



**OBČINA TRBOVLJE**  
**OBČINSKI SVET**  
Mestni trg 4, 1420 TRBOVLJE

tel.: 03/56-34-800, faks: 03/56-27-986, [obcina.trbovlje@trbovlje.si](mailto:obcina.trbovlje@trbovlje.si)

**6.**

**Številka:** 007-5/2021  
**Datum:** 8. 9. 2021

**OBČINSKI SVET**  
**OBČINE TRBOVLJE**

**ZADEVA:** Predlog »Stanovanjskega programa Občine Trbovlje 2021 – 2026«

**Pravna osnova:** Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (Uradni list RS št. 92/15), Statut Občine Trbovlje (Uradni vestnik Zasavja, št. 19/16, 12/18 in 4/20)

**Namen:** Razprava in sprejem

**Priloge:** Predlog stanovanjskega programa Občine Trbovlje 2021 – 2026  
Obrazložitev  
Predlog sklepa

**Poročevalka:** Riana RESNIK



# STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE TRBOVLJE

2021 – 2026



Trbovlje, avgust 2021

**Kazalo:**

1. UVOD.....	4
1.1 Nacionalni stanovanjski program.....	6
1.2 Občinski stanovanjski program.....	8
2. REALIZACIJA NALOG OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU V OBDOBJU VELJAVNOSTI PREJŠNJEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA... ..	9
2.1 Uravnorežena ponudba primernih stanovanj. ....	9
2.2 Lažja dostopnost do stanovanj. ....	9
2.3 Kakovostna in funkcionalna stanovanja.....	11
2.3.1 Primer obnove stanovanja .....	13
2.4 Večja stanovanjska mobilnost. ....	13
3. KAKO NAPREJ? .....	21
3.1 Cilji in aktivnosti v obdobju 2021 – 2026.....	21
4. ZAKLJUČEK .....	25

**Kazalo tabel:**

Tabela 1 .....	12
Tabela 2.....	17
Tabela 3.....	18
Tabela 4.....	19

**Kazalo grafov:**

Graf 1.....	15
Graf 2.....	18
Graf 3.....	189
Graf 4.....	20

**Kazalo slik:**

Slike 1, 2, 3.....	13
Slike 4, 5, 6.....	13

## 1. UVOD

Stanovanjski program, oblikovan na lokalnem nivoju, je dokument, ki določa usmeritve lokalne skupnosti na stanovanjskem področju.

Pravna podlaga za oblikovanje oziroma sprejem tega dokumenta je v prvi vrsti Ustava Republike Slovenije (URS) (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99, 75/16 – UZ70a in 92/21 – UZ62a), ki v 78. členu določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. To določbo nadalje konkretizira Zakon o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), ki v 21. členu določa naloge občine, ki jih je mogoče povezati s stanovanjskim področjem, ko navaja, da občina omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, pa tudi ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj. Država je na stanovanjskem področju sprejela tudi specialen zakon, to je Stanovanjski zakon (SZ-1) (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), ki s podzakonskimi predpisi celovito ureja stanovanjsko področje v državi. Vsa navedena zakonodaja predstavlja ustrezno podlago za sprejem Resolucije o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25) (Uradni list RS, št. 92/15; v nadaljevanju: Resolucija) konec leta 2015, s strani Državnega zbora Republike Slovenije.

Nacionalni stanovanjski program kot strateški dokument države opredeljuje elemente celovitega razvoja na stanovanjskem področju, katerega ključni akter je Stanovanjski sklad Republike Slovenije kot javni sklad.

Sprejem stanovanjskega programa na lokalni ravni je predviden v Stanovanjskem zakonu pa tudi v Statutu Občine Trbovlje v okviru nalog občine na področju ustvarjanja pogojev za gradnjo stanovanj in večanja števila najemnih stanovanj. Pristojnosti in naloge občine na tem področju so naslednje:

- sprejemanje in uresničevanje **občinskega stanovanjskega programa**,
- zagotavljanje sredstev za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- spodbujanje različnih oblik zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj,
- zagotavljanje sredstev za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja,
- zagotavljanje pogojev za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove,
- sprejemanje usmeritev za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb,
- vodenje registra stanovanj.



Skladno s politiko trajnostnega razvoja mest, strategijo prostorskega razvoja države in nacionalnega stanovanjskega programa je bistvene naloge lokalne skupnosti **na področju stanovanjske gradnje** moč razvrstiti v naslednja področja:

- vzpostavitev katastra nezazidanih stavbnih zemljišč,
- zagotavljanje zemljišč, primernih za stanovanjsko gradnjo in njihovo komunalno opremljanje,
- spodbujanje gradnje stanovanj in iskanje soinvestitorjev v javnem in zasebnem sektorju,
- zagotavljanje zadostnega števila neprofitnih stanovanj – večanje stanovanjskega fonda,
- ohranjanje vrednosti in kvalitete že obstoječega stanovanjskega fonda,
- revitalizacija degradiranih stanovanjskih območij,
- zagotavljanje začasnih bivalnih enot,
- spodbujanje gradnje varovanih stanovanj,
- vzpostavitev registra stanovanj,
- zagotavljanje finančnih sredstev za sofinanciranje najemnin in enkratnih pomoči.

**Na področju pridobivanja lastnih in najemnih stanovanj** pa naj bi občina le-ta zagotavljala zlasti:

- S soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom.
- Z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem.
- Z najemom stanovanj na trgu z namenom oddajanja upravičencem do neprofitnih stanovanj, pri čemer občina določi podrobnejša merila njihovega najema in podnajema.
- 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.

Občina Trbovlje je lastnica približno 485 stanovanj (dinamika je odvisna od števila nakupov in prodaj stanovanj ter prekvalifikacij v bivalne ali druge enote). V letu 2019 je bil sprejet nov Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, prav tako je bil istega leta objavljen prvi Javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim. Do leta 2019 so bila vsa stanovanja opredeljena kot neprofitna najemna stanovanja, ki so se oddajala na podlagi javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14). Sedaj so določena stanovanja opredeljena kot namenska najemna stanovanja za mlade, saj je bil interes Občine Trbovlje, da v občini ohrani mlade občane, ki imajo redne dohodke, z namenom rešitve prvega stanovanjskega problema. Javni razpisi za dodeljevanje stanovanj so objavljeni glede na potek črpanja prednostnih list, pri čemer je slednje odvisno od razpoložljivosti stanovanj (smrt, preselitev, izselitev najemnika, izselitev v dom za starejše občane itd.). Na podlagi javnih razpisov se oblikujejo pravnomočne prednostne liste prosilcev oz. upravičencev do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem, in sicer lista A, na katero se uvrstijo prosilci, ki glede na socialne

razmere niso zavezani k plačilu varščine ter lista B, na katero se uvrstijo prosilci, ki so glede na dohodek zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Prav tako se oblikuje pravnomočni seznam upravičencev za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim, pri čemer so oblikovani trije sezname upravičencev: samski, pari in mlade družine.

Stanovanja, katerih lastnica je Občina Trbovlje, niso razvrščena glede na to, ali jih oddamo po listi A ali po listi B kot neprofitna ali kot namenska. Pri odločitvi, ali se stanovanje odda po eni ali po drugi listi oz. kot namensko, se upošteva višina najemnine in višina stroškov posamezne stanovanjske enote, glede na prosilca, ki je upravičen do dodelitve stanovanja, upoštevajoč površinske normative v skladu s pravilniki in javnimi razpisi. Pri dodelitvah mora občina uravnoteženo skrbeti za dostopnost stanovanj vsem kategorijam glede na socialni status, določen z zgoraj navedenimi pravilniki.

Poleg neprofitnih in namenskih najemnih stanovanj, s katerimi občina razpolaga, ima Občina Trbovlje v lasti tudi stavbo Bevško 19, Trbovlje, ki smo jo poimenovali Hiša Zarja. V stavbi so urejene bivalne enote, namenjene socialno ogroženim prosilcem ter kot možnost preselitve za najemnike občinskih neprofitnih stanovanj, ki imajo dolg iz naslova najemnine, dolga pa ni mogoče izterjati. Gre za 10 bivalnih enot, od katerih sta dve ločeni in namenjeni družinam, v preostalih pa zagotavljamo kapacitete za 12 uporabnikov. Bivalne enote so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskega problema socialno ogroženih posameznikov oziroma družin, zato se najemne pogodbe oziroma pogodbe o uporabi bivalnih enot sklepajo za krajše časovno obdobje. Gre torej za enote, ki predstavljajo minimalno finančno obremenitev za njihove uporabnike, osnovna opremljenost pa zagotavlja čim nižje stroške bivanja in vzdrževanja.

