

STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE TRBOVLJE ZA LETO 2011



1. UVOD	3
2. PRISTOJNOSTI OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU.....	4
3. ZAGOTAVLJANJE ZEMLJIŠČ ZA STANOVANJSKO GRADNJO	5
3.1. PRENOVA OBČINSKE KOLONIJE	8
4. BIVALNE ENOTE.....	9
5. GOSPODARJENJE S STANOVANJI.....	9
5.1. Vzpostavitev evidenc stanovanj in objektov ter posledično vseh nepremičnin v.....	9
5.2. Vzdrževanje stanovanj in ohranjanje vrednosti in kvalitete obstoječega	9
6. ODDAJA STANOVANJ V LASTI OBČINE TRBOVLJE.....	12
6.1. Splošno	12
6.2. PREDNOSTNA LISTA A	14
6.3. PREDNOSTNA LISTA B	15
6.4. Vloga koordinativnega telesa za reševanje širše socialne problematike v občini	17
6.5. Potrebe po neprofitnih stanovanjih	17
7. NAJEMNINE.....	17
7.1. Najemnine	17
7.2. Postopen dvig neprofitnih najemnin.....	18
7.3. Vpliv lokacije na višino najemnine	18
8. SUBVENCIJE NAJEMNIN IN DRUGE POMOČI.....	18
8.1. Subvencioniranje neprofitnih najemnin	18
8.2. Subvencioniranje tržnih najemnin.....	19
8.3. Druge oblike pomoči v skladu s 3. točko 104. člena Stanovanjskega zakona	19
9. VZPOSTAVITEV IN VODENJE REGISTRA STANOVANJ V OBČINI TRBOVLJE.....	20
9.1. Register stanovanj.....	20
9.2. Vzpostavitev registra stanovanj.....	20
10. CILJI.....	20
10.1. Temeljni cilji na stanovanjskem področju so:	20
10.2. Časovni okvir za uresničitev ciljev je odvisen od:.....	21
IZVEDBENI DEL STANOVANJSKEGA PROGRAMA ZA LETO 2011	22
PLANIRANA IN IZVEDENA DELA V LETU 2010	30
Planirana in neizvedena dela v letu 2010	37
PLANI INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA SKUPNIH PROSTOROV PO POSAMEZNIH UPRAVNIKI	40

1. UVOD

Stanovanjska politika je ena od sektorskih politik, ki sestoji iz ciljev, ki izražajo nacionalni interes, instrumentov za njeno doseganje in postopkov spremljanja in nadzora, kako se cilji uresničujejo. V gradivu je prikazan sistem stanovanjske oskrbe v Občini Trbovlje in nekatere potencialne rešitve in predlogi v naslednjem kratkoročnem obdobju. Stanovanjska oskrba v lokalni skupnosti in njen razvoj sta odvisna tako od stanovanjske politike občine kot nacionalne strategije oz. t.i. Nacionalnega stanovanjskega programa, ki predstavlja tudi podlago občinam za oblikovanje smernic pri Stanovanjskem programu. Ob tem velja poudariti, da smo na državni ravni smo več kot leto dni brez veljavne strategije, ki bi usmerjala stanovanjsko politiko lokalnih skupnosti, saj je Nacionalni stanovanjski program, sprejet za obdobje 2000 do 2009, prenehal veljati, medtem ko novega programa ni.

Z diferenciacijo družbe, spremembo načina življenja, povezanostjo bivanja in dela ter socialnimi vplivi postaja funkcija stanovanja ali doma bistveno pomembnejša in kompleksnejša. Prebivalstvo se diferencira glede na način življenja, delovne aktivnosti, glede na kulturne vrednote oziroma kulturo bivanja in zaradi tega se pojavljajo različne preference po oblikah in lokacijah bivanja. Poleg tega si, kot občina prijazna invalidom prizadevamo omogočiti tudi gibalno oviranim osebam čim lažji dostop do stanovanja in izvajamo razne oblike pomoči, kot so: ponujanje možnosti preselitev v stanovanja, ki so prilagojena invalidom, iščemo rešitve, oziroma prilagajamo obnovitvena dela dejanskemu stanju itd.

Trend razvoja na stanovanjskem področju opozarja, da se struktura prebivalstva spreminja, čemur bo potrebno v prihodnje prilagajati tudi stanovanjsko politiko. Prav tako je potrebno upoštevati, da se spreminja socialna struktura prebivalstva.

Občina bo morala v ustvarjanju pozitivnih trendov življenja v kraju, tudi v smislu zaježitve »bega možganov«, strateško načrtovati tudi primerne lokacije za stanovanja višje kakovosti.

Stanovanjski razvojni program mora biti usmerjen v reševanje stanovanjskega vprašanja vseh ciljnih skupin, prednostno pa seveda skupine materialno ogroženih družin ali posameznikov.

V občini Trbovlje se poskušamo prilagajati spremembam na strani povpraševalcev, vendar ugotavljamo, da je ponudba neprofitnih najemnih stanovanj za ciljno skupino socialno ogroženih premajhna. Število socialno ogroženih prebivalcev, ki potrebujejo posebno obravnavo (finančno šibke družine, ženske iz varnih hiš, samski, romske družine, skupine s posebnimi potrebami, invalidi, brezdomci in drugi), se namreč povečuje.

Ponudba neprofitnih najemnih stanovanj je za ciljno skupino socialno ogroženih premajhna. Razkorak med ponudbo in povpraševanjem po stanovanjih je vedno večji, medtem ko je financiranje pridobivanja neprofitnih stanovanj zgolj z namenskimi razpoložljivimi sredstvi občine Trbovlje nemogoče, zato mora občina Trbovlje kar se da odgovorno pristopiti k reševanju stanovanjske problematike tega segmenta populacije. Nujno je iskanje najrazličnejših razpoložljivih možnosti in vključevanje drugih soinvestitorjev (ne zgolj Stanovanjskega sklada RS) ter potencialnih interesentov za tovrstna vlaganja (npr. javno zasebna partnerstva).

Dolžnost občine Trbovlje je zagotavljati pogoje, da si vsak posameznik reši svoj stanovanjski problem sam, vendar obstajajo skupine, ki tega ne zmorejo. Slednje bo potrebno celoviteje obravnavati: ne gre zgolj za reševanje same stanovanjske stiske, ampak tudi ogroženo prebivalstvo preko izobraževalnih programov in vključevanj v različne delovne skupine usposabljanja za reševanje lastnih problemov oziroma skrb za lastno preživetje. Analiza obstoječega stanja in ocena dejanskih potreb po neprofitnih stanovanjih ter izdelava

takšnega predloga rešitev, ki bo omogočil učinkovitejše izvajanje stanovanjske politike na tem področju, so osrednji vsebinski poudarki programa.

2. PRISTOJNOSTI OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU

Ustava Republike Slovenije v 78. členu z naslovom Primerno stanovanje določa: Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

Stanovanjski zakon (v nadaljevanju SZ – 1) v 154. členu določa pristojnosti občine na stanovanjskem področju. Tako ima občina zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja;
- vodi register stanovanj.

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- s prodajo stanovanj na časovni zakup (finančni lizing);
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno;
- s sredstvi državnega proračuna;
- s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja;
- s sredstvi Evropske unije in podobno.

Nadalje je v 155. členu SZ-1 določeno, da lahko občina z odlokom določi splošna pravila pri uporabi stanovanj in stanovanjskih stavb ter obveznosti in pogoje za prenovo, izboljšave ter zunanji videz stanovanj in stanovanjskih stavb.

V 156. členu SZ-1 je določena obveznost sprejema Občinskega stanovanjskega programa, ki ga sprejme občinski svet in v katerem se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine, ki zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj;
- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini;
- posebne stanovanjske programe v občini, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide;
- način izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja;

- način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.

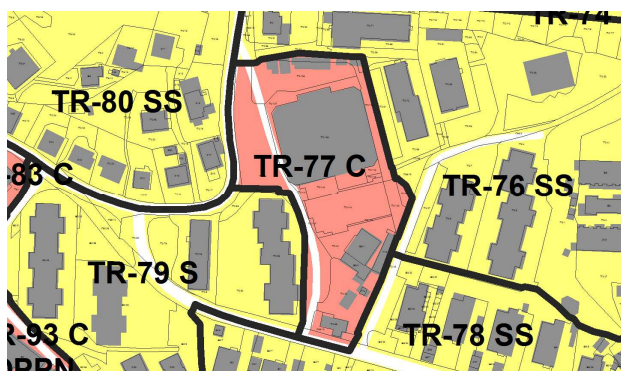
Skladno z določili 157. člena SZ-1 lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture, gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči, gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj, zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in stanovanjskih hiš, uresničevanje občinskih stanovanjskih programov ipd., pri čemer lahko dve ali več občin ustanovi skupni javni stanovanjski sklad.

Zakon o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2) (Uradni list RS, št. 94/2007- UPB 2, 76/08,100/08)) v 3. poglavju z naslovom Naloge občine navaja, katere naloge občina opravlja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev; med drugimi navaja (21. člen): »ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj in načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom izvaja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči«.

