MESTNA OBČINA KRANJ

Župan

Slovenski trg 1, 4000 Kranj
T: 04 2373 101 F: 04 2373 106
E: tajnistvo.zupana@kranj.si S: www.kranj.si

Na podlagi 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) in 13. člena Statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 134/20 - uradno prečiščeno besedilo UPB-3 in 91/2021) je Mestni svet Mestne občine Kranj na svoji ____. seji dne _____ sprejel

STANOVANJSKI PROGRAM MESTNE OBČINE KRANJ
za obdobje od 2021 do 2026

1. Vsebina:

2. PODLAGA IN OKVIR STANOVANJSKEGA PROGRAMA 3
3. USTAVNA IN ZAKONSKA PODLAGA 3
4. MEDNARODNE OBVEZNOSTI 4
5. DEMOGRAFSKI KAZALNIKI OBČINE[1] 4
6. TRENUTNO STANJE NA PODROČJU STANOVANJ V LASTI MESTNE OBČINE KRANJ 6
7. DODELJEVANJE STANOVANJ 7
8. BIVALNE ENOTE 8
9. IZJEMNA DODELITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA 9
10. MENJAVE STANOVANJ 9
11. SODNI POSTOPKI 10
12. SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN 10
13. PREVERJANJE POGOJEV DO NADALJEVANJA NEPROFITNEGA NAJEMA 11
14. POSEBNI OBJEKTI 12
15. IZGRADNJA in OBNOVE VEČSTANOVANJSKIH STAVB V PRETEKLIH LETIH 13
16. DODELJEVANJE STANOVANJ MLADIM DO 29. LETA STAROSTI 19
17. MOŽNOSTI REŠEVANJA STANOVANJSKE PROBLEMATIKE ZA STAREJŠE 19
17.1. Rentni odkup stanovanj 19
17.2. Oskrbovana stanovanja 20
17.3. Soseska za seniorje 20
17.4. Vas za dementne 21
18. EVIDENCA STANOVANJ – Vzpostavitev evidence stanovanj in objektov ter posledično vseh nepremičnin v lasti občine 22
19. REGISTRI 22
20. UKREPI ZA OHRANJANJE NAJEMNIH RAZMERIJ 22
21. SPREJEM ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1E) 22
21.1. Uskladitev višine neprofitne najemnine in hkrati prilagoditev sistema subvencioniranja najemnine z namenom zaščite socialno ranljivih najemnikov 23

21.2. Ustanovitev javne najemne službe 23
21.3. Omogočeno višje zadolževanje stanovanjskih skladov 24
Določena je predkupna pravica Stanovanjskega sklada RS pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji. 24
Obvezni ločeni fiduciarni računi za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej. 24
Znižanje potrebnih soglasij etažnih lastnikov za izboljšave in za gradbena dela, za katera je potrebno gradbeno dovoljenje. 24
21.4. Skrajšanje odpovednih rokov najemne pogodbe 24
22. INŠPEKCIJSKI NADZOR 24
23. OHRANJANJE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE OBSTOJEČEGA STANOVANJSKEGA FONDA 24
24. OBMOČJA, KJER JE MOŽNA IZGRADNJA VEČSTANOVANJSKIH OBJEKTOV (Kranj, Mavčiče, Mlaka Kokrica) 27
25. Načrtovane (nove) gradnje: 29
26. RESOLUCIJA O NACIONALNEM STANOVANJSKEM PROGRAMU 2015-2025 (Uradni list RS št. 92/15) ReNS15-25 31
26.1. Aktiviranje obstoječega stavbnega fonda: 31
26.2. Večja dostopnost do stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva: 31
26.3. Prenova stanovanjskega fonda 32
27. JAVNI STANOVANJSKI SKLAD RS JS – JSS 32
28. TRAJNOSTNA URBANA STRATEGIJA MESTNE OBČINE KRANJ – 2030, sprejeta 27.1.2016 na seji Sveta Mestne občine Kranj 32
29. USTANOVITEV JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KRANJ 33
30. ZAKLJUČEK 33

2. PODLAGA IN OKVIR STANOVANJSKEGA PROGRAMA

Stanovanjski program Mestne občine Kranj je razvojni dokument, ki po svoji vsebini opredeljuje možnosti razvoja stanovanjskega področja v občini na podlagi Ustave, Stanovanjskega zakona, Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu in Trajnostne urbane strategije Mestne občine Kranj.
Stanovanjska politika je pomembna zaradi ohranjanja prebivalstva in zagotavljanja kvalitetnega življenjskega okolja prebivalcev ter spodbujanja gospodarskega razvoja.

3. USTAVNA IN ZAKONSKA PODLAGA

Ustava RS v 78. členu določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Stanovanjski zakon med drugim na področju stanovanjskega programa ureja odnose in pogoje za pomoč pri pridobivanju in gradnji stanovanj, spodbude za investitorje in upravljanje in gospodarjenje s stanovanjskim skladom.

Na podlagi določil 154. člena Stanovanjskega zakona ima občina na stanovanjskem področju 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 leasing),
– 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.

Na podlagi določil 156. Stanovanjskega zakona občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa se z njim 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 ustreznejšo 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.

157. člen Stanovanjskega zakona določa, da 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, prenovo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj,
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš,

- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.

Mestna občina Kranj je z Odlokom o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 68/19) ustanovila proračunski stanovanjski sklad zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju, kot evidenčni račun v okviru proračuna Mestne občine Kranj. Ustanovljen je za nedoločen čas z namenom izvajanja nalog na področju stanovanjskega gospodarstva.

Zakon o lokalni samoupravi določa, da je naloga občine, da ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj.

Statut Mestne občine Kranj v svojem 13. členu določa, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev, med drugimi ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega sklada neprofitnih stanovanj.

4. MEDNARODNE OBVEZNOSTI

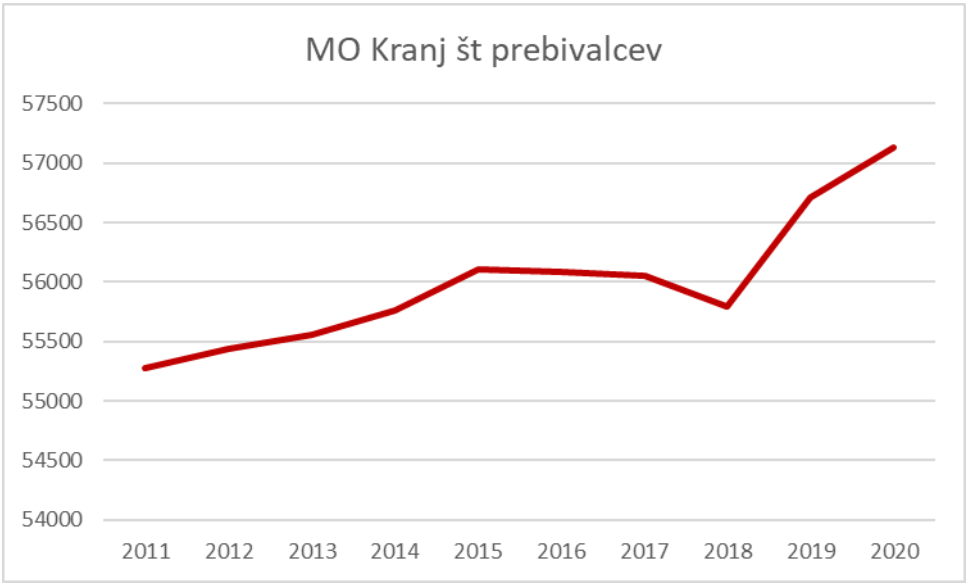
Med mednarodnimi listinami sta predvsem zavezujoči Agenda Habitat skupaj s Carigrajsko deklaracijo in Evropsko socialno listino, kateri je ratificirala tudi Slovenija.

Namen obeh je, da države podpisnice omogočajo zagotavljanje pogojev za uresničevanje pravic do primerne nastanitve, povečanje ponudbe stanovanj, preprečujejo brezdomstvo, omogočajo dostop do stanovanja tistim, ki si jih z lastnimi sredstvi ne morejo zagotavljati in podobno.

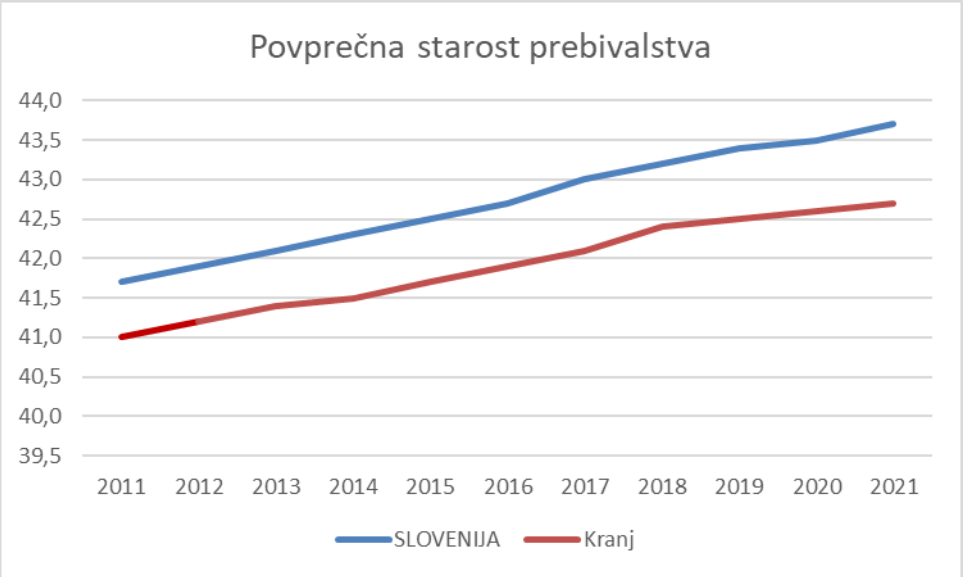
Glavna pogodba, ki zagotavlja pravico do ustreznega bivališča je Mednarodni pakt o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah. Pakt določa, da države pogodbenice priznavajo vsakomur pravico do ustreznega življenjskega standarda, ki zadostuje zanj samega in za njegovo družino, vštevši hrano, obleko in stanovanje ter pravico do stalnega izboljševanja življenjskih razmer.