## **1.1 Nacionalni stanovanjski program**

Resolucija kot odziv na potrebe družbe daje poudarek na skrb za skupine prebivalcev s posebnimi potrebami oziroma lastnostmi, pri čemer so bile kot ranljive prepoznane tri skupine prebivalstva, in sicer skupina »mladih«, skupina »starejših« ter skupina »prebivalstva s posebnimi težavami/potrebami«. Pri prvi omenjeni skupini se spodbuja predvsem najem, pri drugi različne bivanjske oblike (oskrbovana/varovana stanovanja) in pri tretji zagotovitev bivalnih enot. Cilji tako oblikovane stanovanjske politike so štirje, ki jih povzemamo v nadaljevanju:

### ***a) Večja uravnoteženost dostopnosti do stanovanj***

Gre za neusklajeno ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, kar je mogoče »rešiti« s spodbujanjem investitorjev h gradnji stanovanjskih stavb z različnimi ukrepi države na področju zemljiške politike, z zagotavljanjem zazidljivih zemljišč za tako gradnjo, aktiviranjem obstoječega nezasedenega fonda stanovanj ipd.

### ***b) Kvalitetno in funkcionalno stanovanje***

To je stanovanje, ki je kvalitetno grajeno, ki ustreza potrebam uporabnikov in prinaša nizke stroške uporabniku.

**c) Večja mobilnost prebivalstva v smislu reševanja stanovanjskega vprašanja**

Gre za spodbujanje prebivalstva k prilagajanju v zvezi s stanovanjskim vprašanjem glede na življenjsko obdobje; npr. starejše k selitvi v manjša stanovanja, za katera lažje plačujejo stroške.

**d) Lažja dostopnost do stanovanja**

Gre za specifično obravnavo posameznih skupin prebivalstva:

- mladi - spodbujanje najema, stanovanjskih skupnosti,
- starejši - varovana/oskrbovana stanovanja,
- posebne skupine - bivalne enote.

Kot je navajal že prejšnji Stanovanjski program občine, Resolucija podaja ugotovitev, da je sistem dodeljevanja subvencij za najemnine za stanovanja neustrezen, saj prihaja do velikega izčrpavanja države in lokalnih skupnosti. Občina je v celoti zavezana kriti subvencije neprofitnih najemnin, subvencije tržnih najemnin pa v 50 % deležu. Kot rešitev Resolucija predlaga uvedbo »stroškovnih« najemnin, ki bodo jasno predstavljale dejanski strošek uporabe stanovanja. Nova najemnina naj bi temeljila na vrednosti stanovanja, ugotovljeni na Geodetski upravi Republike Slovenije, sistem subvencij oziroma dodatkov pa naj bi bil umeščen v skupni sistem javnih transferjev posameznikom, pri čemer se bo redno preverjalo premoženjsko stanje najemnikov. Od sprejema Resolucije je preteklo že nekaj let, a do uvedbe »stroškovne« najemnine še vedno ni prišlo, lokalne skupnosti pa so še naprej obremenjene s stroškom subvencije. Še več, strošek je iz leta v leto višji, kar obremenjuje predvsem občine s strnjnimi mestnimi jedri in jih tako postavlja v neenakopraven položaj z drugimi, ki so pretežno podeželske, predvsem z vidika financiranja s strani države. Na državni ravni je bil sicer pripravljen nov Stanovanjski zakon, ki bi uvedel stroškovno najemnino, vendar do sprejema ni prišlo, korak naprej pa je novela Stanovanjskega zakona, ki je uvedla višanje neprofitne najemnine na letni ravni do zakonsko določene vrednosti, po dosegu zakonsko določene vrednosti pa se bo od leta 2024 dalje usklajevala letno z rastjo cen življenjskih potrebščin. Neprofitna najemnina se od leta 2007 ni spreminjala, kar je eden izmed temeljnih razlogov za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj, saj neprofitna najemnina sedaj ne omogoča niti pokrivanja stroškov vzdrževanja in obnove stanovanj, niti investicij v gradnjo novih javnih stanovanj.

Kot dejstvo Resolucija navaja tudi, da je več kot 70 % stanovanjskega fonda v državi starejšega od 30 let, kar pomeni, da je potrebno obnove izvajati v smislu zasledovanja cilja kakovostnega in funkcionalnega stanovanja. Pri tem bo v prihodnosti za državo in občine ključno vlogo odigral Evropski socialni sklad, za fizične osebe pa EKO sklad z zagotavljanjem subvencij in pomoči.

Ob sprejemu Resolucije je bila posebej spodbudna napoved o izvedbi pilotnega projekta izgradnje stanovanjske skupnosti za mlade, ki naj bi bil temelj nadaljnje prakse sofinanciranja izgradnje stavb, ki bi omogočale stanovanjske skupnosti. Stanovanjski sklad Republike Slovenije je v letu 2021 zaključil z gradnjo objekta Skupnost za mlade – Gerbičeva, s ciljem povečanja osamosvojitve mladih med 18. in 29. letom starosti po

zaključku šolanja, ki se prvič soočajo z reševanjem stanovanjskega problema. Prav tako je bila podana napoved, da naj bi Stanovanjski sklad Republike Slovenije v obdobju veljave programa sofinanciral izgradnjo in pridobivanje bivalnih enot – občina naj bi pri tem zagotovila površine za izgradnjo le-teh oziroma stanovanja, potrebna prenove. Zaradi dolgih postopkov in slabega odziva države, je Občina Trbovlje sama pristopila k projektu zagotovitve bivalnih enot ter uredila Hišo Zarja, ki se je izkazala kot primer dobre prakse. V zvezi z reševanjem prvega stanovanjskega vprašanja mladih in hitrejšega dostopa do najema stanovanj, v nadaljevanju predstavljamo predvidene ukrepe.

## **1.2 Občinski stanovanjski program**

Dokument, ki je pred vami, predstavlja vizijo Občine Trbovlje na stanovanjskem področju za nadaljnjih nekaj let. Pri tem so seveda upoštevana izhodišča države, ki jih je podala v že omenjeni Resoluciji.

Stanovanjski program kot ga opredeljuje Stanovanjski zakon je po svoji naravi strateški dokument, ki ga sprejme občinski svet, na podlagi njegovih načel pa se 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.

Stanovanjski program sam po sebi ne more razrešiti nakopičenih problemov, ki so v prvi vrsti povezani s fiskalnimi instrumenti. Vendar pa sprejeta vizija, podprta s prostorskimi dokumenti in ukrepi ter rednim pritokom finančnih sredstev dolgoročno omogoča izboljšanje ne samo stanja stanovanjskega fonda v občini oz. življenjskega standarda prebivalcev temveč tudi razvoj občine Trbovlje kot celote.



## **2. REALIZACIJA NALOG OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU V OBDOBJU VELJAVNOSTI PREJŠNJEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA**

Ugotavljamo, da so bile naše napovedi in predvidevanja v prejšnjem Stanovanjskem programu Občine Trbovlje pravilne. Zaradi zakonskih sprememb na stanovanjskem področju smo pripravili nov stanovanjski program, pri čemer pozdravljamo povišanje neprofitnih najemnin, kar bo nekoliko olajšalo vzdrževanje občinskega stanovanjskega fonda, hkrati pa novela Stanovanjskega zakona ni upoštevala prizadevanj za drugačen način obračunavanja subvencij neprofitnih najemnin, saj je večina bremena še vedno na lokalnih skupnostih.

Ugotavljamo tudi, da na lokalni ravni vpliva uresničevanja nacionalnega programa na stanovanjskem področju ni bilo čutiti oz. ni bistveno pripomoglo k uresničevanju zastavljenih ciljev. Ne glede na to pa je v nadaljevanju predstavljeno uresničevanje programa glede na zastavljene cilje:

### **2.1 Uravnotežena ponudba primernih stanovanj**

Zaradi neskladja med potrebami prebivalcev po stanovanjih in ponudbo le-teh, je potrebno zagotoviti zadostno število stanovanj. Kot smo napovedali, je to mogoče doseči predvsem z ukrepi ustrezne davčne in zemljiške politike, pri čemer pa le-ta ni v zadostni meri v pristojnosti lokalne skupnosti, da bi lahko imela bistven vpliv na rešitev problema. Edini ukrep, ki ga lahko občina izvaja na tem področju, je zagotavljanje zadostnega in ustrezno razporejenega števila zazidljivih zemljišč. Zaradi specifičnosti našega mesta pa imamo s tem težave, saj imamo zelo strnjeno stanovanjsko naselje, pri čemer nimamo na razpolago večjih območij, primernih za novogradnjo.

