimi možnostmi upošteva dodatne točke za mlade in mlajše družine, to je za obdobje od 18. do 29. leta. Če se bo na podlagi določil Stanovanjskega zakona sprejel pravilnik o dodeljevanju namenskih stanovanj mladim, se bodo takšna stanovanja pridobila enako kot neprofitna. Sicer pa ima Stanovanjsko podjetje Konjice že v svojem programu zapisano, da bo del stanovanj namenil za mlade družine, torej mlade družine kot prednostno kategorijo za nakup in najem s stroškovno najemnino. Občina bo za stanovanja, namenjena mladim in mladim družinam, zagotovila prostorske možnosti in tudi subvencije v obliki brezplačnih zemljišč, oprostitve komunalnega prispevka ipd., če se bo investitor zavezal, da bodo ta najemna ali lastniška stanovanja za mlade v celotni dobi eksploatacije in v stroškovni najemnini ali prodajni ceni ne bo vključenih stroškov subvencij, ki jih je zagotovila občina.

Poleg stanovanj za mlade je potrebno predvideti tudi možnosti gradnje stanovanj za starejšo populacijo. V občini je dejstvo, da za starejše občane dobro skrbi Lambrechtov dom, povzročilo, da ni bilo posebne potrebe za gradnjo stanovanj namenjenih starejšim. Zaradi staranja prebivalstva je potreb vse več, zato se pričakuje, da bodo trenutne kapacitete premajhne. To lahko omili gradnja namenskih t. i. oskrbovanih stanovanj. Oskrbovana stanovanja predstavljajo posebno obliko institucionalnega varstva, v praksi pa predstavljajo alternativo institucionalnemu varstvu, saj ljudem omogoča, da v lastnem gospodinjstvu prejemajo ustrezno pomoč in oskrbo. Na ta način lahko nadomeščajo ali odlagajo odhod v institucionalno varstvo. Občina mora za pridobitev oskrbovanih stanovanj predvideti prostorske možnosti za gradnjo takšnih stanovanj, ki pa so lahko tudi alternativno grajena v naselju manjših hišic. Šele nato je potrebno iskati investitorja, ki je na koncu sposoben pridobitve ustrezne državne koncesije.

Obe zgoraj opisani kategoriji bo občina poskušala zadostiti na zemljišču, ki je opisano v točki III./E./g, to je zemljišče v Tepanju.

V interesu občine je, da je čim več stanovanj najemnih, najbolje javnih najemnih. Zato bi za stanovanja, ki bodo ves čas eksploatacije ostala najemna, lahko zagotavljala ustrezne subvencije kot npr. oprostitvev plačila nadomestila za stavbno zemljišče (sredstva se lahko pridobi s povečanjem nadomestila za lastniška stanovanja).

- Lastniška stanovanja

Kot smo že ugotovili, je zaradi posebnih okoliščin trenutno premalo stanovanj za prodajo, vendar se glede na planirane gradnje lahko pričakuje, da bo število takšnih stanovanj kmalu zadostno. To bo pomenilo znižanje prodajnih cen, tudi rabljenih stanovanj, kar je v interesu občanov.

Če želimo imeti tudi v bodoče zadostno število tržnih stanovanj, bo morala občina predvideti in aktivirati nova območja za večstanovanjsko gradnjo v naslednjem desetletju. Najbolj primerni lokaciji sta zahodno od mesta, kjer je naravno primeren prostor za nadaljnjo stanovanjsko gradnjo in pa v Tepanju, ki zaradi lege in bližine avtoceste privablja nove krajanje. Za ti dve lokaciji bo tudi najlažje pridobiti investitorje v novogradnjo.

#### c) Ostali ukrepi

- Pripraviti nov razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem predvidoma vsaki dve leti, saj s tem zagotovimo, da najranljivejši posamezniki, ki na razpisu dobijo največ točk, ne čakajo na stanovanje dlje kot 2 leti. Po drugi strani je potrebno zagotoviti zadostno število stanovanj, saj sicer tisti iz konca čakalne vrste ne pridejo nikoli na vrsto.
- Do najemnikov neprofitnih stanovanj voditi prijazno politiko kot npr.: sklepanje dogovorov za brezobrestno obročno odplačilo dolga najemnikov v stiski, ponujanje možnosti

zamenjave stanovanja za manjšega tistim, ki niso sposobni plačevati tekočih stroškov, izčrpati vse možnosti mediacij in dogovorov preden se najemnika deložira ipd.