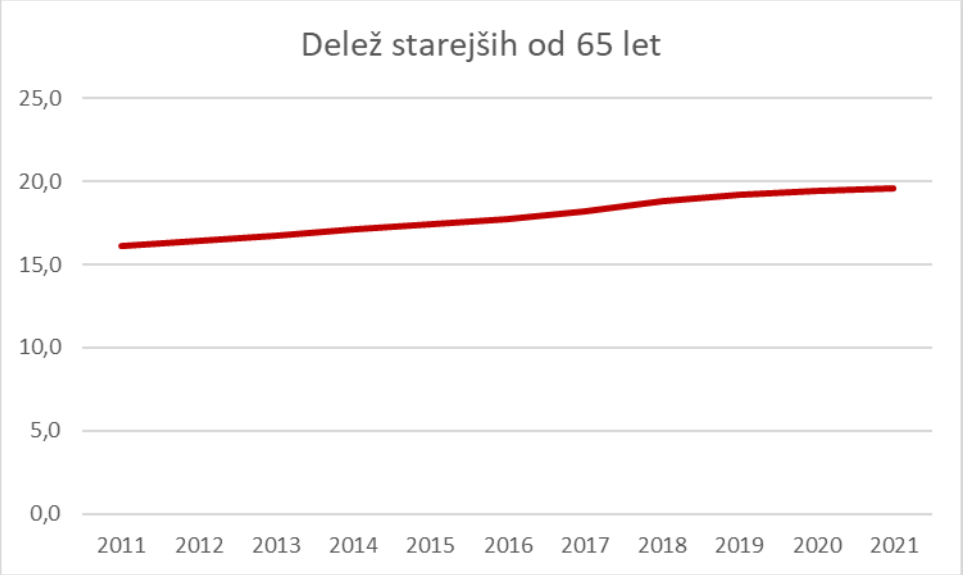
5. DEMOGRAFSKI KAZALNIKI OBČINE[1]

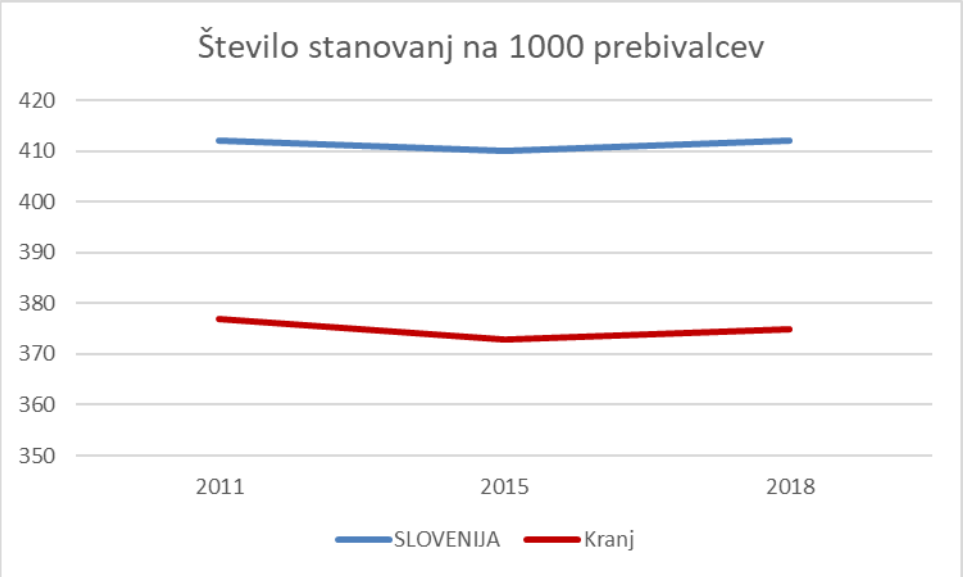
[1] Vir SiStat



Graf 1


Povprečna starost prebivalstva
44,0
43,5
43,0
42,5
42,0
41,5
41,0
40,5
40,0
39,5
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
SLOVENIJA
Kranj
Graf 2


Delež starejših od 65 let
25,0
20,0
15,0
10,0
5,0
0,0
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
Graf 3



Graf 4

	2011	2015	2018
Stanovanja skupaj	20748	20857	20984
Naseljena stanovanja	18368	18399	18593
Nenaseljena stanovanja	2380	2458	2391
Počitniška stanovanja	154	125	135

Preglednica 1: Število stanovanj v MOK[2]

[2] Vir SiStat

6. TRENUTNO STANJE NA PODROČJU STANOVANJ V LASTI MESTNE OBČINE KRANJ

- Mestna občina Kranj ima v lasti 437 stanovanj, od tega je 375 neprofitnih in 62 tržnih stanovanj.
- Nazadnje je bil javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj izveden v letu 2019. Z razpisom je bilo predvidenih za oddajo v najem okvirno 20 stanovanj. Na javni razpis je prispelo 277 vlog prosilcev. Po končanem javnem razpisu je bilo v mesecu decembru 2019 na dokončni prednostni listi za oddajo neprofitnih stanovanj v najem skupno uvrščenih 230 upravičencev.
- Stanovanja so se začela dodeljevati v letu 2020 in se bodo še dodeljevala v letu 2021, po vrstnem redu in upoštevaje površinski normativ glede na določila Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14).
- Na občini beležimo tudi potrebe po zamenjavi neprofitnih stanovanj, npr. v primeru spremembe števila družinskih članov in drugih spremenjenih potreb najemnikov neprofitnih stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje) in višini najemnine in drugih stroških za uporabo stanovanja. V kolikor bi občina pridobila nova neprofitna stanovanja, bi lahko tem prosilcem zagotovili zamenjavo, istočasno pa bi se sprostila občinska stanovanja, ki bi jih lahko dodelili v skladu z veljavno dokončno prednostno listo.
- V Struževem je Mestna občina Kranj pridobila gradbeno dovoljenje za izgradnjo treh večstanovanjskih objektov A, B in C. Zaradi pomanjkanja denarnih sredstev v proračunu in slabih gospodarskih razmer je bila ta investicija s strani Mestne občine Kranj realizirana samo deloma, in sicer z izgradnjo objekta A

v letu 2007. V objektih B in C je bilo predvidenih 44 novih neprofitnih stanovanj za reševanje stanovanjske problematike socialno ogroženih družin in posameznikov.

- V primeru pridobitve novih stanovanj predlagamo, da se pri projektiranju upoštevajo površinski normativi, ki jih določa 14. člen Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Istočasno pa tudi energetsko varčno gradnjo, kar posledično pomeni manjše stroške, ki jih najemniki plačujejo poleg najemnine in izgradnjo univerzalno dostopnih stanovanj.

- V letu 2010 je Mestna občina Kranj s Stanovanjskim skladom RS sklenila dogovor o razpolagalni pravici za 89 stanovanj na Sotočju v Kranju, v objektih na naslovu Savska cesta 18a, 18b in 18c, v Kranju. Predmet dogovora so bila stanovanja, ki jih sklad ni uspel prodati, oddana so bila v neprofitni najem upravičencem s takrat veljavne dokončne prednostne liste iz leta 2007.

- V proračunu za leto 2021 imamo za 172.400 eur planiranih sredstev za pridobitev novih stanovanj. S praznimi stanovanji bomo razpolagali zaradi različnih življenjskih dogodkov naših najemnikov: deložacije, nakupa lastnega stanovanja s strani najemnika, odhoda v dom za starejše občane, smrti najemnika, ipd.

- Nova neprofitna stanovanja bi lahko pridobili predvsem z izgradnjo novih stanovanj.

število stanovanj v lasti MOK	
neprofitna	375
tržna	62

Preglednica 2: Razmerja med vrstami občinskih stanovanj po statusu

- Stanovanjski zakon razvršča najemna stanovanja v štiri kategorije:

- neprofitno najemno stanovanje - stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja
- tržno najemno stanovanje - stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu,
- službeno najemno stanovanje - stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb,
- namensko najemno stanovanje - stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva.

- Mestna občina Kranj trenutno razpolaga samo z neprofitnimi in tržnimi stanovanji.

- Najemnina za tržna stanovanja je določena v skladu z občinskim Sklepom o določitvi višine prosto oblikovane najemnine (Uradni list RS, št. 69/2017) in znaša 6,5 EUR/m2, najemnina za neprofitna stanovanja pa se oblikuje v skladu z državno 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, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15).

7. DODELJEVANJE STANOVANJ

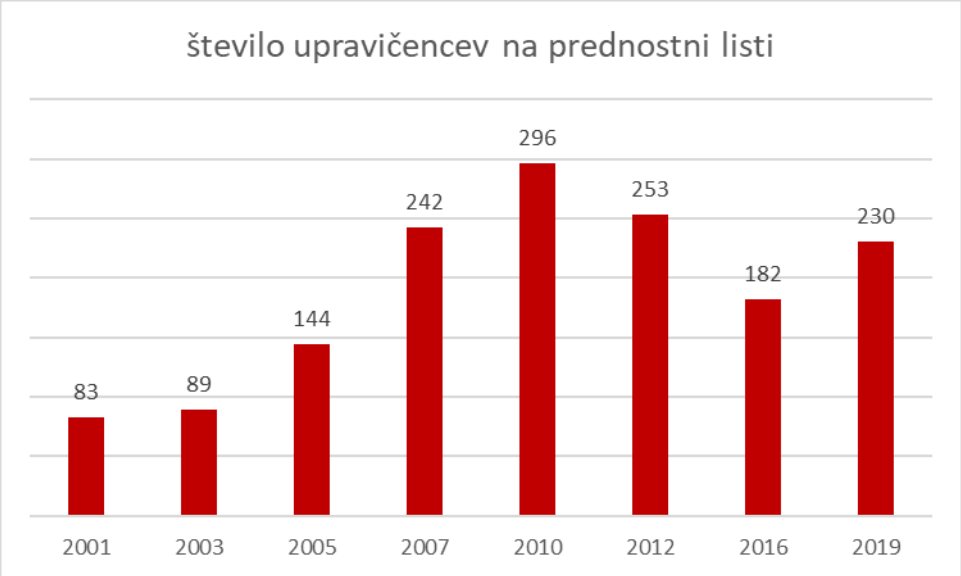
Glede na določila 87. člena Stanovanjskega zakona se neprofitna stanovanja dodeljujejo le v skladu z javnim razpisom.

Tržna stanovanja se oddajajo na podlagi objavljene namere o sklenitvi neposredne pogodbe ali na podlagi izvedene javne dražbe glede na določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18).

JAVNI RAZPISI NA PODROČJU NEPROFITNIH STANOVANJ PO LETIH

leto javnega razpisa	število upravičencev na prednostni listi
2001	83
2003	89
2005	144
2007	242
2010	296
2012	253
2016	182
2019	230

Preglednica 3



Graf 5

Na podlagi izvedenih javnih razpisov ugotavljamo stanovanjski primanjkljaj neprofitnih stanovanj. Primanjkljaj stanovanj jasno kaže na potrebo po odločni in koreniti reformi dosedanjega sistema financiranja in zagotavljanja neprofitnih stanovanj.

Na državni ravni trenutno primanjkuje cca 10.000 stanovanj.

8. BIVALNE ENOTE

Bivalne enote pa so namenjene predvsem reševanju družin. Gre za zagotovitev najprimernejših prostorov. Prioriteta bivalnih enot je, da se za ustrezno ceno ponudi nekaj najprimernejšega za preživetje z namenom, da se npr. družine ne loči in se premosti trenutno situacijo.
Bivalne enote so namenjene primerom deložacij (vsakršnih deložacij in ne le deložacije s strani Mestne občine Kranj; ljudje lahko ostanejo brez stanovanja tudi kot najemniki privatnih stanovanj; nadalje so krizne enote namenjene za primere naravnih nesreč).

Bivalne enote so prostori, ki se pridobijo z ureditvijo dotrajanih stanovanjskih enot. Bivalne enote se po površini, namenu in načinu uporabe razvrščajo na bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinje; bivalne enote s sanitarijami oziroma kopalnico in souporabo kuhinje ter bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo. Bivalne enote se dodeljujejo skladno z 88. členom Stanovanjskega zakona. To pomeni, da kadar dodeljuje bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb občina, država, javni stanovanjski sklad ali neprofitna stanovanjska organizacija, odda tako bivalno enoto v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve take bivalne enote. Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov, s sklenitvijo najemne pogodbe za določen čas.

Bivalno enoto se lahko dodeli tudi zaradi izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo na podlagi sodne odločbe o izpraznitvi in izročitvi stanovanja lastniku, ko posamezniku ali družini zaradi tega grozi brezdomstvo. V takih primerih se bivalno enoto dodeli zlasti zaradi zaščite mladoletnih otrok, starejših oseb, posameznikov s težavami v duševnem zdravju, invalidov, kroničnih bolnikov in brezposelnih oseb.