Kljub temu smo do sedaj uspeli locirati dve lokaciji. Na območju bivšega samskega doma na Savinjski cesti smo po usmeritvi vseh aktivnosti v pridobitev lastništva potrebne velikosti zemljišča, naročili še pripravo projektne dokumentacije za izgradnjo novega večstanovanjskega objekta kot nadomestno gradnjo.

Prav tako smo od Rudnika Trbovlje-Hrastnik odkupili zemljišče na območju Ribnika. Predmetno zemljišče je predstavljalo območje nedovoljenih gradenj, zato je bilo potrebno predmetno območje najprej očistiti. Pripravljena je idejna zasnova naselja, pri čemer je predvidenih 23 enostanovanjskih hiš. Projekt je sedaj v fazi projektiranja komunalne opreme, hiš ter dostopa (rondo).

### **2.2 Lažja dostopnost do stanovanj**

Eno temeljnih vodil stanovanjske politike je tudi zagotavljanje možnosti prebivalcev, da si zagotovijo funkcionalno primerno stanovanje za svoje potrebe, pri čemer gre za cenovno dostopnost stanovanj kot tudi dostopnost do ponudbe kvalitetnih stanovanj

za različne potrebe. Dostopnost se v tem primeru nanaša predvsem na pomanjkanje najemnih stanovanj.

Ukrepi za povečanje števila najemnih stanovanj, ki jih je predvidel Nacionalni stanovanjski program so bili sicer zastavljeni zelo optimistično, a ponovno lahko ugotovimo, da niso bili realizirani.

Eden izmed najpomembnejših ukrepov je **preoblikovanje neprofitne najemnine v t. i. »stroškovno« najemnino**, ki bi odražala dejansko vrednost stanovanj. Neprofitna najemnina ne pokriva vseh stroškov vzdrževanja stanovanja (predvsem investicijsko vzdrževanje stanovanj) ter posledično ne zagotavlja interesa za pridobivanje novih neprofitnih stanovanj, hkrati pa je to eden od temeljnih razlogov za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj. »Stroškovna« najemnina bi predstavljala protiutež tržni najemnini, hkrati pa lastniku še vedno omogočala vzdrževanje stanovanja za zagotavljanje kvalitetnih življenjskih pogojev najemnika.

Na državni ravni je bil sicer že v obravnavi nov Stanovanjski zakon, ki bi uvedel stroškovno najemnino, vendar do sprejema zakona ni prišlo. Korak naprej je prinesla novela Stanovanjskega zakona, ki je uvedla postopno višanje neprofitnih najemnin na letni ravni do dosega zakonsko določene vrednosti točke v višini 3,50 EUR (sedanja vrednost točke je 2,63 EUR), od leta 2024 dalje pa se bo vrednost točke usklajevala letno z rastjo cen življenjskih potrebščin. Vrednost točke je osnova za izračun vrednosti stanovanja in posledično osnova za izračun neprofitne najemnine. Vrednost točke se sicer ni revalorizirala vse od leta 2007, kar pomeni, da je najemnina do julija 2021 ostala na isti ravni. Navedena sprememba torej pomeni višjo neprofitno najemnino. Z navedeno spremembo se sicer strinjamo, vendar se hkrati višajo tudi subvencije neprofitnih najemnin, kar zopet pomeni večji strošek za samo lokalno skupnost, glede na to, da je breme zagotavljanja sredstev za neprofitne najemnine v celoti zgolj na lokalnih skupnostih. Poleg zagotavljanja sredstev za izplačilo subvencij neprofitnih najemnin smo kot lokalna skupnost zavezani za plačilo subvencij tržnih najemnin v višini 50 %, ostalih 50 % sredstev pa je zagotovljeno na državni ravni.

Nov način izračuna najemnine kot »stroškovne najemnine« je torej potrebno urediti na državni ravni. Glede na to, da bi »stroškovna najemnina« odražala dejansko vrednost stanovanj, bi šele takrat lahko v celoti vzdrževali obstoječi stanovanjski fond Občine Trbovlje ter sprejemali stanovanjsko politiko občine v smeri pridobivanja novih neprofitnih stanovanj.

Naslednji ukrep, ki ga je Resolucija predvidela, je usmerjen v **generacijo mlade populacije**, ki se srečuje z reševanjem prvega stanovanjskega vprašanja. Občina Trbovlje že vseskozi poskuša ta ukrep izvajati, saj ob vsakem razpisu za oblikovanje prednostne liste prosilcev za neprofitna stanovanja, mladim namenja dodatno število točk, kar jim omogoča hitrejšo dostopnost do najema stanovanja. Prav tako še vedno vsem obstoječim najemnikom omogočamo nakup stanovanja, če za to izrazijo interes. Občina tako pridobljeno kupnino usmerja v izboljšanje kvalitete obstoječih stanovanj.

Glede na nezadostno aktivnost države na tem področju pa se je Občina Trbovlje odločila še za dodatne ukrepe na področju, pri čemer je bil v letu 2019 sprejet nov Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, istega leta je bil objavljen javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj mladim, prve

vselitve mladih v dodeljena namenska najemna stanovanja pa so bile izvedene že decembra istega leta.

Prav tako je pozornost usmerjena v **skrb za starejše**, ki se pogosto znajdejo v težavah zaradi visokih stroškov najemnega stanovanja. Ena izmed rešitev je izgradnja varovanih stanovanj, ki pa je povezana z visokimi stroški investicij, kar Občina Trbovlje sama ne more zagotoviti s proračunskimi sredstvi. Ne glede na to, Občina Trbovlje intenzivno sodeluje z Domom Franca Salamona Trbovlje, ki prav tako išče rešitve v tej smeri. Občina Trbovlje pa v zadnjih nekaj letih posebno skrb namenja tistim najemnikom, pri katerih zazna težave s plačilom najemnine in tekočih stroškov, predvsem zaradi prevelikega stanovanja, v katerem so se znašli, in sicer na način preselitve v manjše primerno stanovanje z nižjimi stroški.

Izpostavljena pa je tudi posebna, **najranljivejša skupina prebivalcev**, ki se znajde brez strehe nad glavo in jim je potrebno nameniti posebno pozornost. Na tem področju je Občina Trbovlje svoj zastavljen cilj v celoti izpolnila, saj je uspešno in kot primer dobre prakse zaživela Hiša Zarja, v kateri zagotavljamo ustrezno kvaliteto bivanja socialno najšibkejšim. Gre torej za začasno bivanje posameznikov in družin, ki jim selitev v bivalno enoto omogoča temeljne pogoje za ponovno integracijo v družbo.

## 2.3 Kakovostna in funkcionalna stanovanja

Občina Trbovlje zagotavlja kakovostna in funkcionalna najemna stanovanja z vlaganjem proračunskih sredstev tako v investicijsko kot tudi tekoče vzdrževanje letih. Višina sredstev za ta namen ostaja v preteklih letih na približno isti ravni, saj se zavedamo, da s tem ne le ustrezno skrbimo za lastnino Občine Trbovlje in s tem vseh občanov, ampak svojim občanom zagotavljamo ustrezna, kakovostna najemna stanovanja ter s tem sledimo zastavljenim ciljem tako s strani države kot tudi lastnim. V spodnji tabeli pa prikazujemo razdelitev proračunskih sredstev v preteklih štirih letih za namen investicijskega in tekočega vzdrževanja stanovanjskega fonda Občine Trbovlje.

**Tabela 1: Prikaz porabljenih sredstev za vzdrževanje stanovanj v letih 2017 – 2020**

<b>Proračunska postavka</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<i>Stroški tekočega vzdrževanja stanovanja - RS</i>	43.945 €	43.408 €	82.904,29 €	56.329,69 €
<i>Investicijsko vzdrževanje občinskih stanovanj - RS</i>	103.868 €	46.224 €	75.636,19 €	137.767,78 €
<i>Stroški tekočega vzdrževanja stanovanj</i>	126.895 €	82.550 €	81.250,23 €	70.440,13 €
<i>Investicijsko vzdrževanje občinskih stanovanj</i>	125.117 €	114.784 €	/	/
<i>Obnovitvena dela za stanovanja pred vselitvijo</i>	122.535 €	127.219 €	/	/
<i>Obnovitvena dela za stanovanja pred vselitvijo in inv. vzdrževanje stanovanj</i>	/	/	351.299,95 €	267.650,99 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>522.360 €</b>	<b>414.185 €</b>	<b>591.090,66 €</b>	<b>532.188,59 €</b>

Tabela 1

Kot je razvidno, smo v preteklih štirih letih v obstoječi stanovanjski fond vložili precejšen del sredstev. Pri tem sta bistveni predvsem dve postavki – *Investicijsko vzdrževanje občinskih stanovanj* in *Obnovitvena dela za stanovanja pred vselitvijo*, ki pomenita dejanski investicijski vložek v stanovanja, ki so v lasti Občine Trbovlje. To pomeni, da so sredstva, ki jih občina kot najemodajalec in lastnik dobi z najemniki, namenjena obnovam stanovanj – bodisi, da je potrebno stanovanje obnoviti v celoti bodisi izvesti samo določena investicijska dela. V letu 2019 sta se dve proračunski postavki glede obnove stanovanj združili v skupno proračunsko postavko *Obnovitvena dela za stanovanja pred vselitvijo in investicijsko vzdrževanje stanovanj*.