3. ZAGOTAVLJANJE ZEMLJIŠČ ZA STANOVANJSKO GRADNJO

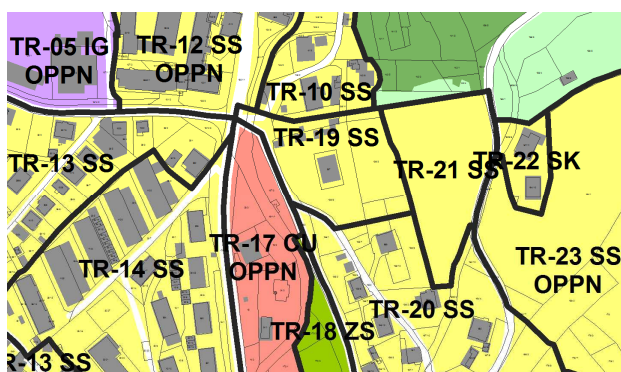
Na pobudo posameznih investitorjev je Občina Trbovlje skladno s sprejetimi spremembami prostorskih sestavin planskih aktov v letu 2009, pričela s postopki usklajevanja izvedbenih aktov. Občina Trbovlje trenutno vodi tri postopke priprave in sprejema izvedbenih prostorskih aktov in sicer Spremembe in dopolnitve ureditvenega načrta za območje urejanja S 9/4 – del in IZ 9/3 – ŠPORTNA HALA, Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja IZ 10/3 – OŠ NOVA in Občinskega podrobnega prostorskega načrta za območje urejanja z oznako ŠP 9/4 – POD GOZDOM.

Območje **S 9/4 – del in IZ 9/3 – ŠPORTNA HALA** se nahaja v osrednjem delu občine Trbovlje in je skoraj v celoti pozidano. V severnem delu območja je locirana športna hala in srednja tehnična šola s parkirišči, v južnem delu pa stoji stanovanjski objekt, manjša trgovina osnovne preskrbe in nekaj prostih površin. Pobudnik sprememb in dopolnitev bo obstoječi stanovanjski objekt porušil in na njegovem mestu ter prostih površinah zgradil manjši poslovno stanovanjski objekt z garažno hišo, koder bo zagotovljeno večje število parkirnih mest, tudi za okoliške prebivalce. V postopku priprave je bil sprejet sklep o začetku postopka.

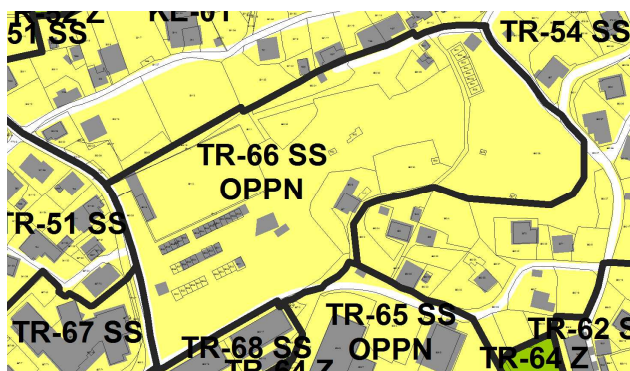




Območje urejanja **IZ 10/3 – OŠ NOVA** je z omenjenimi spremembami planskih aktov opredeljeno kot območje individualne in večstanovanjske gradnje, ki se ureja z občinskim podrobnim prostorskim načrtom. Investitor želi na delu območja zgraditi večstanovanjski objekt s poslovno dejavnostjo v pritličju. Poleg tega pa je na območju predvidena gradnja treh individualnih stanovanjskih objektov. V postopku so bile pridobljene že vse smernice pristojnih nosilcev urejanja prostora, trenutno pa se izdeluje hidravlična študija.

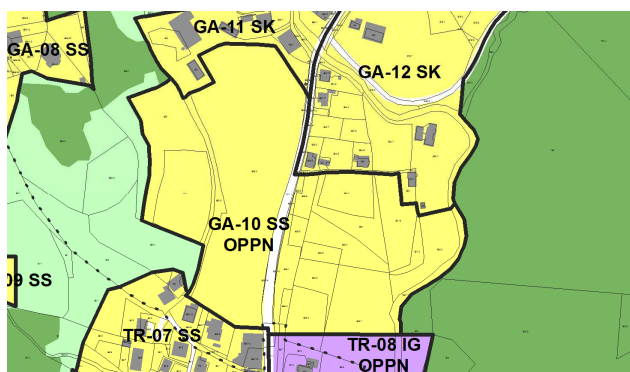


Na območju urejanja **ŠP 9/4 – POD GOZDOM** želi investitor zgraditi večstanovanjski objekt z oskrbovanimi stanovanji ter funkcionalno povezavo z bližnjim domom za starejše. Predmet prve faze je odkup obstoječih garažnih objektov, ki so nanizani v treh vrstah nad teniškim kompleksom in so v lasti posameznih zasebnih lastnikov in izgradnja ustrezne komunalne opreme. Predmet druge faze pa je izgradnja večstanovanjskega objekta z oskrbovanimi stanovanji, ki obsega tudi gradnjo zunanjih parkovnih površin in vseh servisnih prostorov, potrebnih za nemoteno izvajanje osnovne in socialne oskrbe stanovalcev. V postopku priprave in sprejema se izdelani osnutek OPPN usklajuje s pridobljenimi smernicami nosilcev urejanja prostora.



Vsi omenjeni postopki bodo predvidoma končani v tem letu. Sprejeti akti pa bodo osnova za pridobitev gradbenega dovoljenja za gradnjo navedenih stanovanjskih objektov.

Po trenutno veljavnih sestavinah planskih aktov je večstanovanjska gradnja možna tudi v severnem delu Trbovelj na območju Gabrskega, vendar bo Občina Trbovlje to območje v prihodnje namenila individualni gradnji, kar je skladno z razvojem zmerno policentričnega modela naselbinskega omrežja, ki glede na obstoječo naselbinsko strukturo in analizo razvojnih možnosti predstavlja optimalni model razvoja občine. Do sprejetja OPN večjih površin in zemljišč za individualno stanovanjsko gradnjo Občina Trbovlje ne bo mogla zagotavljati, kar pa ne pomeni, da v občini Trbovlje površin z ustrezno namensko rabo dejansko ni - večina teh zemljišč pa je v zasebni lasti in komunalno neopremljena.



Občina Trbovlje bo v okviru priprave OPN ponovno preverila primernost za gradnjo nekaterih območij urejanja znotraj mesta s stališča geomehanskih lastnosti zemljišča in v kolikor bo to potrebno na novo opredelila namensko rabo znotraj stavbnih zemljišč.

3.1. PRENOVA OBČINSKE KOLONIJE

V lanskem letu je Občina Trbovlje uspešno zaključila operacijo »Celovita prenova Občinske kolonije« za katero je pridobila tudi sredstva strukturnih skladov EU v višini 554.139,43 EUR in 181.529,00 EUR državnega proračuna. Z izvedbo operacije je Občina Trbovlje obnovila eno najbolj tipičnih delavskih naselij, ki ima status etnološkega spomenika, varovanega v skladu z Zakonom o varstvu kulturne dediščine. V okviru izvedbe omenjene operacije je bila v celoti obnovljena zunanost petnajstih objektov, popolnoma obnovljena je bila komunalna in druga infrastruktura ter zgrajena zunanja ureditev z otroškim igriščem. V času izvajanja operacije je Občina obnovila tudi kopalnice v tistih stanovanjih, kjer so bili sanitarni prostori dostopni le z gankov in izvedla vrsto drugih obnovitvenih del v notranjosti objektov, kar sicer ni bilo povezano z dosegom opredeljenih ciljev operacije in predmet sofinanciranja EU, vendar je bila izvedba teh del nujna zaradi zagotavljanja smiselnosti in kompleksnosti prenove.

Načrtovana operacija je tako zajela prenovo objektov, od zamenjave stavbnega pohištva, lesenih delov stopnišč, drvarnic in fasadne lupine, s čimer je omogočena ponovna vzpostavitev oziroma ohranitev bistvenih arhitekturnih elementov dediščine na objektih. Obnovljen oziroma rekonstruiran je bil vodovod, celotna kanalizacija, elektro in telekomunikacijski vodi, v objektih pa je bila nameščena tudi predinstalacija za namestitev klimatskih naprav. Z izgradnjo zunanje ureditve je bila izvedena prenova osrednjega dvorišča, ki sta ga v prvotni obliki zaznamovala dva vodnjaka in drevored češnjevih dreves, pri prenovi pa smo v soglasju z ZVKD na dvorišču postavili dve maketi – repliki vodnjakov, češnjev drevored pa nadomestili z za okolje primernejšimi okrasnimi slivami. V severnem delu je zgrajeno tudi otroško igrišče, ki je opremljeno z igrali za starostno skupino otrok od 3 do 12 let.