Bivalne enote so torej nastanitve z nižjimi bivalnimi standardi, kot so predpisani za neprofitna stanovanja. Se pa z njimi omogoči hitrejše in urgentno reševanje stanovanjske stiske ljudi. V tem smislu so lahko zelo koristne, praviloma pa ne bi smela postati trajna oblika nastanitve. Bivalne enote naj bi zapolnile tudi primanjkljaj neprofitnih stanovanj, za katera so čakalne vrste zelo dolge.

V Zavetišču za brezdomce je rezerviranih 5 ležišč za primer deložacij, vendar to ni primerno za družine, ki v zavetišče ob primeru deložacij ne morejo, temveč so za njih primerne le krizne bivalne enote.

Primerno bi bilo, da bi bile le-te opremljene vsaj z minimalno opremo in pohištvom, saj gre le za začasno reševanje potreb in se zato predvidevajo pogoste selitve oziroma menjave najemnikov.
Mestna občina Kranj zaenkrat z bivalnimi enotami ne razpolaga.

9. IZJEMNA DODELITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem v svojem 29. členu določa:

> (1) Občine in javni stanovanjski skladi v primeru rušenja, prenove ter elementarne in druge nesreče lahko prizadetemu v nesreči, če ne razpolagajo z bivalnimi enotami, namenjenimi začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, dodelijo neprofitno stanovanje v najem za določen čas, do odprave posledic nesreče, na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada.
>
> (2) Na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada se lahko po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok.
>
> (3) O odločitvi o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja po prvem in drugem odstavku tega člena se obvesti občinski oziroma mestni svet oziroma nadzorni svet javnega stanovanjskega sklada.
>
> (4) Osebe, katerih vloge za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja se zavrnejo, se lahko pritožijo na župana oziroma upravni odbor neprofitne stanovanjske organizacije.

Mestna občina Kranj predvideva oddajo predvidoma **največ enega stanovanja letno** na podlagi določil 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

10. MENJAVE STANOVANJ

Glede na določila Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem najemodajalci v okviru svojih možnosti omogočajo menjave najemnih stanovanj in pri tem upoštevajo spremenjene potrebe najemnikov

neprofitnih stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje) in višini najemnine in drugih stroških za uporabo stanovanja. O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja najemodajalec odloči skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

Prednost pri dodeljevanju prostih neprofitnih stanovanj imajo upravičenci z veljavne dokončne prednostne liste, istočasno pa si tudi prizadevamo rešiti čim večje število vlog za zamenjavo občinskega stanovanja.

11. SODNI POSTOPKI

Mestna občina Kranj sama vodi sodne postopke iz najemnih razmerij, vlaga tožbe na odpoved najemnin pogodb, izpraznitev in izročitev nepremičnine.
Pred vložitvijo tožbe imajo najemniki možnost sklenitve izvensodne poravnave, tako da lahko svoje zapadle in neplačane obveznosti poravnajo na obroke. Tudi tekom pravdnega postopka je možna sklenitev sodne poravnave, če se izkaže za verjetno, da bodo poravnali svoje obveznosti.

PRISILNE IZSELITVE NAJEMNIKOV – DELOŽACIJE PO LETIH

leto deložacije	število deloživanih najemnikov
2007	1
2008	6
2009	9
2010	5
2011	3
2012	5
2013	/
2014	3
2015	5
2016	3
2017	3
2018	/
2019	2
2020	2
2021	/

Preglednica 4

12. SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN

Do subvencioniranja najemnin so upravičeni najemniki neprofitnih stanovanj, namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitne najemnine, bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Po uveljavitvi Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev je prešlo s 1.1.2012 odločanje o subvencioniranju najemnin na centre za socialno delo, občine pa dajejo mnenja glede na določila 37. člena omenjenega zakona. Občine tako ne vodijo več upravnih postopkov in izdajajo

odločb, temveč le mnenja in skrbijo za izplačilo subvencij. Viri financiranja se z uveljavitvijo zakona niso spremenili, kar pomeni, da zagotavlja sredstva za subvencioniranje neprofitnih najemnin občinski proračun v celoti, za subvencije tržnih najemnin pa sredstva med letom zagotovi v celoti občinski proračun, po izteku koledarskega leta pa se iz državnega proračuna povrne polovica založenih sredstev.
Število vlagateljev se vsled poglabljanja gospodarske in socialne krize iz leta v leto veča. Določba Zakona o ukrepih za uravnoteženje javnih financ občin (Uradni list RS št. 14/15), ki se nanaša na znižanje tržnih subvencij se je začela uporabljati s 1.4.2015, prve nove odločbe so bile izdane z veljavnostjo od 1.5.2015 dalje. Na podlagi navedene spremembe je ukinjen neprofitni del tržne subvencije.
Z odločbo Ustavnega sodišča U-I-109/15-14, z dne 19.5.2016 je bilo odločeno, da je 28. člen Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev v neskladju z Ustavo, to pomeni, da pri subvencioniranju tržnih najemnin ponovno uveden neprofitni del tržne subvencije, kar posledično pomeni, da bodo zneski tržnih subvencij ponovno višji.
V proračunu za leto 2021 se za izplačilo vseh subvencij predvideva 465.000 EUR.
Trenutna ureditev subvencioniranja najemnin v kombinaciji z neprofitno najemnino temelji na sistemu skritih subvencij, ki dolgoročno predstavljajo dvojno obremenitev javnih sredstev. Trenutno veljaven razdrobljen sistem subvencioniranja neprofitnega in tržnega najema bo združen v enoten stanovanjski dodatek, namenjen korigiranju plačilne sposobnosti kritja stroškov najema ekonomsko šibkejšega prebivalstva. Ministrstvo za okolje in prostor bo pripravilo enotno metodologijo za izračun stanovanjskega dodatka in spremembo zakonodaje (sprejem novega Stanovanjskega zakona), ki bo omogočila postopno vpeljavo stanovanjskega dodatka v okviru veljavnosti Nacionalnega stanovanjskega programa.
Dne 30.12.2020 je stopil v veljavo **Zakon o finančni razbremenitvi občin** (Uradni list RS, št. 189/20), ki med drugim določa, da sredstva za subvencioniranje prosilcev za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja zagotavlja državni proračun. Potrebna sredstva se med letom zalagajo iz občinskih proračunov. Po zaključku koledarskega leta se na zahtevo občinskih organov iz državnega proračuna povrnejo založena sredstva plačanih zneskov subvencij. Od uveljavitve zakona dalje bodo sredstva za izplačilo tržnih subvencij v celoti zagotovljena iz državnega proračuna.

13. PREVERJANJE POGOJEV DO NADALJEVANJA NEPROFITNEGA NAJEMA

Na podlagi določil 90. člena Stanovanjskega zakona izhaja, da mora biti najemna pogodba za neprofitno stanovanje sklenjena za nedoločen čas. Najemodajalec neprofitnega stanovanja pa je dolžan vsakih pet let od najemnika, razen najemnika - bivšega imetnika stanovanjske pravice zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Pogoji za pridobitev neprofitnega stanovanja morajo biti izpolnjeni ves čas trajanja najemne pogodbe. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine spremenijo in se najemnina določi v višini tržne najemnine.

Iz navedenega sledi, da najemnik ne ostane brez stanovanja, le najemnina se spremeni iz neprofitne v tržno.

Podatke o denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo neprofitnega stanovanja pridobivajo najemodajalci iz uradnih evidenc in drugih zbirk osebnih podatkov upravljavcev zbirk podatkov, v skladu z določbami 19. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Najemniki morajo na zahtevo najemodajalca predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve.

Najemodajalci odločijo o upravičenosti oziroma neupravičenosti najemnika do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja v 30 dneh po prejemu vseh dokazil iz prejšnjega odstavka z odločbo v upravnem postopku. Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino spremeni, pa lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu pa glede preverjanja določa, da se z namenom, da se zagotovi transparentnost sistema socialnih pomoči za reševanje stanovanjskega vprašanja, se s programom in spremembo veljavne zakonodaje uveljavi obvezna praksa rednega spremljanja premoženjskega stanja vseh upravičencev do neprofitnega najema enkrat letno oziroma ob spremembi premoženjskega stanja. Vzpostavi se povezava, ki omogoča lastniku stanovanja pridobivanje podatkov – potrebnih za ugotavljanje in redno

preverjanje upravičenosti do neprofitnega najema – po uradni dolžnosti. Hkrati se z vzpostavljeno povezavo zagotovi dopolnitev skupnih evidenc o vseh vrstah socialnih transferjev.

Na Mestni občini Kranj se postopki preverjanja v skladu z določili Stanovanjskega zakona redno izvajajo na vsakih pet let.

14. POSEBNI OBJEKTI

Na območju UE Kranj ali širše na regijskem nivoju (Gorenjska) imamo za posebne nastanitve:

- Varno hišo ali zatočišče za pretepene žene in matere z otroki za prehodno in začasno rešitev – Varno hišo Gorenjske, ki je na tajni lokaciji in deluje že od leta 2003. V njej nudijo namestitev ženskam, z otroki ali brez otrok, ki v krogu svoje družine doživljajo kakršno koli obliko nasilja. Zagotavlja jim varen prostor (za krajši čas oziroma največ do 1 leta), ter pogovor in razumevanje stiske, tajnost in anonimnost, pomoč in podporo strokovnih delavk ter pomoč pri urejanju pravic v postopkih pred ustanovami. V povprečju je v Varni hiši in njeni stanovanjski enoti skupaj 15 uporabnikov na dan. Največja kapaciteta je 6 žensk in 20 otrok na dan.

- Materinski dom Gorenjske ima sedež v Kranju, nudi možnost namestitve materam z mladoletnimi otroki do 15. leta starosti in nosečnicam, ki so se znašle v stanovanjski stiski ali drugi socialni stiski, in nimajo drugih možnosti bivanja ter so pripravljene aktivno reševati svojo stisko.

  V Varni hiši je bilo v letu 2020 v skladu s ciljem 58, v letu 2019 pa 57 uporabnic v povprečju na mesec in 9, cilj pa je 11 uporabnic na dan. v Materinskem domu je bilo v letu 2020 v skladu s ciljem 20, v letu 2019 pa 18 uporabnic v povprečju na mesec in 7, cilj pa je 9 uporabnic v povprečju na dan.

- Zavetišče za brezdomce na Sejmišču 4, v Kranju: izgradnjo je financirala Mestna občina Kranj.
  Objekt je dan v upravljanje Centru za socialno delo Gorenjske in ima možnost nastanitve za 24 oseb.
  Za primere deložacij imajo rezerviranih za Mestno občino Kranj 5 ležišč.
  Ljudje lahko pridejo v različne stiske iz različnih vzrokov kot so: brezposelnost, nasilje v družini povezano z alkoholizmom, psihičnim in fizičnim nasiljem in celo spolnimi zlorabami, težje zdravstvene težave, deložacije, rehabilitacija zdravljenih odvisnikov in bivših zapornikov ipd. in ti ljudje potrebujejo pomoč takoj. Zavetišče za brezdomce poleg toplega obroka iz razdelilnice hrane omogoča tudi možnost spanja in opravljanja najosnovnejših higienskih potreb.