### 2.3.1 Primer obnove stanovanja

*Slike 1, 2 in 3: stanje pred obnovo*



Slika 1



Slika 2



Slika 3

*Slike 4, 5 in 6: stanje po obnovi*



Slika 4



Slika 5



Slika 6

Sredstva, prikazana v prvih dveh vrsticah Tabele 1, predstavljajo porabo sredstev za investicije v skupne dele večstanovanjskih stavb, pri katerih je Občina Trbovlje lastnica bodisi samo nekaterih posameznih delov bodisi večinski lastnik stavbe in temeljijo na načrtih upravnikov večstanovanjskih stavb.

### 2.4 Večja stanovanjska mobilnost

V skladu z bivanjskimi potrebami posameznika, se spreminja tudi potreba po različni velikosti oziroma vrsti stanovanja, in sicer glede na njegov življenjski cikel. Sprva posamezniku zadostuje manjše stanovanje, z ustvarjanjem družine in povečevanjem družinskih članov pa se pojavi potreba po večjem stanovanju. V kasnejšem življenjskem obdobju se z zmanjšanjem števila članov v gospodinjstvu, spremeni potreba po vrsti stanovanja.

Spodbujanje stanovanjske mobilnosti pomeni prilagajanje stanovanjske ponudbe potrebam posameznika oziroma gospodinjstva v določenem življenjskem obdobju, življenjskim ciljem in pričakovanjem posameznika. Tako strmimo k racionalnejši razporeditvi gospodinjstev po obstoječem stanovanjskem fondu ter posameznikom in gospodinjstvom omogočiti rabo stanovanja, ki primerneje zadovoljuje njihove stanovanjske potrebe.

Občina Trbovlje tekom let uspešno zasleduje zastavljen cilj, pri čemer gre predvsem za izvajanje zamenjav stanovanj oz. s preselitvijo najemnikov v primernejša stanovanja, upoštevajoč njihove potrebe, npr. v primeru rojstva novega družinskega člana, razveze, odselitve in podobno. V veliko primerih pa zaznamo težave najemnikov pri plačevanju najemnine in tekočih stroškov ter skupaj pridemo do rešitve v obliki preselitve v stanovanje z nižjimi tekočimi stroški in najemnino.

Poleg zgoraj navedenih ciljev, je na stanovanjskem področju predpisanih veliko nalog, ki jih mora lokalna skupnosti izvrševati in pri tem smo bili v preteklih letih zelo uspešni. Gre zlasti za:

➤ **Vodenje evidence stanovanj in stavb v lasti Občine Trbovlje**

Občina Trbovlje vodi evidenco stanovanj v svoji lasti s pomočjo aplikacije, ki omogoča vodenje stanovanj tako po najemnikih, s katerimi ima občina sklenjene najemne pogodbe za neprofitno najemnino kot tudi z vidika posameznih parametrov, ki se nanašajo na investicijske vložke v stanovanja, financirane s proračunskimi sredstvi. Prav tako je evidenca povezana s sistemom izdajanja računov najemnikom za plačilo najemnine. Vodenje takšne evidence nam omogoča, da lahko v vsakem trenutku z vpogledom v aplikacijo, vidimo aktualno stanje posameznega stanovanja (npr. kdo je najemnik, kakšni so bili vložki v stanovanje, številka stanovanja, naslov). Na ta način smo dosegli, da so stanovanja kot osnovna sredstva občine vodena preko te aplikacije in ne več posebej, saj to ni več potrebno.

Aplikacija je bila nadgrajena, saj sedaj omogoča poljuben vnos zneska najemnine, ki ga potrebujemo za vnos namenskih najemnin (namenska najemnina znaša 90 % neprofitne najemnine) in kasneje vnos tržnih najemnin, hkrati pa so poenostavljeni vnosi novih najemnikov in samih sprememb najemnega razmerja v samo aplikacijo.

➤ **Poraba sredstev, pridobljenih iz naslova plačila najemnin za stanovanja**

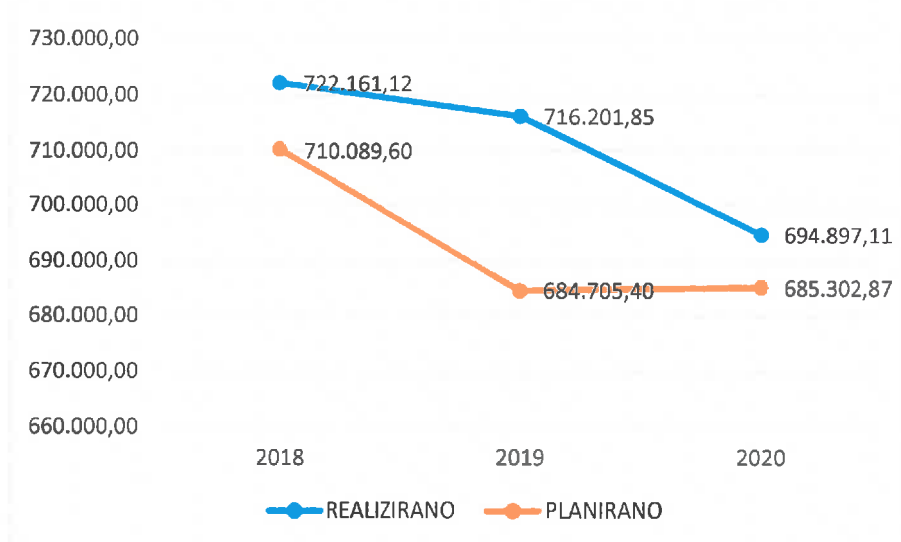
V letu 2018 je bilo med prihodki iz naslova najemnin za stanovanja planirano 710.089,60 EUR prihodkov in od tega realizirano 722.161,12 EUR, kar je znašalo 101,70 % realizacije.

V letu 2019 je bilo med prihodki iz naslova najemnin za stanovanja planirano 684.705,40 EUR prihodkov in od tega realizirano 716.201,85 EUR, kar je znašalo 104,60 % realizacije.

V letu 2020 je bilo med prihodki iz naslova najemnin za stanovanja planirano 685.302,87 EUR prihodkov in od tega realizirano 694.897,11 EUR, kar je znašalo 101,40 % realizacije.

Navedeno je mogoče prikazati tudi s spodnjim grafom.

**Graf 1: Primerjava prihodkov od najemnin glede na planirano - realizirano 2018 – 2020**



Graf 1

Na podlagi zgornjega podatka ugotavljamo, da so prihodki iz naslova najemnin za stanovanja vsako leto nad planiranimi. Od leta 2018 dalje se kažejo pozitivni učinki takrat sprejete odločitve, da se intenzivneje pristopi k izdajanju opominov za neplačane izdane račune ter postopnim vlaganjem tožb na izselitev v primeru izčrpanja možnosti za izterjavo dolgov. V nekaj primerih je bil prejem opomina pred vložitvijo tožbe zadosten korak, da je posamezen najemnik poravnal dolg, spet v drugih smo uspeli doseči sodno poravnavo (na podlagi katere najemnik poleg tekoče najemnine plačuje tudi del dolga za nazaj, sodna poravnava pa predstavlja izvršilni naslov).

V letu 2020 je bilo zaradi »epidemije Covid-19« sprejetih več kriznih ukrepov:

- Rok plačila za izstavljenе račune se je fizičnim osebam začasno podaljšal na 60 dni.
- Zaradi epidemije smo se dogovorili, da se ne bodo izstavljali opomini ter vlagale izvršbe.
- Prekinjen je bil tek sodnih rokov, kar je marsikatero izterjavo otežilo oziroma podaljšalo. Zaradi prekinjenega teka sodnih rokov, se izvršbe niso izvršile.

Prav tako smo v letu 2020 sprejeli nov Pravilnik o načinu izterjave zapadlih obveznosti, ki je olajšal izterjavo dolga od najemnikov, saj lahko sedaj izdamo izvršbo že po prvem neplačanem opominu. Posledično smo že marsikateri dolg

izterjali prej, kot bi ga v prejšnjih letih. Prav tako takšni postopki preprečujejo, da bi se najemniki znašli v brezizhodnem položaju zaradi višine dolga.