Občina Trbovlje je za celotno obnovo porabila cca. 1.615.000,00 EUR (od tega 735.668,00 EUR sredstva iz državnega proračuna in proračuna EU ter 879.332,00 EUR iz občinskega proračuna) kar je predvsem posledica zanemarjenosti in slabega stanja tako objektov, infrastrukture kot tudi urejenosti zunanjih površin. Vseskozi se je nujno potrebno zavedati tudi dejstva, da rušenje obstoječih objektov in nadomestna gradnja, zaradi kulturnovarstvene zaščite objektov ni bila mogoča, »Kolonija« pa je bila v že tako slabem stanju, da je bila njena obnova nujno potrebna. Zavedati se je potrebno, da je s socialnega vidika in z vidika ustvarjanja širših družbenih koristi investicija pozitivna in upravičena. Z obnovo je bilo tudi v prostoru udejanjeno eno izmed temeljnih načel trajnostnega razvoja – varstvo kulturne dediščine. Po mnenju ZVKD predstavlja edinstven in vzorčni primer kompleksne prenove kulturne dediščine v slovenskem prostoru in bo kot tak v prihodnje predstavljen strokovni in širši javnosti.

4. BIVALNE ENOTE

Ena izmed prvih možnih rešitev so bivalne enote, ki so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih težav najbolj ogroženih skupin prebivalstva, torej ljudi, ki ostanejo brez strehe nad glavo, ali pa živijo v izredno nevdržnih razmerah. Bivalne enote niso klasična stanovanja, temveč gre največkrat za bivalne prostore s souporabo kopalnice, stranišča in kuhinje.

Tudi bivalne enote dodeljuje občina na podlagi seznama upravičencev. V letu 2011 nameravamo poslovni prostor na naslovu Suštarjeva kolonija 1 preurediti v bivalno enoto. Poleg tega nameravamo v letu 2011 poiskati ustrezne rešitve za gradnjo dodatnih bivalnih enot. Analize potekajo v smeri iskanja možnosti adaptacije obstoječega objekta (objekta ki je že v lasti Občine Trbovlje ali nakupa objekta na trgu) in možnost novogradnje. Do leta 2013 želimo z enim od zgoraj opisanih načinov pridobiti dodatnih 20 bivalnih enot.

5. GOSPODARJENJE S STANOVANJI

5.1. Vzpostavitev evidenc stanovanj in objektov ter posledično vseh nepremičnin v lasti Občine

Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in lokalnih skupnosti nalaga lokalnim skupnostim, da vodijo evidenco nepremičnin v obliki, da je povezljiva z registrom osnovnih sredstev. Zakon določa tudi podatke, ki jih mora posamezna lokalna skupnost voditi za nepremičnine v svoji lasti.

Poleg tega mora lokalna skupnost vsako leto opraviti, tako kot vse pravne osebe, tudi inventuro svojih osnovnih sredstev, med katere spadajo tudi nepremičnine (zemljišča, stavbe, deli stavb, GJI).

Prvi korak v predpisanih smereh je bil v Občini Trbovlje opravljen z nastavitvijo evidence zemljišč v spletno aplikacijo Kaj je moje. Evidenca je bila vzpostavljena ob pomoči zunanjih izvajalcev ter vzdrževana na podlagi posamičnih aktov (pogodb, odločb GURS) s strani delavcev Občine Trbovlje že v letih 2007 do 2009. V letu 2010 nam je uspelo vzpostaviti evidenco nepremičnega premoženja v okviru spletne aplikacije Kaj je moje.

Da bi lahko postopoma začeli uresničevati zakonske obveznosti, bomo nadaljevali s postopkom nastavitve evidence v smeri nadgrajevanja evidence nepremičnin v lasti Občine Trbovlje. Potrebno je vzpostaviti takšno evidenco, v katero je možno vnašati vse attribute, ki jih zakon zahteva od lokalne skupnosti. Poleg tega nam le ta omogoča tudi povezavo na register osnovnih sredstev in s sprejeto nadgradnjo tudi kontrolirano vzdrževanje.

5.2. Vzdrževanje stanovanj in ohranjanje vrednosti in kvalitete obstoječega stanovanjskega fonda

Osnovno vodilo tudi v letu 2011 ostaja izvajanje aktivnosti, ki bodo kar v največji možni meri vplivale na zviševanje kvalitete bivanja v obstoječih najemnih stanovanjih, kar bomo zagotavljali z ustreznim investicijskim in tekočim vzdrževanjem stanovanj v naši lasti.

Občina Trbovlje v proračunu za leto 2011 namenja za tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanj, obnovitvena dela za stanovanja pred vselitvijo ter stroške upravljanja skupno 635.225,00 EUR.

Občina Trbovlje sodeluje s petimi upravniki, ki imajo v upravljanju 574 občinskih stanovanj. V planu za leto 2011 so nam upravniki posredovali plane investicijskega vzdrževanja. Plani vzdrževanja po posameznih upravnikih so priloga Stanovanjskega programa. Glede na razpoložljiva finančna sredstva in nujnost posega bomo za posamezne investicije podali pozitivno soglasje. Pri posameznih večstanovanjskih objektih, kjer Občina Trbovlje nima večinskega lastniškega deleža pa delež sofinanciramo glede na odločitev večine etažnih lastnikov.

V nadaljevanju so po upravnikih zapisane posamezne ocenjene vrednosti, ki so nam jih sporočili upravniki in ki prikazujejo planirana sredstva za obnovo skupnih delov in naprav, v prilogi 4 pa so plani investicijskega vzdrževanja skupnih prostorov po upravnikih, ki upravljajo z večjim številom stanovanj v lasti Občine Trbovlje (Spekter d.o.o., Naše okolje d.o.o. in SOP d.o.o.)

UPRAVNIK : SPEKTER D.O.O.	ocenjena vrednost
	106.983,70 EUR
REKAPITULACIJA	
Investicijsko vzdrževalna dela na skupnih delih stavb	

UPRAVNIK : NAŠE OKOLJE D.O.O.	ocenjena vrednost
REKAPITULACIJA	
Investicijsko vzdrževalna dela na skupnih delih stavb	348.574,04 EUR

Na objektu Ul.1. junija 4 je upravnik predvidel vrsto investicijsko vzdrževalnih del – izvedbo nove fasade, obnovo skupnih sanitarij, obnovo stopnic. Upravnik je ta dela predvidel že za leto 2010, a zaradi pomanjkanja finančnih sredstev ni prišlo do izvedbe. Upravnik je za leto 2011 glede na stanje objekta ponovno ocenil, da je objekt potrebno obnoviti. Lastnik objekta Občina Trbovlje pa se bo glede na finančne zmožnosti odločila o obsegu predvidenih del.

UPRAVNIK : SOP D.O.O.	Ocenjena vrednost
REKAPITULACIJA	
Investicijsko vzdrževalna dela na skupnih delih stavb	88.417,53 EUR

V stolpnica Trg svobode 30 in 32 je s strani upravnika predvideno popravilo dveh dvigal. Vsaka stolpnica ima po dve dvigali. Dve sta bili obnovljeni že v letu 2010, kot je bilo planirano, obnova dveh pa se planira za leto 2011.



UPRAVNIK : STANOVANJSKO PODJETJE ZAGORJE OB SAVI D.O.O.	Ocenjena vrednost
REKAPITULACIJA	
Investicijsko vzdrževalna dela na skupnih delih stavb	2.989,93 EUR
UPRAVNIK : METALKA D.O.O.	Ocenjena vrednost
REKAPITULACIJA	
Investicijsko vzdrževalna dela na skupnih delih stavb	4.264,40 EUR

V proračunu Občine Trbovlje za leto 2011 so v programu »1605 Spodbujanje stanovanjske gradnje« planirana sredstva na naslednjih proračunskih postavkah:

44.16.0002 Tekoče vzdrževanje stanovanj – rezervni sklad

Sredstva v višini 8.500,00 EUR namenjamo za vzdrževanje in obnovo instalacij v skupnih prostorih občinskih stanovanjskih objektov ter manjša vzdrževalna dela v skupnih prostorih, po načrtih upravnikov stanovanj oz. večstanovanjskih objektov.

44.16.0003 Investicijsko vzdrževanje stanovanj – rezervni sklad

V okviru te proračunske postavke zadostimo zakonski zavezi vplačevanja sredstev v rezervni sklad. Sredstva v višini 40.000 EUR namenjamo za obnovo fasad, streh na občinskih stanovanjskih objektih, obnovo drvarnic, dvorišč glede na pripadajoči delež na več lastniških objektih.

44.16.0004 Tekoče vzdrževanje stanovanj

Sredstva v višini 176.825 EUR so namenjena za izvajanje nujnih vzdrževalnih del na občinskih stanovanjih, za plačilo zavarovalnih premij, porabe električne energije in komunalnih storitev v času obnove stanovanja, stroškov preselitve ipd.

44.16.0005 Investicijsko vzdrževanje stanovanj

Najprej velja poudariti dejstvo, da planirana sredstva v višini 290.000,00 EUR nikakor ne zadostujejo za kritje stroškov investicijskega vzdrževanja, če bi želeli vsa stanovanja obnoviti vsaj v takšni meri, da bi lahko sledili slovenskemu povprečju opremljenosti stanovanj, v primerjavi z nekaterimi evropskimi državami.

