



## **STANOVANJSKI PROGRAM**

### **OBČINE ŠKOFJA LOKA**

**ZA OBDOBJE 2018-2020**

**Škofja Loka, v septembru 2018**



## I. KAZALO

|   |    |
|---|----|
| 1. UVOD .....   | 7  |
| 2. METODOLOŠKA IZHODIŠČA .....  | 8  |
| 2.1 METODA DELA .....   | 8  |
| 2.2 PRAVNA PODLAGA.....   | 8  |
| 2.3 NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM.....  | 10 |
| 2.3.1 Cilji stanovanjske politike .....   | 10 |
| 2.3.2 Program projektov 2015 – 2025.....  | 12 |
| 2.4 IZVAJANJE STANOVANJSKEGA PROGRAMA V PRAKSI.....   | 15 |
| 3. ANALIZA STANJA V OBČINI ŠKOFJA LOKA.....   | 16 |
| 3.1 STATISTIČNI PODATKI .....   | 16 |
| 3.1.1 Občina Škofja Loka.....   | 16 |
| 3.1.2 Prebivalstvo .....  | 16 |
| 3.2 ZAGOTAVLJANJE ZEMLJIŠČ ZA STANOVANJSKO GRADNJO .....  | 18 |
| 3.2.1 Stanje v veljavnih prostorskih dokumentih .....   | 18 |
| 3.2.2 Večja nepozidana območja.....   | 20 |
| 3.2.3 Večja nepozidana ali delno pozidana območja v občini .....  | 20 |
| 3.2.4 Ocena prostih stavbnih zemljišč v veljavnem prostorskem planu .....   | 20 |
| 3.3 OCENA PREBIVALSTVENE KAPACITETE V OBMOČJIH PROSTIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ.....   | 20 |
| 3.4 PROSTORSKE AKTIVNOSTI V IZVAJANJU .....   | 22 |
| 3.5 POVZETEK PROSTORSKE ANALIZE.....  | 22 |
| 4. STANOVANJA.....  | 23 |
| 4.1 STANOVANJA V OBČINI .....   | 23 |
| 4.1.1 Ocena potreb po stanovanjih .....   | 25 |
| 4.2 STANOVANJSKI FOND V LASTI OBČINE ŠKOFJA LOKA .....  | 26 |
| 4.3 GOSPODARJENJE S STANOVANJI .....  | 29 |
| 4.3.1 Prodaja stanovanj .....   | 29 |
| 4.3.2 Najemnina za stanovanja.....  | 30 |
| 4.3.2.1 Subvencije najemnin.....  | 31 |
| 4.3.3 Gospodarjenje s stanovanji .....  | 32 |
| 5. STANJE NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA NA OBMOČJU OBČINE ŠKOFJA LOKA .....   | 34 |
| 5.1 GLAVNI PROBLEMI.....  | 34 |
| 5.1.1 Premalo neprofitnih najemnih stanovanj.....   | 34 |
| 5.1.2 Pomanjkanje občinskih finančnih sredstev za stanovanjsko gradnjo ter občinskih sredstev namenjenih komunalnemu opremljanju zemljišč ..... | 34 |

|       |   |    |
|-------|---|----|
| 5.1.3 | Povečevanje števila upravičencev do subvencionirane najemnine ..... | 35 |
| 5.1.4 | Povečevanje stroškov vzdrževanja stanovanj v lasti občine.....      | 35 |
| 5.1.5 | Pomanjkanje zazidljivih stavbnih zemljišč .....                     | 35 |
| 5.1.6 | Odsotnost učinkovitih davčnih mehanizmov .....                      | 35 |
| 5.2   | OCENA POTREB PO STANOVANJIH .....                                   | 36 |
| 6.    | CILJI .....   | 37 |
| 6.1   | TEMELJNI CILJI .....  | 37 |
| 6.1.1 | Strateški cilji.....  | 37 |
| 6.1.2 | Temeljni cilji Občine Škofja Loka .....                             | 37 |
| 6.2   | STANOVANJSKA STRATEGIJA 2016-2026.....                              | 38 |
| 6.3   | AKTIVNOSTI NAJEMNIŠKE POLITIKE V NASLEDNJIH DVEH LETIH .....        | 38 |
| 7.    | SKLEPNE UGOTOVITVE .....  | 40 |