V letu 2021 je bil sprejet nov stanovanjski zakon, ki je prinesel kar nekaj novosti na strani izterjav in deložacij. Zaradi omenjenih novosti nam bo sedaj še lažje izterjati neporavnane obveznosti (npr. krajši odpovedni roki, krajši roki za prisilno izselitev najemnikov).

➤ **Oddaja neprofitnih stanovanj v najem**

Občina Trbovlje oddaja stanovanja v najem na podlagi javnih razpisov, kar predpisuje tudi Stanovanjski zakon in na njegovi podlagi sprejet Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Zadnja javna razpisa za oblikovanje liste A in liste B sta bila objavljena v letu 2020. Na podlagi obravnave prispelih vlog, se le-te točkujeta, nato pa se oblikujeta listi A in B. Temeljna razlika med obema listama je ta, da je uvrstitev na listo B vezana na višino dohodka posameznega vlagatelja in njegovih družinskih članov, ki je vezana na povprečno neto plačo v Republiki Sloveniji v letu pred razpisom, prav tako so upravičenci zavezani za plačilo varščine pred samo vselitvijo v dodeljeno neprofitno stanovanje. Število uvrščenih prosilcev tako na eno kot na drugo listo je dodaten pokazatelj slabe socialne slike v občini Trbovlje. Na listo B se namreč vsako leto uvršča manj prosilcev, medtem ko število prosilcev na listi A narašča. Posamezniki in njihovi družinski člani ne dosegajo dovolj visokega dohodka, da bi se uvrščali na listo B, hkrati pa je vse več primerov, ko se družina znajde dobesedno brez strehe nad glavo, saj ne zmore plačevati tržne najemnine, ki zaenkrat ni dovolj dobro regulirana s strani države in prihaja do velikih anomalij, celo do izkoriščanj. Občina v takšnih primerih težko pomaga, saj lahko stanovanja dodeljuje le prosilcem, ki so se prijavi na razpis in so uvrščeni na prednostno listo, v nasprotnih primerih pa le, če so izpolnjeni strogo določeni zakonski pogoji za t. i. *izjemno dodelitev* (dodelitev stanovanja za določen čas v zakonsko opredeljenih primerih), o kateri pa mora biti obveščen tudi občinski svet.

Na podlagi povpraševanja občanov po prostih najemnih stanovanjih torej ugotavljamo, da veliko občanov ne zmore plačevati visoke tržne najemnine, ki ni dovolj dobro regulirana s strani države, občani pa zaradi nezmožnosti plačevanja visoke najemnine ostanejo brez bivališča. Prav tako so najemne pogodbe za tržna stanovanja pogosto sklenjene za kratek čas, kar predstavlja negotovost za najemnike. Zaradi večje fleksibilnosti, krajšega postopka pri dodeljevanju stanovanj, večje pravne gotovosti najemnikov ter omogočanja večje dostopnosti stanovanj zaposlenim prosilcem z rednimi dohodki, smo se odločili za uvedbo tržnih stanovanj. Oddajanje tržnih stanovanj se bo izvajalo na podlagi pravilnika o dodeljevanju tržnih stanovanj, ki bo predstavljen v nadaljevanju, ter javnega razpisa, ki bo vnaprej določal pogoje za upravičenost do dodelitve tržnega stanovanja, čas trajanja najemnega razmerja ter izključno tržno najemnino za določeno tržno stanovanje. Tako bomo preprečili izseljevanje izobraženih, zaposlenih občanov z rednimi dohodki, ki bi želeli hitreje rešiti stanovanjski problem in hkrati zmorejo plačevati nekoliko višjo tržno najemnino.



➤ **Subvencioniranje najemnin**

Ena izmed zakonsko določenih nalog občine je tudi subvencioniranje neprofitnih in tržnih najemnin. Pri tem je nekoliko sporno dejstvo, da o pravici do subvencionirane najemnine odloča država preko Centra za socialno delo, ki izdaja odločbe o upravičenosti. Odločbe so nato posredovane občini v izplačilo. Pri tem je sporno oziroma vsaj nenavadno to, da ima občina nalogo zagotavljati sredstva ter jih izplačevati, medtem ko pri preverjanju vlog (vhodni podatki za priznanje pravice do subvencije) nima nobene vloge in pristojnosti. V zadnjih letih število in višina izplačanih subvencij narašča, k čemur je dodatno prispeval dvig minimalnega dohodka. Tako se krog upravičencev do subvencije veča, saj se dohodkovni cenzus za upravičenost do subvencije poviša tako pri neprofitnih kot pri tržnih najemninah. Dejanskega povečanja števila ter višine subvencij posameznih upravičencev pa občina ne pozna do prejema odločb s strani Centra za socialno delo.

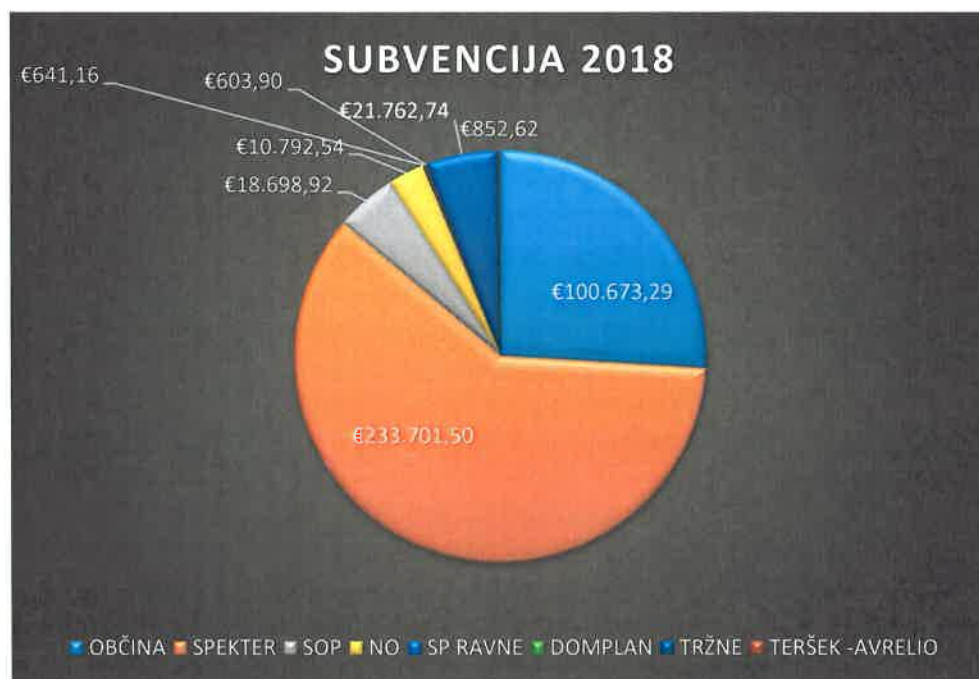
Občina mora v celoti zagotavljati sredstva za subvencioniranje neprofitnih najemnin na podlagi izdanih odločb s strani Centra za socialno delo in jih tudi izplačevati. Za zagotavljanje sredstev za subvencioniranje v tržnih stanovanjih sta bili zavezani tako država kot občina, vsaka do ½, od leta 2021 dalje pa sredstva v celoti zagotavlja državni proračun. Med letom torej vsa potrebna sredstva zagotavlja občina, država pa ji povrne sredstva na podlagi posredovanega zahtevka šele v naslednjem letu. Ministrstvo za okolje in prostor je v maju leta 2019 nakazalo v občinski proračun 10.881,37 EUR, v maju leta 2020 20.672,78 EUR ter v aprilu leta 2021 22.596,78 EUR, kar predstavlja 50 % izplačanih sredstev za subvencije tržnih najemnin v letu 2018, 2019 in 2020.