44.16.0006 Obnovitvena dela za stanovanja pred vselitvijo

Sredstva v višini 80.000,00 EUR namenjamo za obnovo izpraznjenih občinskih stanovanj, ki jih moramo urediti, da bodo zagotovljeni minimalni stanovanjski standardi za oddajo stanovanj v najem.

Dela izvajamo po vnaprej predvidenem okvirnem planu vzdrževanja za leto 2011, ki je priloga stanovanjskega programa za leto 2011.

Ključne naloge in cilji investicijskega vzdrževanja stanovanj za leto 2011:

1. izdelava prioritete liste stanovanj, ki so potrebna obnove,
2. kontrola izvedbe vsakega posameznega investicijskega dela izbranega izvajalca s strani predstavnika lastnika,
3. ažurno točkovanje vrednosti stanovanj ob vsakem izvedenem investicijskim vzdrževanju,
4. racionalna in optimalna poraba planiranih sredstev.

Tudi v letu 2011 bomo izvedli postopek javnega naročila za izvedbo investicijsko vzdrževalnih del v stanovanjih v lasti Občine Trbovlje. Postopek bomo predvidoma zaključili do konca meseca marca.

41.16.0032 Stroški upravljanja stanovanj

Sredstva v višini 88.400 EUR namenjamo za plačilo storitev upravnikov stanovanj.

Sredstva predstavljajo plačila storitev upravnikom stanovanj za vsa stanovanja v lasti občine. Za stanovanja, oziroma večstanovanjske objekte, kjer je občina lastnica 50% ali več, bomo tudi v letu 2011 izvedli zbiranje ponudb za izbiro upravnika.

V letu 2009 smo pogodbo sklenili za dobo enega leta, letos pa bomo izbrali upravnika za dobo štirih let oziroma do konca mandata župana, saj pomeni upravljanje objekta specifično za vsak posamezni objekt, tako da ocenjujemo, da bodo storitve upravljanja stanovanj dolgoročno gledano bolj kvalitetno opravljene, če jih bomo podelili za daljše časovno obdobje. Postopek zbiranja ponudb bomo predvidoma izvedli v mesecu februarju.

6. ODDAJA STANOVANJ V LASTI OBČINE TRBOVLJE**6.1. Splošno**

Občina Trbovlje oddaja neprofitna stanovanja na podlagi dveh prednostnih list – liste A in liste B. Splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 in 11/09). Tako so splošni pogoji naslednji:

- državljanstvo Republike Slovenije;
- stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za neprofitno stanovanje;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni najemnik primerne neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja (15.000 EUR); drugo premoženje je vse premično ali nepremično premoženje v državi in v tujini;
- da se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo v naslednjih mejah:

Velikost gospodinjstva	Dohodek ne sme presegati naslednjih procentov od povprečne neto plače v državi	LISTA B	LISTA A
1 – člansko	200%	od 90% do 200%	do 90%
2 – člansko	250%	od 135% do 250%	do 135%
3 – člansko	315%	od 165% do 315%	do 165%
4 – člansko	370%	od 195% do 370%	do 195%
5 – člansko	425%	od 225% do 425%	do 225%
6 – člansko	470%	od 255% do 470%	do 255%

OPOMBA: TABELA PRIKAŽUJE DOHODKOVNI POGOJ GLEDE UVRSTITVE NA LISTO B ALI NA LISTO A

- da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka;
- žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih – varnih hišah, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj (ti lahko sodelujejo na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj tudi v kraju začasnega bivališča);
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, lahko glede na kraj stalnega prebivališča, zaprosijo za pridobitev neprofitnega stanovanja tudi v drugi občini, kjer so večje možnosti za zaposlitev ali kjer jim je zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- do dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o poddržavljanju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po pravilniku.

Pri posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj lahko najemodajalci predpišejo poleg splošnih pogojev po pravilniku tudi dodatne pogoje (ponavadi je to stalnost bivanja v občini Trbovlje, preselitev prosilca v interesu občine Trbovlje, ipd...).

Prav tako so s pravilnikom določene prednostne kategorije prosilcev:

1. družine z več otroki,
2. družine z manjšim številom zaposlenih,
3. mladi in mlade družine,
4. invalidi in družine z invalidnim članom,
5. državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki,
6. žrtve nasilja v družini,
7. osebe s statusom vojnega nasilja ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino.

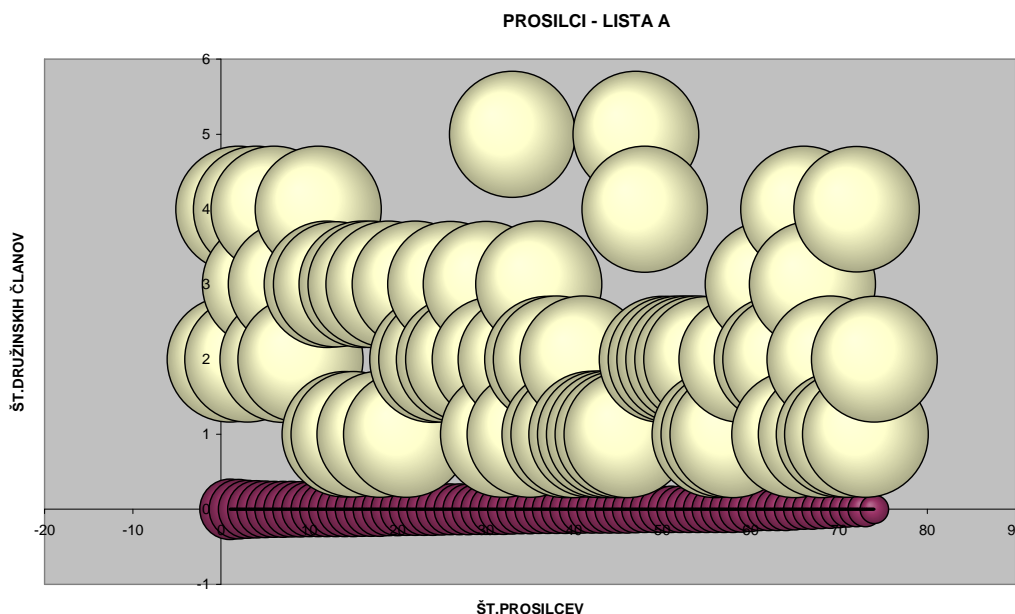
Tudi pri prednostnih kategorijah imajo najemodajalci pri posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj možnost, da posebej opredelijo prednostno kategorijo prosilcev. Po svoji presoji lahko v razpis vključijo v razpis tudi druge prednostne kategorije, kar pa morajo v razpisu posebej utemeljiti (npr. sodelovanje na prejšnjih razpisih – 2x ali več).

Na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem pa ne morejo sodelovati prosilci, ki jim je bilo v času do uveljavitve stanovanjskega zakona v letu 1991 že dodeljeno družbeno stanovanje in so po sklepu sodišča stanovanjsko pravico izgubili, kakor tudi tisti, ki jim je bila

najemna pogodba, sklenjena po letu 1991, po sklepu sodišča odpovedana iz krivdnih razlogov.

6.2. PREDNOSTNA LISTA A

Trenutno veljavna prednostna lista prosilcev neprofitnih stanovanj je bila sestavljena na podlagi javnega razpisa z dne 11. 5. 2009. Nanjo se je uvrstilo 74 prosilcev, pet prosilcev ni izpolnjevalo pogojev.



* Graf prikazuje št. prosilcev in njihovih družinskih članov

STANOVANJSKE RAZMERE

Pri ocenjevanju stanovanjskih razmer prosilcev je potrebno upoštevati stanovanjski status, kvaliteto bivanja, utesnjenost v stanovanju ter funkcionalnost stanovanja. Tako se stanovanjski status prosilca deli v več kategorij:

- udeleženec razpisa, ki je brez stanovanja ali živi v prostorih za začasno bivanje oziroma v drugih nestanovanjskih prostorih,
- udeleženec razpisa, ki je podnajemnik ali najemnik tržnega stanovanja,
- udeleženec razpisa, ki stanuje pri starših ali sorodnikih ter
- udeleženec razpisa, ki je najemnik stanovanja, odvzetega po predpisih o poddržavljanju vrnjenega prvotnemu lastniku.

Glede na navedeno je stanovanjski status prosilcev, uvrščenih na listo A sledeč:

- 15 prosilcev ima status podnajemnika ali najemnika tržnega stanovanja;
- 38 prosilcev stanuje pri starših ali sorodnikih, večina spada v prednostno kategorijo mladih družin;
- 4 prosilci živijo v prostorih za začasno bivanje oziroma drugih nestanovanjskih prostorih, so brez stanovanja;
- 10 prosilcev ima v najemu neprofitno stanovanje, vendar kvadratura stanovanja ne ustreza površinskim normativom;

- 7 prosilcev je rešilo stanovanjski problem, bodisi s preselitvijo bodisi z dodelitvijo s strani Spektra d.o.o..