  - Stanovanjska skupina Katapult – na Sejmišču 4 imamo tudi stanovanjsko skupino Katapult, ki nudi bivalno in izvenbivalno obravnavo kot del procesa integracije. Pogoj za vstop v stanovanjsko skupino je začetna faza abstinence. Vstop v stanovanjsko skupino je mogoč tudi po opravljeni detoksikaciji ali vzpostavljeni abstinenci po prestani zaporni kazni. V stanovanjski skupini naenkrat lahko biva 6 uporabnikov.

15. IZGRADNJA in OBNOVE VEČSTANOVANJSKIH STAVB V PRETEKLIH LETIH

TOMŠIČEVA ULICA 21, 4000 KRANJ, objekt je bil v celoti prenovljen leta 2003, je v pretežni lasti Mestne občine Kranj, v objektu imamo 4 tržna stanovanja, eno stanovanje je v zasebni lasti

Slika 1

GLAVNI TRG 17, KRANJ, objekt je bil v celoti prenovljen leta 2005, je v pretežni lasti Mestne občine Kranj, v objektu imamo 12 tržnih stanovanj

Slika 2

KIDRIČEVA CESTA 61, 63, 4000 KRANJ, objekt je bil zgrajen v letu 2006, je v celoti v lasti Mestne občine Kranj, v objektu imamo 20 neprofitnih stanovanj

Slika 3

Slika 4

KOPALIŠKA ULICA 17, 4000 KRANJ, objekt je bil v celoti prenovljen v letu 2003, v objektu imamo pet neprofitnih stanovanj

Slika 5

Slika 6

STRUŽEVO 2F, 4000 KRANJ, objekt je bil zgrajen v letu 2008, je v celoti v lasti Mestne občine Kranj, v objektu imamo 22 neprofitnih stanovanj

Slika 7

SODELOVANJE Z JAVNIM STANOVANJSKIM SKLADOM RS

SOTOČJE, Savska cesta 18a, 18 b, 18c

V letu 2010 je Mestna občina Kranj s Stanovanjskim skladom RS sklenila dogovor o razpolagalni pravici za 89 stanovanj na Sotočju v Kranju, v objektih na naslovu Savska cesta 18a, 18b in 18c, v Kranju. Stanovanja so bila oddana v neprofitni najem upravičencem s takrat veljavne dokončne prednostne liste iz leta 2007.

Slika 8

NASELJE OB SAVI

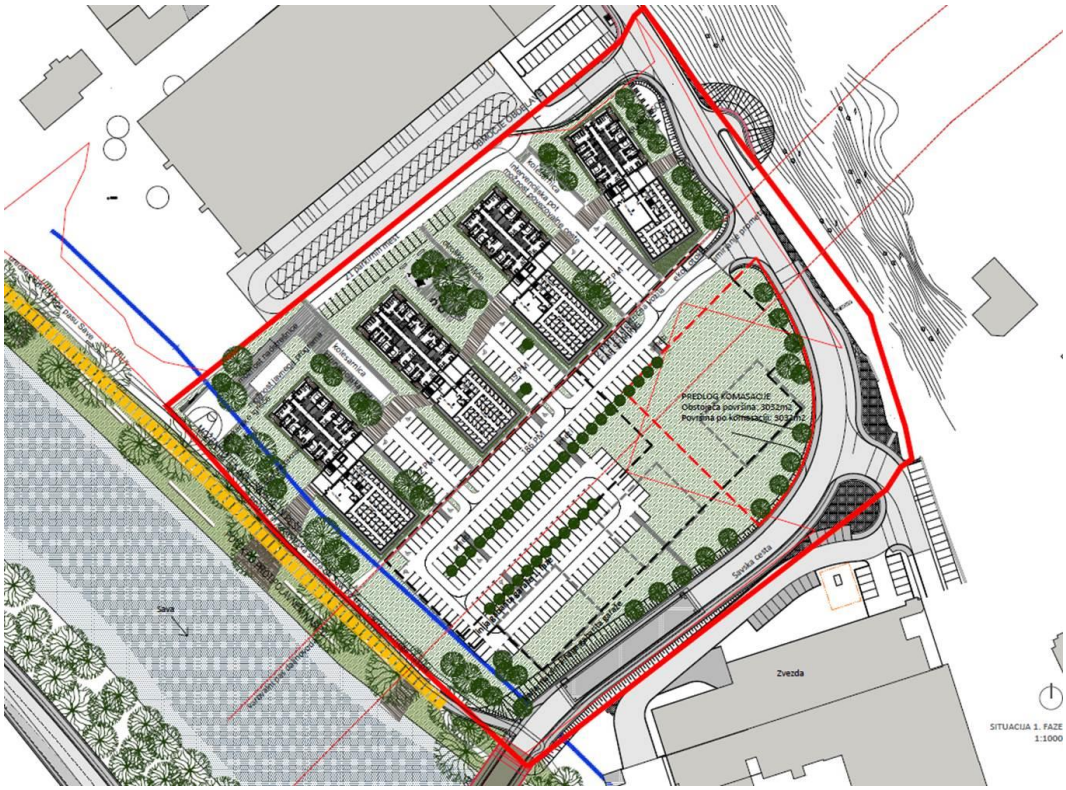
Stanovanjski sklad RS JS ima namen v Kranju na južnem delu mesta na območju med Savsko cesto in reko Savo na zemljiščih velikosti 3,2 ha graditi najemna stanovanja v skladu s svojo dejavnostjo.

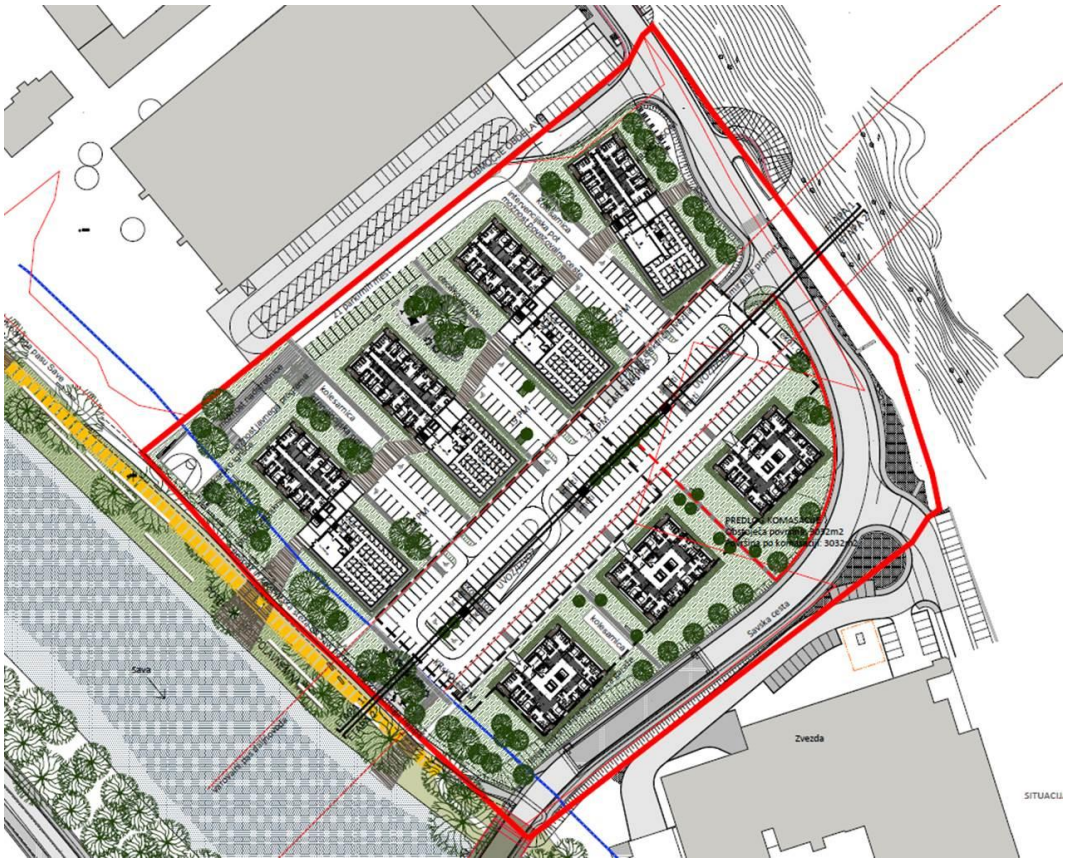
Nova stanovanjska soseska Ob Savi bo obsegala 6 sodobnih večstanovanjskih stavb, etažnosti P+3 (4). Načrtujejo okvirno 240 stanovanj v velikosti od 35 do 80 kvadratnih metrov.

Ključno vlogo pri razvoju projekta ima Mestna občina Kranj, ki mora zagotoviti komunalno in prometno opremljeno območje za gradnjo soseske z rekonstrukcijo dela Savske ceste, izgradnjo novega mostu čez Savo, prestavitvijo tlačnega kanala pod mostom čez Savo ter izvedbo zaščite pred poplavami. Zemljišče bodo razvijali v dveh samostojnih fazah. Razvoj prve faze je vezan na sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta in začetek aktivnosti občine vezan za komunalno in prometno ureditev širšega območja.

Mestna občina Kranj bo komunalno opremila zemljišče in izvedla rekonstrukcijo Savske ceste, dovozne ceste v novo naselje.

V soseski sta predvideni dve igrišči, od tega eno otroško igrišče za manjše otroke in eno športno igrišče za mladostnike, družabni prostor s slaščičarno ter povezava kolesarske poti ob Savi. Območje odlikuje izjemna pozelenelost robov, neposredna bližina reke Save in obrečnega prostora ter neposredna bližina mestnega jedra, naselja Čirče ter industrijskega zaledja preko reke.





Slika 9

Slika 10

Slika 11

16. DODELJEVANJE STANOVANJ MLADIM DO 29. LETA STAROSTI

Samostojno bivanje in odselitev od staršev je eden temeljnih korakov na poti do osamosvajanja mladega posameznika. Posledice pozne odselitve se kažejo v vse daljši odvisnosti mladih od staršev in poznejšem prehodu iz obdobja mladosti v odraslost: mladi se v Sloveniji teže in kasneje odločajo za ustvarjanje lastne družine ter za sprejemanje drugih odgovornosti v življenju.
Mladi so v Sloveniji z ostalimi družbenimi skupinami prebivalstva v zadnjem obdobju še posebno ranljivi, ker šele vstopajo na trg dela in so finančno šibkejši. Stanje na področju zaposlovanja mladih je slabo, saj jih veliko ne dobi zaposlitve ali pa se zaposlijo za določen čas. Zaradi socialne slike, ki se ustvarja, tudi kot posledica velike brezposelnosti mladih, visoko izobraženih kadrov, bi bilo nujno zajeziti odseljevanje v druge občine in v tujino.
Mladi na začetku svoje poti ne morejo dobiti posojil za samostojno reševanje stanovanjskega vprašanja, dostop do javnih najemnih stanovanj pa je izjemno omejen, ker jim sam pravilnik tega ne omogoča.
Mestna občina Kranj stremi biti »mladim prijazna občina«, zato se v tej smeri poskuša sprejeti več ukrepov. Mladi imajo v Kranju že sedaj možnost kandidirati na javnih razpisih za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem. Kot prednostna kategorija imajo na vsakem javnem razpisu tudi dodatne točke.
Potrebno bo sprejeti ustrezno pravno podlago na podlagi določil Stanovanjskega zakona, to pa je Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, na podlagi katerega bi pripravili javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj Mestne občine za mlade posameznike, mlade pare in mlade družine v starosti od 18. do 29. leta.
Spodnja starostna meja je vezana na pridobitev poslovne sposobnosti, ki jo posameznik praviloma pridobi pri 18-ih letih, zgornja meja 29 let pa je opredeljena v skladu z Zakonom o javnem interesu v mladinskem sektorju (Uradni list RS, št. 42/10 in 21/18 – ZNOrg).
V pripravi je tudi Strategija Mestne občine Kranj za mlade.