V spodnjih tabelah je razvidna višina izplačanih subvencij v 2018, 2019 in 2020:

**Tabela 2: Prikaz izplačanih subvencij glede na lastništvo stanovanj v letu 2018**

LASTNIK	ZNESEK	POVPREČNO MESEČNO
OBČINA	100.673,29 €	8.389,44 €
SPEKTER	233.701,50 €	19.475,13 €
SOP	18.698,92 €	1.558,24 €
NO	10.792,54 €	899,38 €
SP RAVNE	641,16 €	53,43 €
DOMPLAN	603,90 €	50,33 €
TRŽNE	21.762,74 €	1.813,56 €
TERŠEK -AVRELIO	852,62 €	71,05 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>387.726,67 €</b>	<b>38.772,67 €</b>

Tabela 2

**Graf 2: Subvencije v letu 2018 glede na lastništvo stanovanj**

Graf 2

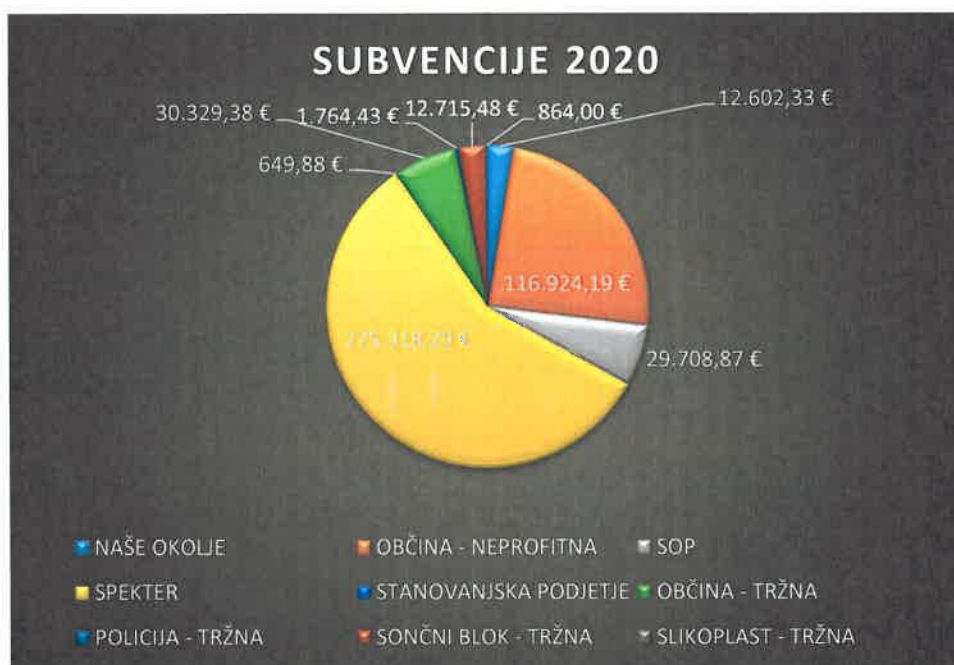
**Tabela 3: Prikaz izplačanih subvencij glede na lastništvo stanovanj v letu 2019**

LASTNIK	ZNESEK	POVPREČNO MESEČNO
NAŠE OKOLJE	12.807,66 €	1.067,31 €
DOMPLAN	201,30 €	16,78 €
OBČINA - NEPROFITNA	116.265,19 €	9.688,77 €
SOP	26.587,06 €	2.215,59 €
SPEKTER	249.966,39 €	20.830,53 €
STANOVANJSKA PODJETJE	59,08 €	4,92 €
OBČINA - TRŽNA	26.514,62 €	2.209,55 €
POLICIJA - TRŽNA	1.178,87 €	98,24 €
SONČNI BLOK - TRŽNA	13.053,31 €	1.087,78 €
SLIKOPLAST - TRŽNA	792,00 €	66,00 €
<b>SKUPAJ</b>	<b>447.425,48 €</b>	<b>37.285,46 €</b>

Tabela 3



**Graf 4: Subvencije v letu 2020 glede na lastništvo stanovanj**



Graf 4



### 3. KAKO NAPREJ?

Nacionalni stanovanjski program predstavlja temeljno usmeritev delovanja na stanovanjskem področju tudi na lokalni ravni, zato ga je potrebno pri načrtovanih aktivnostih in tekočih nalogah na tem področju upoštevati. Obdobje veljavnosti predhodnega Stanovanjskega programa Občine Trbovlje 2019 – 2024 se je zaradi spremembe zakonodaje na stanovanjskem področju izkazalo za preširoko zastavljeno, zato smo pripravili nov Stanovanjski program, ki vključuje sprejete zakonske spremembe ter nove usmeritve občine. Kljub temu smo lahko kritično presodili izvrševanje nacionalnega stanovanjskega programa in posledično aktivnost države in njenih organov na tem področju. Na državni ravni je bila v letu 2021 sprejeta novela Stanovanjskega zakona, ki je prinesla težko pričakovani dvig neprofitnih najemnin, saj so te ostale na isti ravni od leta 2004. Prav tako so bili uresničeni določeni predlogi iz Resolucije (npr. ustanovitev skupnosti za mlade). Zanimiva je določba novele, ki narekuje obveznost občin, da obvestijo Stanovanjski sklad Republike Slovenije o nameravani prodaji zazidljivega zemljišča, ki je v lasti občine in je s prostorskimi akti opredeljeno za gradnjo večstanovanjskih stavb, z navedbo pogojev prodaje ter mu ponudi, da ga odkupi pod enakimi pogoji – predkupna pravica Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Gre za omejitev razpolaganja z zazidljivimi zemljišči, namenjenimi za gradnjo večstanovanjskih stavb, pri čemer naj bi se s to določbo zagotavljalo trajnostno gospodarjenje z zazidljivimi zemljišči, ki služijo izvajanju stanovanjske politike in zagotavljanju dostopnosti stanovanj. Kako bo to določbo Stanovanjski sklad Republike Slovenije izkoristil v praksi, se bo pokazalo v naslednjih letih. Še vedno velja trditev, da je zasnova, ki je bila postavljena z Resolucijo, dobra in optimistična, saj ni več usmerjena v socialne transferje, ampak se osredotoča predvsem na to, da so potrebni odzivi na dejanske potrebe družbe in s tem posvečanje večje pozornosti posebnim skupinam prebivalstva.

#### 3.1 Cilji in aktivnosti v obdobju 2021 – 2026

##### 1) Uravnotežena ponudba primernih stanovanj

Zaradi stanovanjskega primanjkljaja, do katerega prihaja zaradi neskladja med potrebami prebivalstva po stanovanjih na določenih lokacijah, njihovo dejansko razpoložljivostjo in kakovostjo teh stanovanj, gre v občini Trbovlje še posebej za specifično situacijo, saj je poseljenost skoncentrirana v ozko dolino. Posledično je toliko težje zagotavljati zadostno število tako najemnih stanovanj kot tudi stanovanj za prodajo.

Resolucija sicer predvideva nekaj ukrepov, s katerimi bi lahko ponudbo uskladili s povpraševanjem, a vseh lokalna skupnost ne more izvajati, saj to ni mogoče z vidika njene pristojnosti (npr. zemljiška in davčna politika) ali pa z vidika pomanjkanja proračunskih sredstev (npr. finančne spodbude investitorjem za gradnjo novih stanovanj). Vsekakor pa bodo vsi naporii usmerjeni v to, da bomo **s prostorskimi akti** poskušali zagotoviti območja, kjer bi v prihodnje lahko z izgradnjo novih stanovanjskih kapacitet zagotavljali večje število le-teh, bodisi za najem, bodisi za prodajo. V tej smeri smo že našli dve ustrezni lokaciji. Prvo na območju Savinjske ceste, kjer se nahaja dotrajana stavba bivšega samskega doma. Po pridobitvi lastništva bližnjih zemljišč

zaradi zagotovitve potrebne velikosti zemljišča je naročena še priprava projektne dokumentacije za izgradnjo novega večstanovanjskega objekta kot nadomestne gradnje. Druga lokacija predstavlja območje Ribnika, kjer smo od Rudnika Trbovlje-Hrastnik odkupili zemljišče. Pripravljena je idejna zasnova naselja, pri čemer je predvidenih 23 enostanovanjskih hiš. Projekt je v fazi projektiranja komunalne opreme, hiš ter dostopa.

## **2) Lažja dostopnost do stanovanj**

Občina Trbovlje želi v naslednjem kratkoročnem obdobju povečati dostopnost do najemnih stanovanj, ki jih ima v lasti.

Z letom 2019 je bil sprejet nov Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, prav tako je bil istega leta objavljen prvi Javni razpis za dodelitev **namenskih najemnih stanovanj v najem mladim**. Sedaj so poleg neprofitnih najemnih stanovanj določena stanovanja opredeljena kot namenska najemna stanovanja za mlade, saj je interes Občine Trbovlje, da v občini ohrani mlade občane, ki imajo redne dohodke, z namenom rešitve prvega stanovanjskega problema. Na podlagi javnega razpisa so oblikovane 3 liste upravičencev: 13 samskih oseb, 8 parov ter 16 družin. Prve vselitve so bile izvedene že v mesecu decembru 2019, do sedaj smo zagotovili stanovanja 13 upravičencem.

Kot doslej je **pri točkovanju vlog**, prispelih na javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, prosilcem do določene starosti namenjeno višje število točk, kar jim omogoča višjo uvrstitev na listo prosilcev. Prav tako so dodatne točke namenjene za najemnike namenskih stanovanj, ki se prijavijo na javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja.