V primeru, da bi občina zmogla zagotoviti neprofitna stanovanja za vse prosilce, bi potrebovala naslednje število stanovanj, primerne kvadrature glede na število družinskih članov:

- 22 stanovanj v izmeri od 20m² do 30m², ki so primerna za 1 – člansko gospodinjstvo*
- 25 stanovanj v izmeri nad 30m² do 45m², ki so primerna za 2 – člansko gospodinjstvo*
- 15 stanovanj v izmeri nad 45m² do 55m², ki so primerna za 3 – člansko gospodinjstvo*
- 10 stanovanj v izmeri nad 55m² do 65m², ki so primerna za 4 – člansko gospodinjstvo*
- 2 stanovanji v izmeri nad 65m² do 75m², ki so primerna za 5 – člansko gospodinjstvo*

* Površinski normativi, določeni s pravilnikom:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila varščine – lista A
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

SOCIALNE IN ZDRAVSTVENE RAZMERE

Socialne in zdravstvene razmere obsegajo število članov gospodinjstva, ločeno življenje ter zdravstvene razmere.

Po podatkih, povzetih iz prispelih vlog na javni razpis v letu 2009, je bilo 40 prosilcev zaposlenih, 24 nezaposlenih ter 3 upokojeni.

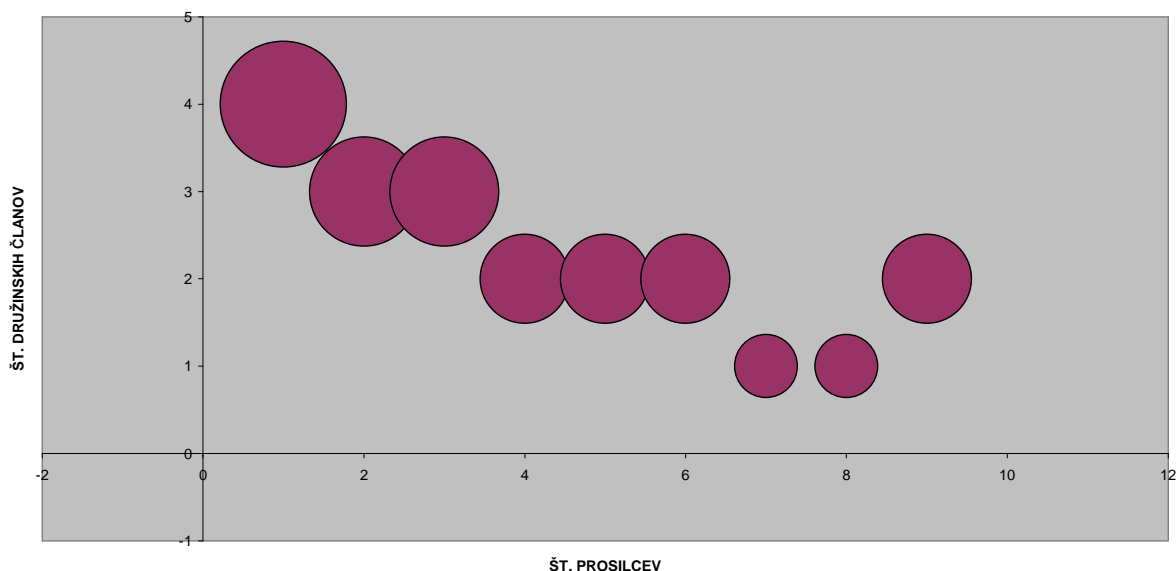
Pri tem velja poudariti dejstvo, da v času veljavnosti prednostne liste A Občina Trbovlje ni dodeljevala neprofitnih stanovanj v najem novim najemnikom. Stanovanj po prednostni listi A nismo dodeljevali zaradi dveh vzrokov. Prvi je ta, da smo z Letnim načrtom pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem občine Trbovlje za leto 2010 (v nadaljevanju letni načrt) planirali določene prodaje objektov saj so v tem času potekale aktivnosti selitve najemnikov iz objektov zaradi nameranih prodaj teh. Prodaje so bile namreč vključene v letni načrt na podlagi vlog investitorjev, ki so izkazali določen interes za odkup a ga niso uresničili. Drugi razlog za prodajo pa je bilo dejstvo, da vsa potrebna investicijska vlaganja v stanovanja presegajo 30% vrednosti le tega in bi bila adaptacija s finančnega vidika neupravičena.

6.3. PREDNOSTNA LISTA B

V mesecu avgustu 2010 je bil objavljen javni razpis za oblikovanje **prednostne liste B**, kar pomeni, da so prosilci po tej listi zavezani k plačilu varščine v skladu z 9. do 13. členom

Pravilnika o dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 in 11/09) in sicer v višini treh mesečnih najemnin oddanega stanovanja. V času javnega razpisa je na Občino Trbovlje prispelo 24 vlog. Razpisne pogoje je izpolnjevalo 9 prosilcev.

PROSILCI - LISTA B



* Graf prikazuje št. prosilcev in njihovih družinskih članov

Za rešitev stanovanjskega problema prosilcev bi občina Trbovlje potrebovala naslednje število stanovanj:

- 2 stanovanji v izmeri od 20m² do 45m², ki sta primerni za 1 – člansko gospodinjstvo*
- 4 stanovanja v izmeri nad 30m² do 55m², ki so primerna za 2 – člansko gospodinjstvo*
- 2 stanovanji v izmeri nad 45m² do 70m², ki so primerna za 3 – člansko gospodinjstvo*
- 1 stanovanje v izmeri nad 55m² do 82m², ki je primerno za 4 – člansko gospodinjstvo*

* Površinski normativi, določeni s pravilnikom:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja – lista B
1 – člansko	od 20 m ² do 45 m ²
2 – člansko	od 30 m ² do 55 m ²
3 – člansko	od 45 m ² do 70 m ²
4 – člansko	od 55 m ² do 82 m ²
5 – člansko	od 65 m ² do 95 m ²
6 – člansko	od 75 m ² do 105 m ²

* Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6m².

STANOVANJSKE RAZMERE

Glede na navedeno je stanovanjski status prosilcev, uvrščenih na listo B sledeč:

- vseh 9 prosilcev stanuje pri starših ali sorodnikih,
- 8 prosilcev spada v prednostno kategorijo mladih družin oziroma mladih.

SOCIALNE IN ZDRAVSTVENE RAZMERE

Po podatkih, povzetih iz prispelih vlog na javni razpis, so vsi prosilci zaposleni.

6.4. Vloga koordinativnega telesa za reševanje širše socialne problematike v občini***Trbovlje***

Pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, predvsem pa pri umeščanju le-teh v prostor in vzpostavljanju ter vzdrževanju primernih bivanjskih razmer, morajo sodelovati tudi ostale službe in institucije, ki delujejo na območju občine Trbovlje. Aktivno vključevanje pristojnih organov in ustrezne civilne družbe oziroma društev je nujno pri pripravi in izvajanju projektov, ki se nanašajo na socialne programe bodisi za skupinske oblike bivanja bodisi kot podpora pri vzpostavljanju bivanjskega oziroma življenjskega okolja (bivalne enote). Tudi v ta namen je bilo dne 6. 12. 2007 ustanovljeno »Koordinativno telo za reševanje širše socialne problematike v občini Trbovlje« v sestavi predstavnikov:

- Centra za socialno delo,
- Zdravstvenega doma Trbovlje,
- Rdečega križa Trbovlje,
- Župnijske Karitas Trbovlje,
- Doma upokojencev Franca Salamona,
- Splošne bolnišnice Trbovlje,
- Društva invalidov Trbovlje ter
- Občine Trbovlje.

Vsi prosilci neprofitnih stanovanj oziroma bivalnih enot morajo biti tudi seznanjeni z ostalimi pogoji, kriteriji in obveznostmi, ki izhajajo iz najemnega razmerja, in so dolžni določila upoštevati in jih tudi izvajati.

6.5. Potrebe po neprofitnih stanovanjih

Potrebe po neprofitnih stanovanjih se iz leta v leto sorazmerno povečujejo glede na vedno večje stanovanjske stiske socialno ogroženih posameznikov in družin. Po podatkih Centra za socialno delo je bilo na območju občine Trbovlje na dan 31. 12. 2010 do denarne socialne pomoči upravičenih 742 prosilcev.

7. NAJEMNINE**7.1. Najemnine**

Stanovanja v Občini Trbovlje so od 1.1.2011 kategorizirana v 1 skupino, tako da najemniki plačujejo enotno stopnjo najemnine, 4,68% od vrednosti stanovanja.

7.2. Postopen dvig neprofitnih najemnin

V stanovanjih in bivalnih enotah lasti Občine Trbovlje se najemnine v neprofitnih stanovanjih in bivalnih enotah zaračunavajo skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS št. 131/03, 142/04) v nadaljevanju uredba.

Uredba opisuje postopno zvišanje stopnje neprofitne najemnine iz 2,54 in 3,81 na 4,68. Obdobje dviga neprofitne najemnine naj bi bilo zaključeno do konca leta 2006.