17. MOŽNOSTI REŠEVANJA STANOVANJSKE PROBLEMATIKE ZA STAREJŠE

17.1. Rentni odkup stanovanj

Rentni odkup stanovanj predstavlja možnost, kako priti do dodatnih stanovanj.

Občani, starejši od 65 let, ki so lastniki stanovanj, bi imeli možnost, da svoje lastniško stanovanje, ki ga težko vzdržujejo, odprodajo občini. Občani bi svoje stanovanje še naprej lahko nemoteno uporabljali zase in za potrebe svoje družine, npr. zakonca ali izvenzakonskega partnerja. Ponudnik kot prodajalec in občina kot kupec bi sklenila prodajno pogodbo, na podlagi katere bi v korist prodajalca ustanovila dosmrtno osebno služnost stanovanja kot odplačno, neprenosljivo in nepodedljivo pravico, ki ugasne s smrtjo imetnika služnosti.
Del kupnine bi prodajalec prejel takoj, del pa v obliki dolgoročne rente.
Ravno pri tej populaciji, ki ima omejene prihodke, prihaja do problema obnove in vzdrževanja stanovanj, plačevanja rezervnega sklada ali prenov denimo fasade ali strehe na bloku. Rentni odkup stanovanje. pomeni, da bo občan lahko do konca življenja živel v tem stanovanju, in bo plačeval neprofitno najemnino, služnost pa ne bo prenosljiva.
Občina bi lahko za izvedbo instrumenta pritegnila zavarovalnico, in sicer v delu, ki se nanaša na plačilo kupnine in izplačevanje doživljenjskih mesečnih rent. Prodajalec bi poleg prodajne pogodbe sklenil še pogodbo o rentnem zavarovanju z zavarovalnico. Občina bi celotno kupnino plačala v imenu in za račun prodajalca zavarovalnici kot zavarovalno premijo v enkratnem znesku, zavarovalnica pa bi izplačevala prodajalcu doživljenjsko mesečno rento po izbrani opciji, to je do smrti, vendar ne manj kot deset let, zmanjšano za nadomestilo za služnost.

17.2. Oskrbovana stanovanja

Oskrbovana stanovanja prestavljajo posebno obliko institucionalnega varstva, v praksi pa predstavljajo alternativno obliko institucionalnemu varstvu, saj ljudem omogoča, da v lastnem gospodinjstvu prejemajo ustrezno pomoč in oskrbo. Na ta način ali nadomeščajo ali odlagajo odhod v institucionalno varstvo.
Oskrbovana stanovanja so namenjena starejšim ljudem, ki se sami ne morejo več v celoti oskrbovati ali negovati, kljub temu pa lahko še vedno živijo razmeroma samostojno življenje z večjo ali manjšo pomočjo strokovnega osebja; arhitekturno prilagojena, stanovalci lahko dobijo pomoč določene ustanove 24 ur dnevno, stanovalci ohranjajo svojo samostojnost in zasebnost.

17.3. Soseska za seniorje

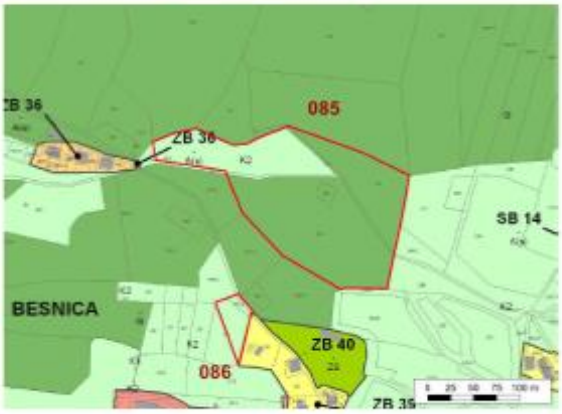
Namen je ponuditi dodatne možnosti za namestitev in oskrbo starejših, v obliki oskrbovanih stanovanj oziroma v soseski oskrbovanih hišic. Stanovanjski zakon oskrbovana stanovanja opredeljuje kot stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno. Projekt bi lahko predstavljal primeren korak k reševanju problematike prav za ta segment starejše populacije in ponudil rešitve za tiste, ki si želijo starost preživeti čim bolj aktivno v samostojnem gospodinjstvu.

Soseska za seniorje je uvrščena v strateški del OPN, kar pomeni da bo šla v izvedbeni del lahko šele z naslednjimi spremembami in dopolnitvami, ki bodo najverjetneje čez nekaj let. Šele ko je podlaga v izvedbenem delu OPN, je možno iti v pridobivanje dovoljenj za gradnjo.

Predvideni sta dve varianti:
- 10 nizko energijskih hiš po 60m2 in ena skupna hišica
- 6 dvojčkov, od tega v prvem je ena enota za skupne dejavnosti

Načrtovana ureditev je namenjena vasi za starejše (stanovanjske površine za posebne namene, ki so namenjene bivanju ostarelih) kot kmetijska in z njo povezana socialno – varstvena dejavnost v sklopu dopolnilne dejavnosti obstoječe kmetije v Spodnji Besnici. Urejanje območja se opredeli z OPPN – jem. Do javne razgrnitve mora investitor izdelati programsko zasnovo območja.

GRAFIČNI PRIKAZ NA GRAFIČNEM DELU OPN:



GRAFIČNI PRIKAZ NA DOF POSNETKU:

17.4. Vas za dementne

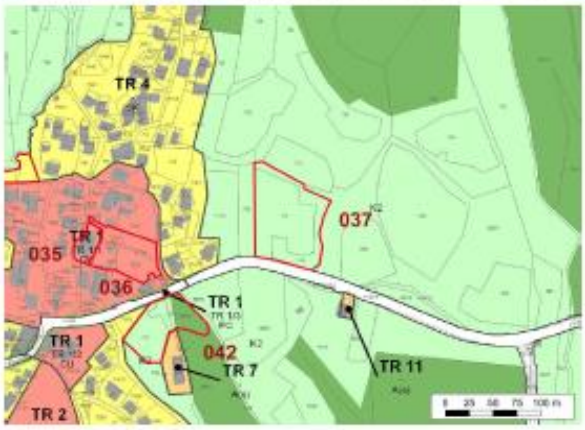
Osrednji namen projekta je zagotovitev kapacitet za oskrbo oseb z demenco. Poleg novega doma za starejše v Kranju bi lahko ponudili dodatne možnosti za tiste starejše, ki si želijo starost preživljati v bolj mirnem podeželskem okolju. Zaradi veliko zelenih površin bi lahko predstavljal primeren odgovor na pomanjkanje kapacitet za obravnavo oseb z demenco (bivalne enote z neposrednim izhodom na zelenico), ki jih v Sloveniji najbolj primanjkuje in na pomanjkanje katerih opozarja tudi Varuh človekovih pravic RS.

Predvideni sta dve varianti:

- varovana stanovanja, dve gospodinjski enoti (po 8-10 oseb) in dnevno varstvo
- samo gospodinjske enote, 6 le teh

Načrtovana ureditev predvideva izvajanje socialno varstvenih in zdravstvenih storitev za starejše in s tem zagotoviti boljšo dostopnost do storitev splošnega pomena na podeželju.

GRAFIČNI PRIKAZ NA GRAFIČNEM DELU OPN:



GRAFIČNI PRIKAZ NA DOF POSNETKU:

Ta del bo šel lahko v realizacijo po sprejemu SD OPN-4, kar bo predvidoma do konca leta 2022.

18. EVIDENCA STANOVANJ – Vzpostavitev evidence 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 inventuro svojih osnovnih sredstev, med katere spadajo tudi nepremičnine (zemljišča, stavbe, deli stavb).

Prvi korak v predpisanih smereh je bil v Mestni občini Kranj opravljen z nastavitvijo evidence nepremičnin v spletno aplikacijo Kaj je moje. V letu 2012 nam je uspelo vzpostaviti evidenco nepremičnega premoženja v okviru spletne aplikacije Kaj je moje, ki je bila kasneje, v letu 2018 posodobljena v program Isnep.

19. REGISTRI

Mestne občine so na podlagi določil Stanovanjskega zakona dolžne voditi register stanovanj in register upravnikov stavb. Stanovanjski zakon določa, da se v registru stanovanj vodijo podatki za posamezna stanovanja, prevzeti iz katastra stavb, ki ga vodi Geodetska uprava RS. Ker do povezav s katastrom stavb ni prišlo, občine registrov še vedno ne vodijo.

Register upravnikov je vzpostavljen in se sproti dopolnjuje. Na podlagi izdanih odločb se v register vpisujejo identifikacijska oznaka iz katastra stavb, ulica in hišna številka večstanovanjske stavbe, naziv in naslov upravnika, datum sklenitve pogodbe o upravljanju upravniških storitev. Na podlagi določil Stanovanjskega zakona je register upravnikov javen.

20. UKREPI ZA OHRANJANJE NAJEMNIH RAZMERIJ

V času gospodarske krize so se močno povečale socialne stiske, ki se pri nekaterih najemnikih odražajo v nerednem plačevanju najemnine in ostalih stroškov do stanovanja.
Posledica, po opominu začetega sodnega postopka na odpoved najemne pogodbe, izpraznitev in izročitev stanovanja, je lahko brezdomstvo posameznika ali cele družine.
Da bi to preprečili, se v okviru notranje organizacijske enote, ki je pristojna za stanovanjske zadeve že izvajajo in se bodo tudi v bodoče nadaljevali naslednji ukrepi:
- sklepanje dogovorov o obročnem odplačevanju dolgov, t. i. izvensodnih poravnav,
- nadaljevanje z že vzpostavljenim načinom sodelovanja s Centrom za socialno delo Gorenjske, ki ga je predlagala Mestna občina Kranj, ko je dolg najemnika še obvladljiv, tako da Center za socialno delo najemnika na predlog občine povabi in mu razloži resnost situacije ter ga seznani z možnostjo uveljavljanja socialnih transferjev,
- dajanje informacij glede možnosti pridobitve subvencije najemnine,
- najemnikom, ki ne zmorejo plačevati stroškov stanovanja, ki ga zasedajo, dajemo možnost preselitve v manjše in cenejše stanovanje,
- umik tožb na odpoved najemnih pogodb, takoj ko je dolg v celoti poplačan,
- v sodnih postopkih na odpoved najemne pogodbe sklepanje sodnih poravnav za poplačilo dolga,
- občina sama vodi sodne postopke, tako da najemniki nimajo dodatnih stroškov s plačevanjem odvetniških storitev v sodnih postopkih, ki smo jih dolžni sprožiti v zvezi s tem,
- ker v brezdomstvo lahko vodijo tudi dolgotrajni medsosedski spori, najemnikom svetujemo mediacijo.

21. SPREJEM ZAKONA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH STANOVANJSKEGA ZAKONA (SZ-1E)

Državni zbor Republike Slovenije je dne 26.5.2021 sprejel Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), Uradni list RS, št. 90/21, ki vključuje ključne rešitve za vzpostavitev delujoče stanovanjske

politike in zagotovitev zadostnega števila dostopnih najemnih stanovanj. Na podlagi sprememb zakona se bo lahko pospešila stanovanjska gradnja. Republiški stanovanjski sklad bo do leta 2023 zagotovil skoraj 2400 novih stanovanj, s spremembo zakona se bo to število še povečalo. Pričakujemo tudi, da se bo skozi javno najemniško službo povečalo število najemnih stanovanj. Ocenjujemo, da bomo na državni ravni do leta 2025 pridobili okvirno 2000 novih najemnih stanovanj.