Zgoraj navedeni ukrepi uresničujejo zavezo za posebno skrb, ki jo namenjamo **skupini »mladih« občanov** občine Trbovlje, in sicer z ustvarjanjem ugodnejših pogojev za reševanje njihovega prvega stanovanjskega vprašanja, saj je stanovanjsko vprašanje pogosto eden izmed razlogov, da boljše možnosti poiščejo izven naše občine, posledično pa je to slabo z vidika razvoja občine. Mladi namreč predstavljajo eno izmed pomembnejših skupin prebivalstva vsake lokalne skupnosti, z vidika razvoja mesta v najširšem smislu.

Že vrsto let pa Občina Trbovlje izvaja ukrep **prodaje stanovanj svojim najemnikom**, kjer se to po presoji izkaže za smotno. Ta ukrep pa sovпада s predvidevanji države, ki prav to navaja kot ustrezen ukrep za povečanje dostopnosti do stanovanj. Na ta način mladi ostajajo v lokalnem okolju in pozitivno vplivajo na razvoj mesta.

Tudi **skupini »starejših« občanov** posvečamo posebno pozornost. Dejstvo je, da je najbolj optimalno starejšim zagotoviti t. i. **oskrbovana stanovanja**, ki zadostijo vsem izkazanim potrebam te skupine prebivalstva. Ker je to povezano z visokimi stroški, lokalna skupnost pa ne razpolaga z zadostnimi proračunskimi sredstvi, je vloga države tista, ki je na tem področju ključna. Občina lahko v tem primeru zagotovi ustrezno okolje, kjer bi bilo takšna stanovanja mogoče umestiti, a brez resnega investitorja bo projekt težko realizirati. Ne glede na to, pa smo s prostorskimi akti že predvideli takšno

območje in tudi že vzpostavili sodelovanje z Domom upokoencev Franc Salamon Trbovlje na tem področju.

Svojim občanom, torej obstoječim najemnikom občinskih stanovanj, ki so »starejši« in pogosto ostanejo sami v prevelikem stanovanju in posledično ne zmorejo plačevati vseh stroškov, ponudimo pomoč v obliki možnosti **preselitve** v manjše stanovanje z nižjimi tekočimi stroški. Ta ukrep že uspešno izvajamo in ga bomo tudi v prihodnje. Tako namreč hkrati pomagamo »starejšim« pri izboljšanju njihovega socialnega statusa, hkrati pa se sprosti večje stanovanje, ki ga lahko ponudimo mladim družinam. Hkrati izvajamo tudi preselitve v stanovanja v nižjih nadstropjih ali z dvigalom zaradi boljše dostopnosti.

Našo skrb za **socialno najbolj ogrožene oziroma ranljive skupine prebivalstva** od leta 2015 izvajamo z dodelitvami bivalnih enot v **Hiši Zarja** tistim, ki ostanejo brez strehe nad glavo zaradi deložacije, naravnih nesreč, nasilja ali finančne ogroženosti oz. izkazane socialne ogroženosti. V Hiši Zarja se nahaja 10 bivalnih enot s skupnimi prostori za souporabo, od tega sta 2 bivalni enoti ločeni, z lastnim vhodom, sanitarijami in kuhinjskimi nišami, ki sta namenjeni za družine v socialni stiski. Projekt Hiše Zarja smo v celoti izpeljali sami, v letu 2019 je bila dodatno zamenjana strešna kritina ter toplotno izolirana mansarda. Izkazalo se je, da je projekt uspešen, saj se je precej uporabnikov bivalnih enot po začasnem bivanju v bivalni enoti integriralo nazaj v družbo v smislu preselitve v samostojno stanovanje. Pri projektu sodeluje tudi Center za socialno delo, kar se je prav tako izkazalo za vzpodbudno. Bivalni kontejner, ki je predstavljal dodatno nastanitev, smo sprva nameravali obnoviti, vendar je bilo naknadno ugotovljeno, da je bil preveč dotrajan, zato smo se odločili za odstranitev.

Na podlagi povpraševanja občanov po prostih najemnih stanovanjih ugotavljamo, da veliko občanov ne zmore plačevati visoke tržne najemnine, ki ni dovolj dobro regulirana s strani države, občani pa zaradi nezmožnosti plačevanja visoke najemnine ostanejo brez bivališča. Prav tako so najemne pogodbe za tržna stanovanja pogosto sklenjene za kratek čas, kar predstavlja negotovost za najemnike. Zaradi večje fleksibilnosti, krajšega postopka pri dodeljevanju stanovanj, večje pravne gotovosti najemnikov ter omogočanja večje dostopnosti stanovanj zaposlenim prosilcem z rednimi dohodki, smo se odločili za **uvvedbo tržnih stanovanj**. Oddajanje tržnih stanovanj se bo izvajalo na podlagi pravilnika o dodeljevanju tržnih stanovanj ter javnega razpisa, ki bo vnaprej določal pogoje za upravičenost do dodelitve tržnega stanovanja, čas trajanja najemnega razmerja ter izklicno tržno najemnino za določeno tržno stanovanje. Tako bomo preprečili izseljevanje izobraženih, zaposlenih občanov z rednimi dohodki, ki bi želeli hitreje rešiti stanovanjski problem in hkrati zmorejo plačevati nekoliko višjo tržno najemnino.

### **3) Kakovostna in funkcionalna stanovanja**

Kakovostna stanovanja so stanovanja, ki so kvalitetno grajena, primerno velika, ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja. Princip zagotavljanja kakovosti in funkcionalnosti naj bi se upošteval tako pri novogradnji kot pri prenovi stanovanj. Večina stanovanj, ki so v lasti Občine Trbovlje, je starejših od 30 let, pri čemer ne odstopamo od slovenskega povprečja. Prav zato je bil večji del proračunskih sredstev usmerjen prav v *prenovo obstoječega stanovanjskega fonda* in tak cilj bomo zasledovali tudi vnaprej.

Hkrati smo v letih 2019 in 2021 pridobili lastništvo dveh stanovanj na območju Terezije z namenom povečanja lastniškega deleža zaradi projekta energetske sanacije in celovite prenove celotne stavbe, ki bi služila kot vzorčna prenova za celotno Kolonijo Terezija, saj so vse stavbe kulturno-varstveno zaščitene. Izdelan je že načrt za izvedbo projekta, trenutno pa je projekt v fazi dogovora z etažnim lastnikom, s katerim je potrebno doseči dogovor glede izvedbe oz. preselitve.

V zvezi z zagotavljanjem kakovostnih in funkcionalnih stanovanj je potrebno pretehtati, ali so stroški obnove posameznega stanovanja sorazmerni s samo vrednostjo stanovanja. Nema lokrat ugotovimo, da temu ni tako in se odločimo za prodajo takšnega stanovanja. Tako pa hkrati nekomu omogočimo, da ugodneje odkupi stanovanje, ga sam uredi in tako reši svoje stanovanjsko vprašanje.

Glede na to, da so stroški prenove stanovanj pogosto zelo visoki, nizka neprofitna najemnina (kljub povišanju neprofitne najemnine v letu 2021) pa ne pokrije večine stroškov prenove stanovanj (povišala se je tudi subvencija neprofitnih najemnin), bi v prihodnje želeli sprejeti Pravilnik o dodeljevanju tržnih stanovanj v lasti Občine Trbovlje, ki bo služil kot pravna podlaga za pripravo javnega razpisa za dodeljevanje tržnih stanovanj. Zgolj tržne najemnine nam bodo omogočile, da bomo ohranjali obstoječi fond stanovanj in njegovo kakovost oz. ga celo povečali.

#### **4) Večja stanovanjska mobilnost prebivalstva**

Dejstvo je, da posamezniki in gospodinjstva svoje spreminjajoče se bivanjske potrebe zadovoljujejo z zamenjavo ali preureditvijo lastnega stanovanja. Običajno so stanovanjske potrebe posameznika v njegovem življenjskem ciklu odvisne predvsem od trenutne poklicne poti, ustvarjanja in rasti družine ter prehajanja v starejše življenjsko obdobje. V skladu z bivanjskimi potrebami posameznika, se spreminja tudi potreba po različni velikosti oziroma vrsti stanovanja. Sprva posamezniku zadostuje manjše stanovanje, z ustvarjanjem družine in povečevanjem družinskih članov se pojavi potreba po večjem stanovanju. V kasnejšem življenjskem obdobju se z zmanjšanjem števila članov v gospodinjstvu, ponovno spremeni potreba po vrsti stanovanja.