- Vzpodbujati energetske prenove večstanovanjskih objektov.
- Zagotavljati zadosti sredstev za redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskega fonda.
- Izprazniti objekte, kateri naj v prihodnosti nimajo več stanovanjske funkcije (grad Pogled ipd.), ali pa so tako dotrajani, da jih ni več rentabilno prenavljati (Žička cesta ipd.) Takšne objekte se nameni drugi dejavnosti, oziroma se jih proda, kupnina pa se porabi namensko za stanovanja.
- Povečati obdavčitve praznih stanovanj, ki so primerna za bivanje, povečati obdavčitve nezazidanih stavbnih zemljišč, kjer je možna stanovanjska gradnja (višje nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča).
- Uveljavljati predkupno pravico pri parcelah, ki so primerne za stanovanjsko gradnjo.
- Določiti načine subvencij za gradnjo namenskih stanovanj (npr. mlade družine, stanovanja za starejše ...). Ta se lahko določi kot % znižanja komunalnega prispevka ipd.
- Sprejemanje ustreznih usmeritev za projektiranje, gradnjo in vzdrževanje stanovanjskih objektov. Usmeritve morajo zagotavljati ekonomičnost ob tem, da so prilagojene zahtevam lokalnega okolja.
- Posebno pozornost je potrebno nameniti tudi zagotavljanju ustrezne mobilnosti invalidov pri uporabi stanovanj.

d) Naloge posameznih izvajalcev strategije

a) Občinski svet

- pri izvajanju občinskega stanovanjskega programa je vloga občinskega sveta, da spremlja in nadzira izvajanje stanovanjskega programa s sprejemanjem urbanističnih dokumentov namenjenih stanovanjski gradnji, ki bodo omogočili kvalitetnejšo zasnovo sosesk in za gradnjo različnih vrst stanovanj na zaokroženih kompleksih, kar bo pripomoglo k racionalnosti gradnje;
- v vsakoletnem proračunu predvidi zadostna sredstva za gradnjo socialnih in neprofitnih stanovanj, ter sredstva za pridobivanje in komunalno opremljanje zemljišč z gradnjo ustrezne komunalne infrastrukture, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskim načrtom občine, oziroma občinskim podrobnejšim prostorskim aktom (lokacijskim načrtom), izvedejo in služijo svojemu namenu.

S temi dejanji lahko veliko pripomore k boljši učinkovitosti na področju stanovanjske politike.

b) Občinska uprava

Občinska uprava - Oddelek za okolje in prostor in Oddelek za premoženjsko pravne zadeve imajo naslednje naloge:

- skrbijo za pravočasno opremljanje zemljišč za gradnjo socialnih in neprofitnih stanovanj z gradnjo komunalne infrastrukture, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskim načrtom občine oziroma podrobnejšim prostorskim aktom (lokacijskim načrtom) izvedejo in služijo svojemu namenu; zemljišče je komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe;
- zagotavljajo pridobivanje zemljišč primernih za neprofitno stanovanjsko gradnjo zlasti z uveljavljanjem predkupne pravice Občine Slovenske Konjice na območjih, ki so s prostorskim aktom (lokacijskim načrtom) namenjena neprofitni stanovanjski gradnji, pa

tudi z drugimi oblikami pridobivanja zemljišč (javni razpisi, zbiranje ponudb, razlastitve, menjave, ipd.);

- zagotavljajo strokovno pripravo ali spremembo urbanističnih dokumentov, ki bodo omogočili kvalitetnejšo zasnovo sosek za gradnjo različnih vrst stanovanj na zaokroženih kompleksih, kar bo pripomoglo k racionalnosti gradnje;
- zagotavljajo sprejetje občinskih prostorskih načrtov, primeren javni program, ki ga je možno dopolniti z neprofitno stanovanjsko gradnjo.

c) Stanovanjsko podjetje Konjice

Stanovanjsko podjetje Konjice ima na stanovanjskem področju naslednje naloge:

- se vključuje v projekte, skozi katere je možno pridobiti in sanirati degradirana urbana območja za stanovanjsko izrabo;
- daje pisne pobude občinski upravi ter sodeluje pri pripravi občinskega podrobnejšega prostorskega načrta v katerem je vključena neprofitna najemna stanovanjska gradnja;
- na komunalno opremljenih zemljiščih in objektih zagotavlja pripravo in izvedbo razpisov za začetek, izvedbo in dokončanje gradnje potrebnega števila neprofitnih stanovanj;
- oblikuje konkretne projekte odkupa stanovanj in zemljišč ter gradnje stanovanj, pri čemer lahko tudi Stanovanjski sklad Republike Slovenije sodeluje v obliki sofinanciranja, Občina Slovenske Konjice in Stanovanjsko podjetje Konjice pa bosta sodelovala s pridobivanjem in opremljanjem zemljišč za gradnjo neprofitnih stanovanj ter s proračunskimi sredstvi spodbujala gradnjo stanovanj na razpoložljivih zemljiščih;
- Stanovanjsko podjetje skupaj z občinskim svetom in občino regulira stanovanjsko politiko in reševanje problematike le-te.

## V. ZAKLJUČEK

Občina želi s to strategijo zagotoviti dostopnost in zadostno število ustreznih cenovno dostopnih stanovanj in s tem postaviti enega izmed ključnih pogojev za uspešen trajnostni razvoj na vseh področjih.

Pripravil: Tomaž Rihtaršič v sodelovanju z zaposlenimi na Občini Slovenske Konjice