Novela prinaša le najnujnejše spremembe in dopolnitve, v Sloveniji nujno potrebujemo celovito ureditev stanovanjske problematike. Zakon v splošnem prinaša naslednje bistvene spremembe, in sicer pogoje za povečanje fonda javnih najemnih stanovanj, vzdržno stanovanjsko politiko, pravično neprofitno najemnino in več sredstev za stanovanjske sklade.

Današnji viri financiranja stanovanjskim skladom ne omogočajo niti ohranitve obstoječega števila stanovanj. S spremembami in dopolnitvami Stanovanjskega zakona se vzpostavlja primerne pogoje za gradnjo in vzdrževanje, vendar ne v breme socialno ogroženih najemnikov. Spremembe stanovanjskega zakona državi in občinam omogočajo potrebna sredstva za izvajanje stanovanjske politike. Tako se pri investitorjih vzpodbuja interes za gradnjo novih stanovanj, mlade družine in čakajoči prosilci pa bodo lažje in hitreje prišli do primernega doma. V nadaljevanju so navedene glavne spremembe zakona.

21.1. Uskladitev višine neprofitne najemnine in hkrati prilagoditev sistema subvencioniranja najemnine z namenom zaščite socialno ranljivih najemnikov

Zaradi nerevalorizacije vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine od leta 2007, neprofitna najemnina lastnikom ne omogoča pokrivanja stanovanjskih stroškov. Lastniki stanovanj, zlasti občine in stanovanjski skladi, zaradi prenizkih najemnin niso mogli ohranjati in primerno vzdrževati obstoječ fond stanovanj, niti ne investirati v gradnjo novih stanovanj, posledično se je zmanjševal fond javnih stanovanj. Zakon predvideva uskladitev vrednosti točke iz obstoječe vrednosti 2,63 evra na novo vrednost 3,50 evra, kar bo pomenilo približno 30% dvig neprofitnih najemnin, postopno, v obdobju treh let.

Novela zakona določa novo vrednost točke v višini 3,50 €, predviden je postopen 3-letni prehod na novo vrednost točke, s 1.7.2021 se vrednost točke dvigne na 2,92 €, s 1. 4. 2022 se vrednost točke dvigne na 3,21€, s 1. 4. 2023 bo vrednost točke dosegla končno višino 3,50 €.Predpisana je revalorizacija vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin, ki se bo začela usklajevati v marcu 2024.

Zaradi dviga najemnin se prilagaja tudi sistem subvencioniranja najemnin. Subvencija najemnine se po predlogu zakona zviša na največ 85% neprofitne najemnine, kar zagotavlja, da dvig neprofitne najemnine ne bo prizadel socialno najbolj ranljivih, ki so že sedaj upravičeni do polne subvencije najemnine.

21.2. Ustanovitev javne najemne službe

Za aktiviranje obstoječega, a nenaseljenega stanovanjskega fonda, se ustanavlja javna najemniška služba. V Sloveniji je veliko praznih stanovanj, ki jih lastniki iz različnih razlogov ne želijo oddajati na trgu. Sprememba stanovanjskega zakona vzpostavlja javno najemniško službo, ki bo imela vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Nosilec izvajanja javnega najema stanovanj bo Stanovanjski sklad RS. Sklad ob določeni povrnitvi stroškov s strani države najemal stanovanja na trgu in jih oddajal upravičencem v podnajem po neprofitni najemnini za določen čas (minimalno za 3 leta).

Javna najemna služba bo lastnike razbremenila tveganj in jim zagotovila dolgoročno prejemanje rednih dohodkov. Tako se bodo za oddajo lahko odločili tudi tisti, ki imajo sedaj do tega zadržke. Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS) bo na podlagi stalno odprtega javnega razpisa najemal stanovanja na trgu. Prav tako bo stanovanja oddajal na javnem razpisu. Prednost bodo imeli mladi, mlade družine ter upravičenci, ki so se na javnem razpisu za najem neprofitnega stanovanja vsaj dvakrat uvrstili na prednostni seznam, a jim stanovanje ni bilo dodeljeno.

21.3. Omogočeno višje zadolževanje stanovanjskih skladov

Skladom se z možnostjo višje stopnje zadolževanja (do 50% vrednosti namenskega premoženja sklada) zagotavlja zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj.

Določena je predkupna pravica Stanovanjskega sklada RS pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji.

Zemljišča, ki so po prostorskih načrtih namenjena za gradnjo večstanovanjskih stavb, bodo morale občine v primeru prodaje najprej ponuditi v prodajo Stanovanjskemu skladu RS. Če ta ponudbe ne bo sprejel, lahko zemljišče občina ponudi drugim kupcem. Ukrep bo nedvomno prispeval k učinkovitejšemu izvajanju stanovanjske politike.

Obvezni ločeni fiduciarni računi za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej.

Uvaja se dodatna varovalka za varnejše in bolj transparentno vodenje sredstev rezervnih skladov. Če bodo etažni lastniki tako sklenili, bo upravnik izplačila iz rezervnega sklada lahko izvajal le ob potrditvi enega izmed etažnih lastnikov.

Znižanje potrebnih soglasij etažnih lastnikov za izboljšave in za gradbena dela, za katera je potrebno gradbeno dovoljenje.

Kot olajšanje sprejemanja odločitev etažnih lastnikov v večstanovanjskih stavbah, še posebej glede izboljšav in posegov, ki zahtevajo gradbeno dovoljenje, se znižujejo potrebna soglasja za izvedbo posameznih poslov. Hkrati se uvaja pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika, ki bo lahko sprejeti sklep izpodbijal v nepravdnem postopku na sodišču.

21.4. Skrajšanje odpovednih rokov najemne pogodbe

V namen skrajšanja postopka odpovedi najemne pogodbe in izročitve stanovanja lastniku v primeru krivdne odpovedi, se skrajšajo odpovedni roki iz 90 na 60 dni za najemodajalca in za najemnika ter rok za izselitev, ki ga določi sodišče.

Lastnik stanovanja odpove pogodbo z vročitvijo odpovedi in zahteva izpraznitev stanovanja. Najemno razmerje je odpovedano z vročitvijo odpovedi. Pred odpovedjo mora lastnik stanovanja najemnika pisno opozoriti na kršitev najemne pogodbe (skladno s 103. členom). Če najemnik stanovanja ne izprazni, ima najemodajalec pravico pri sodišču zahtevati izpraznitev stanovanja (izpraznitveni nalog).

22. INŠPEKCIJSKI NADZOR

Predlog zakona predvideva razširitev inšpekcijskega nadzora in ukrepanja v primeru posega iz posameznega dela v skupen del brez soglasij ter določitev izvršbe inšpekcijske odločbe s prisilitvijo z denarno kaznijo. Inšpekcijske določbe se razširjajo (natančneje so opredeljeni prekrški upravnika, tudi nabor prekrškov upravnika je razširjen) - inšpekcija bo tako imela več pooblastil.

23. OHRANJANJE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE OBSTOJEČEGA STANOVANJSKEGA FONDA

Za zagotovitev ustreznega minimalnega stanovanjskega standarda in za preprečitev nastajanja škode na občinskih stanovanjih je potrebno redno in investicijsko vzdrževanje stanovanj. Večja obnovitvena in vzdrževalna dela so obnova kopalnic, obnova in saniranje vlage v stanovanjih, zamenjava in obnova dotrajanih oken in vrat, obnova dotrajanih tlakov v bivalnih prostorih, obnova keramičnih oblog v kuhinjah in kopalnicah, obnova odtokov, obnova ostalih strojnih inštalacij, zamenjava dotrajanih grelnih teles, zamenjava dotrajanih in nefunkcionalnih ventilov na grelnih telesih. Prednostna vlaganja v stanovanja predstavljajo predvsem vlaganja v

obnovo stavb s ciljem boljše energetske učinkovitosti stavbe in zmanjšanjem stroškov ter s tem cenejšega bivanja, ne samo naših najemnikov, temveč tudi vseh ostalih stanovalcev. Vsako leto se sprejema letni plan vzdrževalnih del in investicij v stanovanjih, ki so v lasti Mestne občine Kranj in skupnih delih ter napravah objektov, katerih obseg se pripravi na podlagi predvidenih sredstev, ki se bodo zbrala s pobiranjem najemnin. Občinski fond stanovanj je v povprečju star preko 30 let, zato se sredstva, ki jih dobimo s pobrano najemnino za neprofitna stanovanja namenijo za obnove stanovanj, tekoče in investicijsko ter interventno vzdrževanje stanovanj, kakor tudi za pokrivanje subvencioniranja stanarin.

LETO 2020	PRIHODKI	ODHODKI	OSTANEK - prenos
SKUPAJ =	**1.964.925**	**895.036**	**1.069.889**
MAT. STROŠKI PROR. STAN. SKLADA		590.109	
NRP - INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE		172.327	
NRP - NAKUP IN GRADNJA STANOVANJ		132.600	

PRIHODKI 2020 SKUPAJ =	**1.964.925**
stanarine =	910.000
prodaja stanovanj =	359.000
vračilo subvencij =	332.725
ostanek 2019 =	363.200

LETO 2021-ocena realizacije	VIRI	ODHODKI	OSTANEK - prenos
SKUPAJ =	**2.367.189**	**1.420.000**	**947.189**
MAT. STROŠKI PROR. STAN. SKLADA		600.000	
NRP - INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE		650.000	
NRP - NAKUP IN GRADNJA STANOVANJ		170.000	

VIRI 2021 SKUPAJ =	**2.367.189**
stanarine =	910.000
prodaja stanovanj =	278.000
vračilo tržn. subvencij =	109.300
ostanek 2020 =	1.069.889

LETO 2022-ocena realizacije	VIRI	ODHODKI	OSTANEK - prenos
SKUPAJ =	**1.857.189**	**1.857.189**	**0**
MAT. STROŠKI PROR. STAN. SKLADA		500.000	
NRP - INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE		350.000	
NRP - NAKUP IN GRADNJA STANOVANJ		1.007.189	

VIRI 2022 SKUPAJ =	**1.857.189**
stanarine =	910.000
prodaja stanovanj =	0
vračilo tržn. subvencij =	0
ostanek 2021 =	947.189

Preglednica 5

Iz zgornjih tabel so razvidni finančni tokovi proračunskega stanovanjskega sklada za preteklo leto, ter predvidevanje za tekoče leto in leto 2022. Sklad se financira izključno z namenskimi sredstvi, kar predstavljajo edino stanarine. Prihodek od prodaje je odvisen od izkazanih interesov po nakupu stanovanja neprofitnih najemnikov, oziroma eventualnih odločitev vodstva Mestne uprave. Zaradi spremembe zakonodaje od letos (2021) sredstva za subvencioniranje prosilcev za dodelitev najemnega stanovanja zagotavlja državni proračun, potrebna sredstva pa med letom zalaga občinski proračun (gre le za t.i. posredniški posel oz. agentski posel občine, ki je evidentiran le na kontih stanja). Ker so se sredstva vračala za nazaj, tega prihodka v letu 2022 ne bo več. Bo pa na drugi strani zaradi spremembe zakonodaje tudi manjša poraba sredstev za izplačilo subvencij (upoštevano v mat. stroških proračunskega stanovanjskega sklada za leto 2022). Zneski za leto 2021 (odhodki) in 2022 (prihodki in odhodki) so le ocena in dopuščamo možnosti spremembe, na katero lahko vplivajo prodaje stanovanj in drugačna realizacija od načrtovane, posledično večji ali manjši ostanek sredstev kot je načrtovano.