Občina Trbovlje je z dnem 1. 5. 2010 pričela s postopnim dvigom neprofitnih najemnin iz stopnje 2,54 na stopnjo 3,81 in iz stopnje 3,81 na stopnjo 4,68.

Z izvedbenim delom Stanovanjskega programa za leto 2010 je bil sprejet postopen dvig najemnin tako, da so bile vse neprofitne najemnine izenačene na stopnji 4,68% letno od vrednosti stanovanja za vse najemnike, ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe in starost stanovanja, dvig neprofitnih najemnin v celoti pa je bil izveden 1.1.2011.

7.3. Vpliv lokacije na višino najemnine

Naslednji korak pri oblikovanju neprofitnih najemnin v letu 2011 načrtujemo sprejem odloka, s katerim bomo določili različne količnike glede na lokacijo stanovanja.

Vpliv lokacije na višino najemnine lahko na svojem območju določi občina z odlokom in lahko znaša največ 30% od neprofitne najemnine. Občina lahko na svojem območju določi različen vpliv lokacije za posamezna območja. Vpliv lokacije lahko zaračunavajo lastniki neprofitnih stanovanj, katerih stanovanja se nahajajo na teritoriju občine, ki je z odlokom določila vpliv lokacije.

V tem primeru se vrednost stanovanja pomožni z ustreznim količnikom zaradi vpliva lokacije, ki pa ne sme biti višji kot 1,3. Če vpliv lokacije z odlokom ni določen, se upošteva količnik 1.

8. SUBVENCIJE NAJEMNIN IN DRUGE POMOČI

8.1. Subvencioniranje neprofitnih najemnin

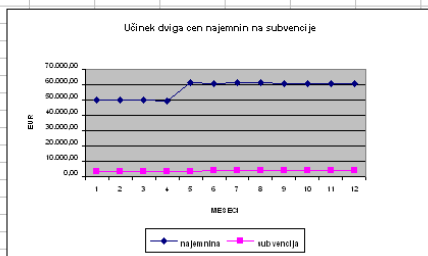
Do subvencioniranja najemnin so upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine ali bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Višina subvencije je vezana na dohodek družine posameznega najemnika in lahko znaša največ 80% neprofitne najemnine s tem, da se pri izračunu subvencije upošteva dejanska površina stanovanja, vendar ne večja kot znaša primerna površina glede na število oseb po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. O upravičenosti do subvencije se odloči z odločbo v upravnem postopku. Odločbo se izda za obdobje enega leta, najemnik pa lahko že v obdobju veljavnosti odločbe zaprosi za izdajo nove odločbe, če se spremenijo okoliščine, ki vplivajo na višino subvencije.

V proračunu za leto 2011 načrtujemo sredstva za subvencije najemnin v višini 210.000 EUR. Sredstva za ta namen so se povečala, saj se zaradi brezposelnosti občanov povečuje število upravičencev do subvencionirane najemnine. Napačno je razmišljanje, da subvencije najemnin v zgoraj navedeni višini predstavljajo le subvencije stanovanj v lasti Občine Trbovlje. Občina Trbovlje za ta stanovanja odšteje na letni ravni največ 50.000,00 EUR. Preostali znesek predstavlja stanovanja v lasti drugih pravnih ali fizičnih oseb. V nadaljevanju

prilagamo tabelo, ki nazorno pokaže višino pobrane najemnine in vpliv povišanja najemnine občinskih stanovanj na subvencije. Ugotovljamo, da vpliva ni, oziroma je le ta zanemarljiv.

Najemnine, subvencioniranje najemnin, prihodki od najemnin in odhodki iz naslova subvencioniranja najemnin, za občinska stanovanja v letu 2010

	JAN	FEB	MAR	APR	MAJ	JUN	JUL	AVG	SEP	OKT	NOV	DEC	SKUPAJ	%najemnin
ST. NAJEMNIKOV	577	577	577	575	575	575	571	568	567	565	564	560		
ST. SUBVENCIJ	49	49	52	53	54	54	56	56	56	57	58	58		
NAJEMNINA	49.732,46	49.732,46	49.918,79	49.228,62	61.364,72	60.799,71	61.012,62	61.000,33	60.945,06	60.827,44	60.771,02	60.519,41	685.852,64	
SUBVENCIJA	3.141,60	3.164,29	3.405,19	3.422,11	3.475,04	3.763,79	3.862,12	3.679,86	3.840,36	3.861,73	3.970,50	3.988,43	43.575,02	6,35%
%SUBVENCIJE GLEDE NA ST. NAJEMNIKOV	8,49%	8,49%	9,01%	9,22%	9,39%	9,39%	9,81%	9,86%	9,88%	10,09%	10,28%	10,36%		
%SUBVENCIJE GLEDE NA NAJEMNINO	6,32%	6,36%	6,82%	6,95%	5,66%	6,19%	6,33%	6,03%	6,30%	6,35%	6,53%	6,59%		
PRIHODKI OD NAJEMNIN	39.098,95	49.360,42	46.122,06	47.774,73	46.011,97	59.673,58	56.512,23	55.328,62	57.048,65	51.182,61	66.021,26	65.671,88	639.826,96	93,29%



Poleg tega pa se v letu 2011 s sprejemom Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, v nadaljevanju: ZUPJS) obetajo spremembe na tem področju, saj bo postopek subvencioniranja najemnin prešel na Center za socialno delo. To pomeni, da občine ne bodo več vodile postopkov ugotavljanja pravice, še vedno pa bodo sredstva iz tega naslova morale zagotavljati občine v občinskih proračunih.

8.2. Subvencioniranje tržnih najemnin

Na podlagi novele Stanovanjskega zakona iz leta 2008 so od 1. 1. 2009 upravičeni do subvencije tudi hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Do subvencije so upravičeni tisti hišniki, ki prebivajo v hišniških stanovanjih na podlagi ustreznega akta in še opravljajo hišniška dela ali del ne opravljajo več zaradi upokojitve ali razlogov, ki niso nastali po njihovi krivdi. Do subvencije tržne najemnine so upravičeni najemniki tržnih stanovanj, ki kandidirajo na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj in se uvrstijo na prednostno listo ter do dodelitve stanovanja ne pride zaradi pomanjkanja stanovanj. Pogoji za upravičenost so enaki kot pri najemnikih neprofitnih stanovanj. Subvencija je mesečni znesek, ki predstavlja razliko med priznано tržno najemnino in priznано neprofitno najemnino. Sredstva za subvencioniranje najemnikov tržnih stanovanj - prosilcev za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj zagotavljata državni proračun in občinski proračun vsak do ene polovice, sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin v hišniških stanovanjih pa državni proračun v celoti, pri čemer vsa potrebna sredstva med letom zagotavlja občinski proračun.

Občina Trbovlje je v letu 2010 iz proračunskih sredstev subvencionirala najemnine v skladu s 121. členom Stanovanjskega zakona 241 neprofitnih stanovanj in 9 profitnih stanovanj in za to namenila 203.551,96 EUR.

8.3. Druge oblike pomoči v skladu s 3. točko 104. člena Stanovanjskega zakona

Strategija Občine Trbovlje je bila v preteklih letih odprodaja večjih stanovanj ter nakup manjših tudi z namenom, da se v primeru daljše nezmožnosti plačevanja najemnine, preseli najemnika v drugo primerno neprofitno stanovanje glede na njegovo dejansko zmožnost plačevanja najemnine. Drugih oblik pomoči občina v letu 2011 ne predvideva.

9. VZPOSTAVITEV IN VODENJE REGISTRA STANOVANJ V OBČINI TRBOVLJE

9.1. Register stanovanj

Register stanovanj je evidenca, ki se vodi in vzdržuje za območje občine Trbovlje.

Podatki za vzpostavitev in vodenje registra stanovanj se zajemajo iz katastra zgradb, zemljiške knjige, pogodb o upravljanju, najemnih pogodb ter zbirk podatkov, ki jih vodijo pooblaščen organizacije in podjetja. 10. člen stanovanjskega zakona natančno določa katere podatke naj zajema register stanovanj. To so podatki o lastnikih, solastnikih in najemnikih stanovanj (enotna matična številka, ime, priimek in naslov), ter podatki o stanovanjih, in sicer: vrednost in površina, leto zgraditve, število sob v stanovanju in pomožnih prostorov, pripadajoči idealni deleži ter vrsta stanovanja in višina najemnine, če gre za najemno stanovanje.

Spremembe teh podatkov so lastniki stanovanj dolžni sporočiti upravnemu organu v 15 dneh po nastali spremembi. 10. člen (SZ-1) tudi določa, kdo sme uporabljati podatke iz registra stanovanj.

Podatki popisov so »nekoliko nezanesljivi«, saj mnogi lastniki »izselijo« najemnike, da bi se izognili obdavčitvi. Občina ne more vplivati na zasedbo praznih stanovanj, niti nima možnosti (pravne podlage) za zbiranje podatkov, čeprav je stanovanjski zakon iz leta 1991 predvidel vzpostavitev registra stanovanj. Še več, z novelo zakona, ki je začela veljati 26. junija 2008, je bil odpravljen register najemnih pogodb, ki je pomenil prvo fazo registra stanovanj.« To pomeni, da niti geodetska uprava kljub opravljenemu popisu nepremičnin (leta 2006) »ne bo pridobivala podatkov o najemnih razmerjih, saj se ta praviloma ne sklepajo pri odvetnikih in notarjih, ki obvezno poročajo v bazo Gursa.