Občina Trbovlje ta ukrep izvaja vseskozi, in sicer s pomočjo »starejšim«, ko jim omogoči **selitev** v stanovanje z nižjimi stroški ali stanovanja v nižjih nadstropjih oz. z dvigalom, pa tudi z omogočanjem preselitev znotraj obstoječega stanovanjskega fonda občine v primerih rojstva novega družinskega člana, v primeru razvez, odselitev ipd. Tako želimo doseči racionalnejšo razporeditev gospodinjstev po obstoječem stanovanjskem fondu ter posameznikom in gospodinjstvom omogočiti rabo stanovanja, ki primerneje zadovoljuje njihove stanovanjske potrebe.



## 4. ZAKLJUČEK

Za zaključek naj povzamemo cilje, ki jih želimo doseči v obdobju do leta 2026 ter ukrepe, s pomočjo katerih naj bi te cilje tudi dosegli:

- a) **Zagotavljanje zadostnega in ustrezno razporejenega števila zazidljivih zemljišč predvsem z vidika prostorskega načrtovanja.**
- b) **Nadaljnje izvajanje spodbud za mlade v obliki dodatnega točkovanja pri vlogah na javnem razpisu ter nadaljnje izvajanje postopka dodeljevanja namenskih najemnih stanovanj za mlade.**
- c) **Omogočanje nakupa stanovanj obstoječim najemnikom v zasledovanju cilja lažje dostopnosti do stanovanj.**
- d) **Izvajanje in spodbujanje preselitev v manjša stanovanja z nižjimi stroški v primeru nezmožnosti plačevanja najemnine in stroškov predvsem zaradi prevelike površine stanovanja.**
- e) **Iskanje možnosti za izgradnjo t. i. »oskrbovanih« stanovanj za »starejše«.**
- f) **Ohranjanje delujočega sistema bivalnih enot v Hiši Zarja in pridobivanje novih možnosti za ureditev dodatnih bivalnih enot (s pomočjo države ali lastnih sredstev).**
- g) **Nadaljnje izvajanje investicijskega in tekočega vzdrževanja stanovanj v lasti občine ter s tem ohranjanje kakovosti in funkcionalnosti le-teh.**
- h) **Nadaljevati z mesečnimi vstopi v stanovanja s ciljem pridobiti sliko dejanskega stanja le-teh.**
- i) **Priprava javnega razpisa za dodeljevanje tržnih stanovanj, na podlagi sprejema pravilnika za dodeljevanje tržnih stanovanj v najem.**
- j) **Preverjanje najemnikov glede izpolnjevanja splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja oz. do nadaljnje upravičenosti do najema neprofitnega stanovanja z neprofitno najemnino.**
- k) **Vzpostavitev redne plačilne discipline najemnikov z rednim izvajanjem nadzora nad neplačniki, pošiljanjem opominov, vlaganjem izvršb ter nadaljevanjem vlaganja tožb na izselitev v primeru neodzivnosti dolžnikov oz. vlaganjem nalogov za izpraznitev stanovanja.**

Pripravili:  
Jana Škorjanc Štraki  
Riana Resnik  
Aleksandra Kovač  
Denis Zore  
Živa Zajc

OBČINA TRBOVLJE  
Županja  
Jasna GABRIČ

## OBRAZLOŽITEV

Obdobje veljavnosti predhodnega Stanovanjskega programa Občine Trbovlje 2019 – 2024 se je zaradi spremembe zakonodaje na stanovanjskem področju izkazalo za preširoko zastavljeno, zato smo pripravili nov Stanovanjski program, ki vključuje sprejete zakonske spremembe ter nove usmeritve občine.

Eno temeljnih vodil stanovanjske politike je zagotavljanje možnosti prebivalcev, da si zagotovijo funkcionalno primerno stanovanje za svoje potrebe, pri čemer gre za cenovno dostopnost stanovanj kot tudi dostopnost do ponudbe kvalitetnih stanovanj za različne potrebe. V dosedanjem Stanovanjskem programu smo glede dostopnosti najemnih stanovanj naredili korak naprej z reševanjem prvega stanovanjskega problema mladih s sprejemom Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim ter objavo razpisa za dodeljevanje namenskih najemnih stanovanj mladim, na podlagi katerega smo vselili že 13 mladih prosilcev oz. mladih družin.

Na podlagi povpraševanja občanov po prostih najemnih stanovanjih ugotavljamo, da je ponudba najemnih stanovanj skromna, zato se občani poleg ostalih večjih lastnikov najemnih stanovanj v občini (Spekter d. o. o., Stanovanjski sklad Republike Slovenije) na Občino Trbovlje obračajo z željo po dodelitvi najemnega stanovanja v čim krajšem času. Glede na to, da so lokalne skupnosti zavezane dodeljevati neprofitna najemna stanovanja po izvedenem postopku javnega razpisa, ki je zaradi velike količine vlog, množice prejetih podatkov za obdelavo ter pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc pogosto precej dolgotrajen postopek, je posledično tudi dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja dolgotrajna. Glede dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj so občine zavezane izpeljati postopek javnega razpisa, ki je pripravljen na podlagi Pravilnika za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem. Navedeni pravilnik podrobneje določa postopek izvedbe javnega razpisa, splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci ter način točkovanja vlog, kar na posameznega prosilca vpliva z visoko ali nizko uvrstitvijo na listo upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.

Hkrati ugotavljamo, da veliko občanov ne zmore plačevati visoke tržne najemnine, ki ni dovolj dobro regulirana s strani države, občani pa zaradi nezmožnosti plačevanja visoke najemnine ostanejo brez bivališča. Prav tako so najemne pogodbe za tržna stanovanja pogosto sklenjene za kratek čas, kar predstavlja negotovost za najemnike. Zaradi večje fleksibilnosti, krajšega postopka pri dodeljevanju stanovanj, večje pravne gotovosti najemnikov ter omogočanja večje dostopnosti stanovanj zaposlenim prosilcem z rednimi dohodki, smo se odločili za uvedbo tržnih stanovanj. Oddajanje tržnih stanovanj se bo izvajalo na podlagi pravilnika o dodeljevanju tržnih stanovanj, ki bo predstavljen v nadaljevanju, ter javnega razpisa, ki bo vnaprej določal pogoje za upravičenost do dodelitve tržnega stanovanja, čas trajanja najemnega razmerja ter izključno tržno najemnino za določeno tržno stanovanje. Tako bomo preprečili izseljevanje izobraženih, zaposlenih občanov z rednimi dohodki, ki bi želeli hitreje rešiti stanovanjski problem in hkrati zmorejo plačevati nekoliko višjo tržno najemnino.

Dodatni argument za uvedbo tržnih stanovanj pa je nizka neprofitna najemnina, ki ne pokriva visokih stroškov prenove stanovanj. Kljub povišanju neprofitnih najemnin v letu 2021, so se hkrati povišale tudi subvencije neprofitnih najemnin, ki so v celoti v breme občine. Posledično občina težko vzdržuje stanovanjski fond, zato smo v nekaterih primerih primorani v prodajo stanovanja, saj z neprofitno najemnino niti v 30 letih ne bi pokrili stroškov prenove stanovanja.

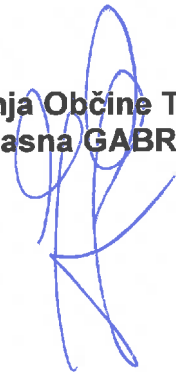
Pravilnik o dodeljevanju tržnih stanovanj v lasti Občine Trbovlje bo služil kot pravna podlaga za pripravo javnega razpisa za dodeljevanje tržnih stanovanj. Zgolj tržne najemnine nam bodo omogočile, da bomo ohranjali obstoječi fond stanovanj in njegovo kakovost oz. ga celo povečali. Hkrati bomo omogočili hitrejši oz. lažji dostop do stanovanj vsem občanom z rednimi dohodki.

Glede na vse navedeno predlagamo, da občinski svet sprejme predlagani Stanovanjski program Občine Trbovlje.

*Pripravila:*  
*Riana RESNIK*



**Županja Občine Trbovlje**  
**Jasna GABRIČ**



## PREDLOG

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 154. in 156. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (ReNSP15-25), 19. člena Statuta Občine Trbovlje (Uradni vestnik Zasavja, št. 19/16, 12/18 in 4/20) in 65. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trbovlje (Uradni vestnik Zasavja, št. 12/18), je Občinski svet Občine Trbovlje na svoji \_\_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

## S K L E P

1.

Sprejme se »Stanovanjski program Občine Trbovlje 2021 – 2026«.

2.

Sklep velja takoj, ko ga sprejme občinski svet.

Številka:

Datum:

**Županja Občine Trbovlje  
Jasna GABRIČ**