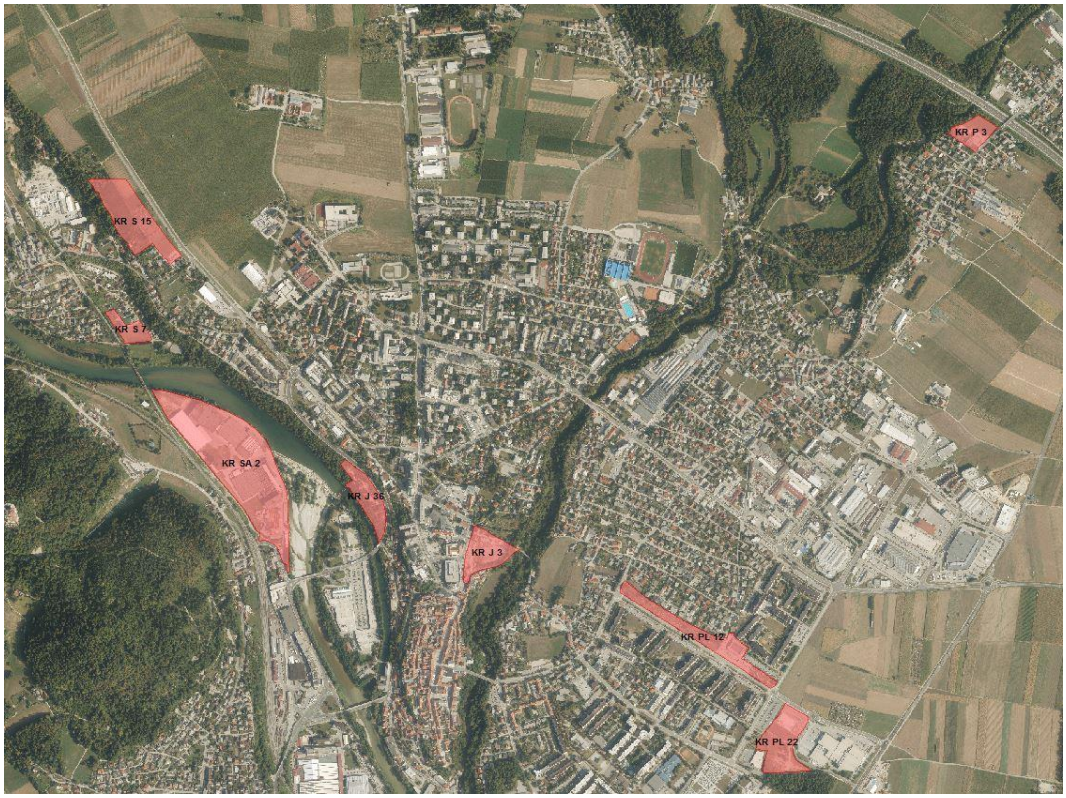
V obdobju realizacije 2018 do 2021 prav tako načrtujemo projekt prenove 16 stanovanj, kjer se načrtuje poraba 260.363,33 eur okvirno 65.000 eur letno. Za operacijo je MO Kranj že prejela Odločitev o podpori s strani Službe Vlade RS za razvoj in evropsko kohezijsko politiko. Projekt bo sofinanciran iz mehanizma Celostnih teritorialnih naložb (s kratico CTN), prednostne naložbe 6.3 revitalizacija degradiranih območij, in sicer v višini 80 % upravičenih stroškov, kar znaša slabih 194.000 eur. CTN je mehanizem urbanega razvoja za črpanje sredstev evropske kohezijske politike za obdobje od 2014 do 2020. Naložbo sofinancirata Republika Slovenija in Evropska unija iz Evropskega sklada za regionalni razvoj.

	NASLOV	ŠTEVILKA STANOVANJA	VELIKOST STANOVANJA V M^2	ŠT. TOČK	P/N	LETO	cena investicije	Podpora Evropske unije
1.	C. JAKA PLATIŠE 3	15	61,9	346	N	2021	260.363,33	80%
2.	UL. JULETA GABROVŠKA 30	16	87,7	333	N	2021		
3.	Župančičeva ulica 10	3	88,4	195	N	2021		
4.	TRG RIVOLI 9	18	79,3	338	N	2021		
5.	TRG PREŠERNOVE BR. 7	42	72,6	353	N	2019		
6.	TRG PREŠERNOVE BR. 5	17	63,7	326	N	2019		
7.	ULICA RUDIJA PAPEŽA 34	9	79,3	348	N	2019		
8.	ULICA LOJZETA HROVATA 7	5	73,8	336	N	2019		
9.	ULICA TUGA VIDMARJA 12	38	62,2	346	N	2018		
10.	ULICA TONČKA DEŽ. 8	4	60	329	N	2018		
11.	Župančičeva ulica 10	5	56,9	180	N	2018		
12.	ŽUPANČIČEVA 12	12/201	85,4	185	N	2018		
13.	CESTA JAKA PLATIŠE 19	23	63,7	261	N	2020		
14.	TRG RIVOLI 6	10	48,6	336	N	2020		
15.	ULICA LOJZETA HROVATA 9	3	53	336	N	2020		
16.	ŽUPANČIČEVA 23	425/7	74,1	235,3	N	2020		

Preglednica 6

24. OBMOČJA, KJER JE MOŽNA IZGRADNJA VEČSTANOVANJSKIH OBJEKTOV (Kranj, Mavčiče, Mlaka Kokrica)

Kranj



Mavčiče

Mlaka - Kokrica

25. Načrtovane (nove) gradnje:

Objekt/soseska	EUP v OPN	tipologija	Kapaciteta (št. stanov. enot/postelj)	V kateri fazi je	Predviden termin izgradnje	opombe
Soseska ob Savi	KR SA 6/2	Večstanovanjski objekti, gradnja v 2 fazah	Prva faza 180 stanovanj Druga faza 89 stanovanj	Veljavni OPPN	l. 2023/24	V okviru OPPN je potrebno zagotoviti 2 oddelka vrtca.
OPPN Mlaka	ML 7/1-13	Večstanovanjski objekti 17x Dvojčki 71x Enodružinske hiše 37x Vrstne hiše 7X Drugi stan. obj. 6x	Skupaj: cca 400 stanov. enot.	Veljavni OPPN	l. 2023/24	
Srakovlje OPPN Na gozdni jasi	SR 5	Stanovanjske hiše	8 enostan. hiš	Veljavni OPPN		

OPPN Golnik	GO 21	Eno in dvostanovanjske hiše Dvojčki Večstanovanjski objekti v prvem nizu (morda)	Eno/dvo stanov. hiše: K+P+1 Večstanovanjski obj.: K+P+2+M	OPPN v pripravi: v delu je koncept		
Čirče	KR Č 12	/	/	OPPN – samo sklep o začetku priprave. OPPN se še ne izdeluje.	/	/
Ulica Rudija Šelige	KR PL 12	6 večstanovanjskih objektov	88 stanovanj	3 objekti že stojijo 1 objekt v postopku pridobivanja GD	3 objekti stojijo, 1 objekt: l. 2022, 2 objekta:	
Šmarjetni dvori	KR ST 18	Večstanovanjski objekt	29 Stanovanj (111 ležišč) 30 oskrbovanih stanovanj (41 ležišč)	Tik pred izdajo GD, vloga je na UE	l. 2022	
Dom starostnikov Zlato Polje	KR Z 3	Dom starostnikov	150 postelj	Arhitekturni natečaj v teku	l. 2022/23	
Kranjska iskrica	KR PL 37	Kompleks večstanovanjskih objektov	315 stanovanj 60 oskrbovanih stanovanj	V postopku pridobivanja GD.	l. 2022/23	
OPPN Zlato polje ob Koroški cesti	KR Z1	Kompleks večstanovanjskih objektov	Cca 340-370 stanovanj	Veljavni OPPN	l. 2022	
OPPN Planina Vzhod	KR PL 22/1	Kompleks za TUŠ-em	Cca 170 stanovanj	veljavni LN, potrebne SD OPPN-ja (LN)	/	
OPPN Britof Jug	BR 6	Gradnja enostanovanjskih objektov in vrstnih hiš	75 enot (enostanovanjskih in vrstnih hiš)	Veljavni OPPN		
OPPN Knez, Bitnje	BI 43/1, 43/2	Enostanovanjske hiše	58 enostanovanjskih hiš	OPPN v pripravi: narejen je koncept	/	Skladno z usmeritvami OPN: v okviru OPPN je potrebno zagotoviti 2 nova oddelka vrtca in 2 oddelka šole

Preglednica 7

26. RESOLUCIJA O NACIONALNEM STANOVANJSKEM PROGRAMU 2015-2025 (Uradni list RS št. 92/15) ReNS15-25

DOSEGANJA PREDVIDENIH UČINKOV NACIONALNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA

Prednostna področja in ukrepi:

26.1. Aktiviranje obstoječega stavbnega fonda:

Ureditev najemnih razmerij: dolgotrajnost sodnega postopka pri odpovedi najemnih pogodb iz krivdnih razlogov (neplačilo najemnin, neustrezno ravnanje z nepremičnino ipd.) destimulira lastnike nepremičnin pri oddaji stanovanj in spodbuja oddajanje na črno, kar izrazito poslabšuje pravno varstvo najemnikov v teh stanovanjih. S pospešitvijo sodnih postopkov bodo lastniki stanovanj bolj zainteresirani za oddajo stanovanj in za legalizacijo sedanjih najemnih razmerij. Izboljšala se bosta pravno varstvo najemnikov (izhajajoč iz najemne pogodbe) in pravno varstvo najemodajalcev (možnost hitrejše deložacije v primeru neplačevanja najemnine in stroškov ali neustrezne rabe stanovanja). Zmanjšal se bo delež stanovanj, oddanih na črno. Okrepile se bodo inšpekcijske službe na področju nadzora najemnih razmerij. Izboljšala se bosta pravno varstvo najemnikov in pravno varstvo najemodajalcev (možnost hitrejše deložacije v primeru neplačevanja najemnine in stroškov ali neustrezne rabe stanovanja). Zmanjšal se bo delež stanovanj oddanih na črno. S ciljnimi finančnimi ukrepi se spodbudi oddajanje stanovanj in sankcionira lastnike stanovanj, ki le-teh ne oddajajo. Povečal se bo delež najemnih stanovanj v stavbnem fondu in zmanjšal delež nezasedenih stanovanj, še posebej na območjih, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje. Finančne spodbude in sankcije bodo pripomogle k zmanjšanju deleža stanovanj, oddanih na črno, in tako prispevale k ureditvi, legalizaciji najemnih razmerij. S temi ukrepi se poveča ponudba najemnih stanovanj na trgu, kar posledično vpliva na višino najemnin. Predpogoj za aktiviranje obstoječega stanovanjskega fonda je ureditev evidenc o najemnih in kupoprodajnih poslih z nepremičninami in o lastništvu stanovanj v REN in ureditev centralne evidence stanovanj. Podatki o lastništvu v REN so neurejeni predvsem za stanovanja v javni lasti. Dosežen bo boljši pregled nad obsegom in kakovostjo stanovanj v javni lasti, z evidenco najemnih poslov pa bo omogočen učinkovitejši nadzor nad najemnimi razmerji, zmanjšala se bo nelegalna oddaja stanovanj. Boljše evidence bodo omogočale lažje spremljanje izvajanja in oblikovanje državnih politik na stanovanjskem področju.