9.2. Vzpostavitev registra stanovanj

Do 1.9.2011 bo Občina Trbovlje dokončno vzpostavila register stanovanj. Pri zbiranju podatkov za register stanovanj smo naleteli na kar nekaj problemov, poleg tega pa smo z analizo primerljivih občin ugotovili, da Register stanovanj kot ga opisuje stanovanjski zakon ni zaživel, saj lastniki stanovanj, ki so dolžni spremembe navedenih podatkov sporočiti upravnemu organu v 15 dneh po nastali spremembi tega ne storijo, zato postajajo registri prevečkrat le črka na papirju.

Ne glede na zgoraj opisano, bomo register kot že rečeno v letošnjem letu vzpostavili, le upamo pa lahko da to ne bodo zgolj črke na papirju.

10. CILJI

10.1. Temeljni cilji na stanovanjskem področju so:

- zagotoviti pestro stanovanjsko ponudbo in omogočanje cenovno dostopnih stanovanj; Ta cilj bomo dosegli z iskanjem ponudbe na trgu, primernih lokacij, poizkušali bomo zagotoviti sredstva za izgradnjo bivalnih enot.
- zadovoljiti letno potrebo po neprofitnih najemnih stanovanjih za pokrivanje sprotnih potreb;
- zmanjšati kumulirani primanjkljaj najemnih neprofitnih stanovanj iz preteklih let.

Prizadevali si bomo, da bi z različnimi inštrumenti stanovanjske politike, predvsem pa z omogočanjem zasebnih stanovanjskih investicij, čim hitreje odpravili stanovanjski primanjkljaj tako, da bi stanovanje lahko kupili tudi tisti s povprečnimi dohodki, z zagotavljanjem neprofitnih najemnih stanovanj pa zadovoljili sprotno letno potrebo in čimbolj zmanjšali kumulirani primanjkljaj.

10.2. Časovni okvir za uresničitev ciljev je odvisen od:

- sprejema občinskega prostorskega načrta ter drugih predpisanih prostorskih dokumentov, kakor tudi od komunalne, prometne in druge infrastrukturne uredenosti zemljišč;
- ponudbe stanovanj na trgu po primerni ceni ter ustrezne kvalitete in strukture;
- od kupne moči oz. kreditne sposobnosti občank in občanov;
- sodelovanja Stanovanjskega sklada RS pri soinvestiranju stanovanjskih projektov.

Pri investicijah, za katere sredstev zaenkrat še ni na voljo, bomo nadaljevali s postopki, ki omogočajo razvoj projekta in ne terjajo večjih finančnih vlaganj. Nadaljevanje del in izbor projektov za realizacijo bomo časovno prilagodili finančnim prilivom.

Težili bomo k temu, da bi bilo čim večje število naših stanovanj dostopnih s sredstvi javnega prevoza ali s kakovostno cestno povezavo.

Ker je zagotavljanje stanovanj proces, ki v vseh fazah traja povprečno od 5 do 7 let moramo vnaprej izvajati pripravljalna dela za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju.

Ne nepomembno, čeprav ne središčno, pa je tudi vprašanje nezadostne zasedenosti nekaterih stanovanj in stanovanjskih hiš, kar je povezano tudi s slabšo mobilnostjo prebivalstva. In končno je potrebno upoštevati tudi nujno nadomeščanje dotrajanih stanovanjskih enot z novimi, s čimer se povečuje kakovost, ne pa tudi velikost občinskega stanovanjskega fonda. Dejstvo je, da ima Občina Trbovlje v primerjavi z drugimi občinami v lasti veliko število stanovanj.

Stanovanjska politika ni področje, kjer bi bilo mogoče dosežati hitre rezultate in bi jo bilo torej mogoče uresničevati - zasnovati in dokončati - znotraj posameznih občinskih mandatnih obdobj. Po svoji naravi je dolgoročna. Zato je potrebno njene učinke spremljati in jo po potrebi prilagajati.

Pripravili:

sodelavci oddelka za premoženjsko pravne zadeve in

sodelavci oddelka za okolje in prostor

Vili Treven

Župan

IZVEDBENI DEL STANOVANJSKEGA PROGRAMA ZA LETO 2011

Izvedbeni del Stanovanjskega programa za leto 2011 temelji na predlogu Proračuna občine Trbovlje za leto 2011.

OBNOVA KOPALNIC :

1. Opekarna 4 A (16)
2. Partizanska cesta 26 A (9)
3. Dom in vrt 45 (1)
4. Trg revolucije 4 (5)
5. Trg revolucije 4 (11)
6. Topniška 43 Ljubljana
7. Kešetovo 12 (21)
8. Trg revolucije 9 (3)
9. Sallaumines 9 A (35)
10. Sallaumines 9 (45)
11. Sallaumines 9 (8)
12. Trg revolucije 10 A (17)
13. Trg revolucije 10 A (48)
14. Žabjek 15 (3)
15. Novi dom 33 b (12)
16. Kolonija 1.maja 30 (19)

PRIMER KOPALNICE PRED OBNOVO....**IN PO OBNOVI....**



ZAMENJAVA OKEN IN VRAT :

1. Dom in vrt 45 (1)

- vhodna vrata
- 3x notranja vrata

2. Gimnazijska cesta 15 A (1)

- vhodna vrata

3. Topniška 43 Ljubljana

- vhodna vrata
- okna 2X
- balkonska vrata 2X

4. Kolonija 1.maja 24 (19)

- okno v kopalnici

5. Kešetovo 7 (1)

- vhodna vrata
- okna 2X + rolete
- balkonska vrata

6. Trg Franca Fakina 3 (25)

- okna 3X
- balkonska vrata

7. Trg svobode 30 (15)

- okna 3X
- balkonska vrata
- vhodna vrata

8. Trg svobode 30 (18)

- okna 4 X
- balkonska vrata 2 X
- vhodna vrata

9. Trg svobode 30 (19)

- okna 3 X
- balkonska vrata
- vhodna vrata

10. Trg svobode 30 (39)

- okna 3 X
- balkonska vrata
- vhodna vrata

11. Trg svobode 32 (8)

- vhodna vrata
- balkonska vrata 2 X
- okna 4 X

12. Trg svobode 32 (10)

- balkonska vrata
- okna 3 X

13. Trg svobode 32 (22)

- balkonska vrata
- okna 3X

14. Trg svobode 32 (16)

- vhodna vrata
- balkonska vrata 2 X
- okna 4 X

15. Sallaumines 10 A (30)

- balkonska vrata

- okna 3 X

16. Sallaumines 10 A (28)

- balkonska vrata
- okna 4 X

17. Sallaumines 10 A (24)

- balkonska vrata
- okna 3 X

18. Sallaumines 4 A (3)

- vhodna vrata

19. Opekarna 36 (13)

- vhodna vrata

20. Trg svobode 29 (16)

- okno (leseno)

21. Šuštarjeva kolonija 2 (1)

- okna 2 X
- balkonska vrata

22. Šuštarjeva kolonija 2 (6)

- okna 3 X
- balkonska vrata

23. Opekarna 7 (2)

- okna 3 X
- balkonska vrata

24. Opekarna 7 (2)

- okna 3 X
- balkonska vrata

25. Opekarna 7 (6)

- okna 3 X
- balkonska vrata

26. Opekarna 7 (18)

- okna 3 X
- balkonska vrata

27. Opekarna 7 (38)

- okna 3 X
- balkonska vrata

28. Opekarna 17 (3)

- okna 3 X
- balkonska vrata

29. Šuštarjeva kolonija 27 (23)

- okna 3 X

30. Novi dom 32 A (9)

- okna 3 X
- balkonska vrata
- vhodna vrata

31. Novi dom 33 A (3)

- okna 3 X
- balkonska vrata
- vhodna vrata

32. Novi dom 31 (2)

- vhodna vrata

33. Novi dom 32 (17)

- okna 2 X

34. Novi dom 48 (16)

- okna 5 X

- balkonska vrata
- vhodna vrata



OSTALO :

1. Neža 1 (1)

- obnova električne napeljave v stanovanju

2. Savinjska cesta 30 (2)

- obnova električne napeljave v stanovanju

3. Savinjska cesta 18 (1)

- obnova talnih oblog v dveh prostorih

4. Mestni trg 9 (4)

- menjava rolet 4 X

5. Sallaumines 4 A (13)

- menjava rolet 4 X

6. Novi dom 48 (4)

- obnova talnih oblog v stanovanju
- sanacija vlage v stanovanju

7. Trg Franca Fakina 44

- nova fasada na objektu

8. Savinjska cesta 16 – 30

- sanacija vlage v stanovanjih

9. Čebine 4

- obnova talnih oblog v stanovanju



OBNOVA STANOVANJ PRED VSELITVIJO :