26.2. Večja dostopnost do stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva:

Nova najemninska politika: Odpravi se neprofitna najemnina in uvede stroškovna najemnina v javnih najemnih stanovanjih. Upravljavcem javnih najemnih stanovanj se omogoči dohodek od oddaje, s katerim lahko bolje upravljajo s stanovanjskim fondom. S tem ukrepom se dosežeta večji interes investitorjev za vlaganje v javna najemna stanovanja in povečanje ponudbe najemnih stanovanj. Stroškovne najemnine odražajo lokacijo stanovanja in vplivajo na gibanje cen na najemnem trgu. Plačilna sposobnost ekonomsko najšibkejšega prebivalstva se korigira z uvedbo stanovanjskega dodatka. Z vključitvijo socialnih pomoči na področju najema v enoten sistem socialnih pomoči bo zagotovljeno transparentno in pravičnejše dodeljevanje pomoči iz javnih sredstev.
Shema za mlade: Spodbudi se osamosvajanje mladih in doseže sposobnost lastnega reševanja stanovanjskega problema in tako razbremeni pritisk na javni najemni stanovanjski fond.
Zagotovitev ustreznih stanovanj za starejše: izboljšanje bivanjskih in ekonomskih razmer starejših: prilagojena zasnova stanovanjskega fonda za zagotavljanje ustrezne ravni oskrbe starejših in racionalno rabo stanovanjskega fonda ob hkratnem zmanjševanju stanovanjskih stroškov. Uvedeni mehanizmi za spodbujanje sobivanja starejših oseb v skupnih gospodinjstvih – v stanovanjih, ki so funkcionalno primernejša in prilagojena potrebam starejših prebivalcev in omogočajo zmanjšanje stanovanjskih stroškov posameznikov. Možnosti za nastanitev v oskrbovanih stanovanjih bodo izboljšane.
Shema zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot: Pripravljena bo shema za dolgoročno zagotavljanje namenskih stanovanjskih enot, in sicer s sodelovanjem vseh relevantnih resorjev in lokalnih skupnosti.
Zagotovljeno bo zadostno število bivalnih enot. Omogočena bo lažja dostopnost do stanovanj, in sicer z odpravljenimi arhitekturnimi ovirami in drugimi ovirami grajenega okolja tako, da je omogočeno neovirano gibanje oseb s posebnimi potrebami. Zagotovljena bodo prehodna stanovanja za skupine prebivalcev s posebnimi socialnimi potrebami.

26.3. Prenova stanovanjskega fonda

Zagotovitev pogojev za energetsko prenovo stanovanjskega fonda Zagotovljeno bo izboljšanje bivalnega standarda stanovalcev, zmanjšanje potreb po gradnji stanovanj na kmetijskih in drugih nepozidanih zemljiščih, zmanjšanje potreb po energetskih virih in izboljšanje ogljičnega odtisa. Izboljšana bo kakovost bivanja, funkcionalnost in primernost stanovanjskega fonda, zmanjšana bo raba energije stanovanjskih stavb, znižani bodo stroški in povečana stanovanjska mobilnost. Povečana bo gradbena aktivnost na področju prenove stanovanjskih stavb. Celovita prenova stanovanjskih sosesk Projekti celovite prenove stanovanjskih sosesk bodo financirani iz različnih virov financiranja. Izboljšana bo kakovost bivanja prebivalcev stanovanjskih sosesk, zlasti v urbanih središčih. Določena bodo prioritetna razvojna območja za potrebe stanovanjske oskrbe in usmerjanje izvajanja nacionalne stanovanjske politike na lokalni in regionalni ravni. Povečana bo ponudba stanovanj v bližini delovnih mest in zmanjšane bodo potrebe po dnevnih delovnih migracijah med naselji. Zmanjševala se bodo sredstva, potrebna za gradnjo prometne infrastrukture zaradi povečevanja dnevnih delovnih migracij. Zmanjšan bo pritisk gradnje na kmetijskih zemljiščih na robu obstoječih naselij. Poselitvena struktura bo strnjena. Povečana bo stanovanjska mobilnost prebivalstva. Aktivna zemljiška politika: Vzpostavljeni bodo formalni pogoji za izvajanje zemljiške politike in zagotavljanje zadostne količine komunalno opremljenih zemljišč za stanovanjsko gradnjo na območjih, kjer je izkazana največja potreba po zagotavljanju stanovanj. Poenoteno bo gospodarjenje s stavbnimi zemljišči. Javna sredstva bodo vložena (v obliki zemljišč) in posledično bo nižja končna cena stanovanja. Lažje in učinkovitejše bo izvajanje projektov v javno-zasebnem partnerstvu. Doseženo bo učinkovito in hitro izvrševanje javnih koristi na področju urejanja prostora, oblikovana bodo partnerstva za vlaganja, npr. v smislu zadružništva.

27. JAVNI STANOVANJSKI SKLAD RS JS – JSS

Cilj nacionalne stanovanjske politike so uravnotežena ponudba primernih stanovanj, lažja dostopnost do stanovanj, kakovostna in funkcionalna stanovanja ter večja stanovanjska mobilnost.
Sklad v interesu države deluje na področju celotne države in skladno s svojo poslovno politiko financira in izvaja nacionalni stanovanjski program, spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb.
Stanovanjski sklad RS JS ima na območju Mestne občine Kranj v lasti nepremičnine. Resolucija kot eno poglavitnih rešitev predvideva in kot enega vsebinskih podciljev izpostavlja gradnjo novih stanovanj, kjer je potreba po njih največja, to je skozi prostorsko politiko in z nacionalnimi finančnimi spodbudami usmerjati gradnjo najemnih stanovanj na prednostnih razvojnih območjih za stanovanjsko oskrbo; zakonodajno omogočiti funkcionalno prenovo in novogradnjo na degradiranih zemljiščih; zakonodajna ureditev za funkcionalno prenovo obstoječih eno in dvostanovanjskih stavb.
Stanovanjski sklad RS ima na območju Mestne občine Kranj v lasti zemljišča. V skladu z resolucijo bi želel na teh parcelah graditi javna najemna stanovanja, predvsem za mlade in mlade družine, starejše in ostale ranljive skupine, ki si težko rešujejo stanovanjski problem. Stanovanjski sklad RS ocenjuje, da bi na omenjenih zemljiščih ob podpori in aktivnem sodelovanju Mestne občine Kranj, lahko uspešno razvijal usmeritve iz ReNS15-25.
JSS je predlagal, da Mestna občina Kranj v Trajnostno urbano strategijo vključi tudi prizadevanja in izvajanje učinkovite zemljiške politike za zagotavljanje zadostnih količin komunalno opremljenih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, saj je v ReNS15-25 predvideno aktivno sodelovanje lokalnih skupnosti na področju stanovanjske gradnje. Komunalno opremljena zemljišča pa so osnovna predpostavka za uresničitev ReNS15-25 predvsem iz naslova zagotavljanja večje dostopnosti do stanovanja za ranljivejše skupine prebivalstva.

28. TRAJNOSTNA URBANA STRATEGIJA MESTNE OBČINE KRANJ – 2030, sprejeta 27.1.2016 na seji Sveta Mestne občine Kranj

Trajnostna urbana strategija je razvojni dokument, v katerem Mestna občina Kranj opredeljuje gospodarsko, demografsko, socialno in okoljsko stanje ter ob upoštevanju prihodnjih izzivov in aktiviranju neizkoriščenih notranjih potencialov mesta dogovori celostne ukrepe za spodbuditev gospodarske rasti in izboljšanje kakovosti bivanja v Kranju.
Glede stanovanjske politike Trajnostna urbana strategija predvideva ukrep – Dostopna stanovanja in prijazne soseske. Namen ukrepa je izboljšati stanovanjsko in zemljiško politiko, tako da Kranj ostane privlačno mesto za bivanje, še zlasti za mlade, ter da hkrati ponudi urejeno, varno in socialno stabilno bivalno okolje v najbolj zgoščenih delih mesta, kot so urbane soseske.

Eden od ukrepov je tudi dostopna stanovanja in prijazne stanovanjske soseske. Namen ukrepa je izboljšati stanovanjsko in zemljiško politiko, da Kranj ostane privlačno mesto za bivanje, še zlasti za mlade ter da hkrati ponudi urejeno, varno in socialno stabilno bivalno okolje v najbolj zgoščenih delih mesta kot so urbane soseske.
Ena ključnih usmeritev v tem smislu je bila tudi omogočiti Stanovanjskemu skladu RS gradnjo neprofitnih stanovanj, preveritev smiselnosti ustanavljanja lastnega stanovanjskega sklada, v okviru možnosti prednostno odkupovati stanovanja v mestnem jedru.

29. USTANOVITEV JAVNEGA STANOVANJSKEGA SKLADA MESTNE OBČINE KRANJ

Po uveljavitvi Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona bo Mestna občina Kranj začela s postopkom ustanovitve Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Kranj, katerega namen bo zagotoviti večje število javnih najemnih stanovanj.
Občinski stanovanjski skladi bodo imeli možnost večjega zadolževanja, s čimer jim bodo zagotovljena zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj (na ravni celotne države trenutno primanjkuje cca 10.000 teh stanovanj).
Skladi imajo po predlagani spremembi možnost zadolževanje za 50 % izkazanega namenskega premoženja sklada – 10 % po določbi 37. člena Zakon o javnih skladih (ZJS-1) in dodatnih 40 % po uveljavitvi Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E).

30. ZAKLJUČEK

Stanovanjska politika je rezultat hkratnega součinkovanja urbanistične, socialne in gospodarske politike, ki s svojim sinergičnim učinkom ustvarjajo stanovanjsko politiko kot novo in posebno kakovost.

Potrebe po najemu občinskih neprofitnih stanovanj so trenutno občutno višje kot so možnosti za gradnjo stanovanj. Na ravni celotne države primanjkuje cca 10.000 javnih najemnih stanovanj.

Mestna občina Kranj ne predvideva prodaje stanovanj, saj jih potrebuje za dodelitev v najem na podlagi javnih razpisov. Namen občine ni manjšanje ali le ohranjanje stanovanjskega sklada, ampak njegova širitev.
Za prodajo bi se odločili izjemoma, ko bi bilo to smotrno z vidika našega boljšega gospodarjenja.

Mestna občina Kranj bo uveljavljala predkupno pravico na nepremičninah, ki so za nas ugodne ali ko smo zanjo posebej zainteresirani.

Tudi v bodoče so predvideni letni komisijski ogledi stanovanj, na katerih se ugotavljajo morebitne nepravilnosti in zabeležijo predlogi popravil s strani najemnikov in lastnika.
Dosedanji ogledi so pokazali, da so potrebe in zahteve po vzdrževanju obširnejše glede na razpoložljiva sredstva in to je pomenilo, da vsako leto ni bilo mogoče izvesti vseh potrebnih vzdrževalnih del.

Podrobneje bo stanovanjski program opredeljen za vsako posamezno leto posebej in bo priložen ob sprejemanju občinskega proračuna.

Številka: 352-24/2021-1-406212
Datum: 16. 6. 2021

Matjaž Rakovec
ŽUPAN

EVROPSKA UNIJA
EVROPSKI SKLAD ZA REGIONALNI RAZVOJ