1. Kešetovo 13 (12)
2. Trg svobode 30 (14)
3. Šuštarjeva kolonija 26 A (16)



PLANIRANA IN IZVEDENA DELA V LETU 2010**OBNOVA KOPALNIC :**

1. Kolonija 1. maja 23 (2)
2. Šuštarjeva kolonija 35 (6)
3. Sallaumines 10 A (36)
4. Sallaumines 5 (8)
5. Trg svobode 32 (22)
6. Žabjek 15 (5)
7. Novi dom 31 (14)
8. Obrtniška cesta 5 (4)
9. Šuštarjeva kolonija 35 (6)
10. Ribnik 23 (4)
11. Opekarna 4 a (18)

ZAMENJAVA OKEN IN VRAT :

1. Kolonija 1. maja 11 (10)
 - 1 X okno
 - vhodna vrata + okno
2. Trg revolucije 9 (3)
 - okna 3 X
3. Trg revolucije 20 (9)
 - okna 3 X
 - balkonska vrata
4. Kešetovo 12 (22)
 - vhodna vrata
 - okna 2 X
5. Partizanska cesta 26 A (20)
 - balkonska vrata + okno
 - okna 2 X

6. Trg svobode 32 (51)

- vhodna vrata
- balkonska vrata
- okna 3X

7. Trg svobode 32 (49)

- vhodna vrata

8. Opekarna 20 A (8)

- balkonska vrata + okno
- okna 3 X

9. Opekarna 20 (6)

- balkonska vrata + okno
- okna 2 X

10. Opekarna 20 (3)

- okna 2 X

11. Trg revolucije 9 (45)

- vhodna vrata
- balkonska vrata
- okna 3 X

12. Trg revolucije 15 (33)

- balkonska vrata
- okna 3X

13. Trg revolucije 15 (43)

- balkonska vrata
- okna 2X

14. Cesta Tončke Čeč 40 – hiša

- vhodna vrata

15. Savinjska cesta 1 (5)

- okno v kopalnici

16. Savinjska cesta 1 (6)

- vhodna vrata
- okno v kopalnici

17. Opekarna 17 (8)

- balkonska vrata + okno
- okna 3 X

18. Opekarna 20 a (12)

- balkonska vrata + okno
- okna 3 X

19. Opekarna 36 (9)

- vhodna vrata

20. Žabjek 15 (5)

- vhodna vrata
- notranja vrata
- okno v spalnici

21. Novi dom 32 a (21)

- okna 3 X

22. Keršičeva cesta 22 a

- vhodna vrata
- okna 3 X

23. Trg Revolucije 18 (9)

- vhodna vrata

24. Dom in vrt 46 (17)

- vhodna vrata

25. Šuštarjeva kolonija 26 a (2)

- okna 2 X

26. Kolonija 1. maja 28 (10)

- vhodna vrata + okno
- veliko okno
- malo okno

27. Šuštarjeva kolonija 27 a

- balkonska vrata
- okno 3 X
- okno (malo) 1 X

28. Partizanska cesta 26 a

- balkonska vrata
- okno 3 X
- okno (malo) 1 X

29. Cesta Tončke Čeč 40 (2)

- vhodna vrata

30. Cesta Tončke Čeč 40 (1)

- vhodna vrata

31. Mestni trg 8 (4)

- vhodna vrata

32. Trg revolucije 9 (3)

- vhodna vrata

33. Trg svobode 32 (50)

- vhodna vrata
- balkonska vrata
- okna 3X

34. Sallaumines 10 A (40)

- 3 X okna
- balkonska vrata

35. Ulica Sallaumines 9 (49)

- vhodna vrata

36. Trg revolucije 9 (4)

- vhodna vrata
- 3X okna

37. Trg revolucije 15 (33)

- balkonska vrata
- okna 3X
- vhodna vrata
- rolete

38. Trg revolucije 15 (43)

- balkonska vrata
- okna 2X
- vhodna vrata
- rolete

39. Opekarna 17 (8)

- balkonska vrata + okno
- okna 3 X
- vhodna vrata

40. Opekarna 17 (7)

- vhodna vrata
- balkonska vrata + okno
- okno

OSTALO :

1. Žabjek 13 (1)

- novi tlaki v 2 prostorih

2. Vreskovo 43 (2)

- zamenjava strešne kritine nad občinskim stanovanjem

3. Trg svobode 30 (19)

- zamenjava radiatorjev 2X

4. Trg revolucije 6 (11)

- popravilo parketa v dnevni sobi

5. Sallaumines 9 (22)

- zamenjava parketa v dnevni sobi

6. Žabjek 4 (5)

- zamenjali WC školjko
- zamenjali umivalnik

7. Žabjek 15 (3)

- prenova elektrike v celotnem stanovanju

8. Trg Franca Fakina 2 A (19)

- zamenjali umivalnik v kopalnici

9. Mestni trg 9 (2)

- prestavitev el. števca iz stanovanja v hodnik zgradbe

10. Savinjska cesta 19 (2)

- naredili nove tlake v kuhinji

11. Mestni trg 8 (1)

- zamenjava WC školjke in kotlička

12. Šuštarjeva kolonija 3 (9)

- montaža podboja in notranjih vrat

13. Opekarna 18 (3)

- odstranitev parketa - vgraditev laminatne talne obloge

14. Obrtniška 5 (10)

- demontaža stare in montaža nove laminatne talne obloge

15. Savinjska cesta 9 (3)

- sanacija vlage v spalnici

16. Sallaumines 9 (7)

- zamenjali topli pod v kuhinji in hodniku

17. Žabjek 28 (4)

- popravili vrata za v drvarnico

18. Neža 1 (10)

- zamenjava strehe pred vhodnimi vrati
- nova betonska talna obloga pred vhodom v stanovanje

19. Žabjek 13 (1)

- ureditev sten v treh prostorih
- nova napeljava elektrike

20. Golovec 1 (1)

- novi tlaki v dnevni sobi in kuhinji

21. Savinjska cesta 9 (6)

- sanacija vlage v kuhinji in spalnici

22. Golovec 1 (3)

- novi tlaki v kuhinji

OBNOVA STANOVANJ PRED VSELITVIJO :

1. Dom in vrt 45 (1)

2. Novi dom 46 (8)

3. Bevško 13

4. Opekarna 19 b

5. Partizanska cesta 10 a (20)

Planirana in neizvedena dela v letu 2010**OBNOVA KOPALNIC :**

1. Trg revolucije 9 (3)
2. Sallaumines 10 A (40)
3. Sallaumines 9 A (35)
4. Sallaumines 9 (45)
5. Sallaumines 9 (8)
6. Trg revolucije 10 A (17)
7. Trg revolucije 10 A (48)
8. Žabjek 15 (3)
9. Novi dom 33 b (12)
10. Kolonija 1.maja 30 (19)

ZAMENJAVA OKEN IN VRAT :

1. Sallaumines 10 A (30)
 - balkonska vrata + okno
 - okna 2 X
2. Sallaumines 10 A (28)
 - balkonska vrata + okno
 - okna 3 X
3. Sallaumines 10 A (24)
 - balkonska vrata + okno
 - okna 2 X
4. Sallaumines 4 A (3)
 - vhodna vrata
5. Trg svobode 32 (22)
 - balkonska vrata
 - okna 3X

6. Trg svobode 32 (8)

- vhodna vrata
- balkonska vrata 2 X
- okna 4 X

7. Trg revolucije 10 A (44)

- balkonska vrata
- okna 3X

8. Opekarna 36 (3)

- okna velika 4X
- okna mala 2X

9. Opekarna 36 (13)

- vhodna vrata

10. Trg svobode 32 (10)

- balkonska vrata
- okna 3 X

11. Trg svobode 29 (16)

- okno

OBČINA TRBOVLJE**OBČINSKI SVET**

Na podlagi 154. in 156. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS št. 69/2003, 18/2004, 47/06, 9/07, 18/07, 45/08, 57/08, 29. in 37. člena Statuta Občine Trbovlje (UVZ št. 28/07 – UPB) ter 66. člena Poslovnika občinskega sveta (UVZ št. 28/07 – UPB, 5/09 in 20/10), je Občinski svet Občine Trbovlje na svoji _____. redni seji, dne _____ sprejel naslednji:

S K L E P

1.

Občinski svet sprejme Stanovanjski program Občine Trbovlje za leto 2011.

2.

Sklep velja takoj.

Številka:

Datum:

ŽUPAN**OBČINE TRBOVLJE****Vili Treven****Vročiti:**

1. Vili Treven – župan
2. Tatjana Jevševar - podžupanja
3. mag. Barbara Žgajner Tavš - podžupanja
4. mag. Boris Moškon - dir. obč. uprave
5. Urša Poznič Goršek – vodja oddelka za premoženjsko pravne zadeve
6. Zbirka sklepov
7. Arhiv

***PLANI INVESTICIJSKEGA VZDRŽEVANJA SKUPNIH PROSTOROV PO
POSAMEZNIH UPRAVNIKIH***