## II. KAZALO GRAFOV

|  |    |
|--|----|
| Graf 1: Število prebivalcev v Občini Škofja Loka med leti 1999 in 2017 (vir:SI-stat ) .....                                | 16 |
| Graf 2: Gibanje prebivalstva v Občini Škofja Loka med leti 1997 in 2016 (vir:SI-Stat ) .....                               | 16 |
| Graf 3: Družine v občini Škofja Loka v letih 2002, 2011 in 2015 (vir:SI-Stat ) .....                                       | 17 |
| Graf 4: Struktura gospodinjstev v občini Škofja Loka v letih 2002, 2011 in 2015 (vir:SI-Stat ) .....                       | 18 |
| Graf 5: Stanovanja po letu zgraditve v občini Škofja Loka letih 2002, 2011 in 2015.(vir: SI-stat) .....                    | 24 |
| Graf 6: Stanovanja po številu sob v občini Škofja Loka leta v letih 2002, 2011 in 2015. (vir: SI-stat) .....               | 25 |
| Graf 7: Starost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka v letih 2002, 2011 in 2016. (vir: SI-stat) .....                      | 27 |
| Graf 8: Velikost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2003, 2011 in 2016. (vir: Občina Škofja Loka, GURS)..... | 28 |

## III. KAZALO TABEL

|  |    |
|--|----|
| Tabela 1: Prebivalstvo v občini Škofja Loka v letih 2008, 2011 in 2015 (vir:SI-Stat ) .....  | 17 |
| Tabela 2: Namenska raba (vir: Občina Škofja Loka) .....  | 19 |
| Tabela 3: Območja izvedbenih prostorskih aktov (vir: Občina Škofja Loka) .....   | 21 |
| Tabela 4: Naseljenost stanovanj v občini Škofja Loka v letih 2002, 2011 in 2015. (vir:SI-Stat ) .....  | 23 |
| Tabela 5: Število stanovanj v lasti občine Škofja Loka (vir:Občina Škofja Loka).....   | 26 |
| Tabela 6: Starost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v občini in v Sloveniji po starosti v letih 2011 in 2015. (vir: SI-stat) .....   | 27 |
| Tabela 7: Vrste stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2003 do 2016. (vir: Občina Škofja Loka).....  | 28 |
| Tabela 8: Število stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2003 do 2011 po strukturi družin. (vir: Občina Škofja Loka) .....   | 28 |
| Tabela 9: Odhodki iz naslova stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2007 do 2016 po strukturi družin. (vir: Občina Škofja Loka) .....  | 30 |
| Tabela 10: Predvideni, obračunani in realizirani prihodki iz naslova najemnin od leta 2009 do 2016(vir:Občina Škofja Loka) .....   | 30 |
| Tabela 11: Prihodki in terjatve iz naslova najemnin od leta 2014 do 2017 – stanje na dan 31.12. tekočega leta (vir:Domplan d.d.).....  | 31 |
| Tabela 12: Subvencije najemnin stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2007 do 2012. (vir: Občina Škofja Loka).....   | 31 |
| Tabela 13: Subvencije najemnin stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2012 do 2017 (spremenjen način dodeljevanja subvencij ter njihovega financiranja). (vir: Občina Škofja Loka) ..... | 31 |
| Tabela 14: Izdatki na področju stanovanjske oskrbe, v letih od 2009 do 2016 (vir:Občina Škofja Loka).....  | 32 |
| Tabela 15: Vlaganje v stanovanja v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2009 do 2016 (vir:Občina Škofja Loka) .....  | 33 |



## 1. UVOD

Stanovanjska oskrba v lokalni skupnosti in njen razvoj sta odvisna tako od stanovanjske politike občine kot politike države na tem področju. Država uresničuje svojo politiko skozi nacionalne strategije na stanovanjskem in na demografsko socialnem področju.

Država svoje politike na teh področjih udejanja skozi nacionalni program stanovanjske politike v okviru Nacionalnega stanovanjskega programa ter skozi ukrepe socialne politike.

Nacionalni stanovanjski program predstavlja strateško usmeritev države na področju stanovanjske oskrbe in implementacijo stanovanjske politike, ki jo vodi država. Operacionalizacijo pa predstavlja akcijski načrt, ki politiko države skozi posamezne ukrepe konkretizira.

Da bo stanovanjski program dosegel svoj cilj, da bo uresničljiv in uporaben, mora temeljiti na realnih potrebah. Stanovanjski razvojni program mora biti usmerjen v reševanje stanovanjskega vprašanja vseh ciljnih skupin, naloga Občine Škofja Loka pa je skrb za ranljivejše skupine prebivalcev vključno z reševanjem stanovanjske problematike teh skupin. V občini Škofja Loka se poskušamo prilagajati spremembam na strani povpraševalcev, vendar ugotavljamo, da je ponudba neprofitnih najemnih stanovanj za ciljno skupino socialno ogroženih premajhna. Število socialno ogroženih prebivalcev, ki potrebujejo posebno obravnavo (finančno šibke družine, ženske iz varnih hiš, samski, skupine s posebnimi potrebami, invalidi, brezdomci in drugi), se povečuje.

Ponudba neprofitnih najemnih stanovanj je za ciljno skupino socialno ogroženih premajhna. Razkorak med ponudbo in povpraševanjem po stanovanjih je vedno večji. Financiranje pridobivanja neprofitnih stanovanj zgolj z namenskimi razpoložljivimi sredstvi Občine Škofja Loka je nemogoče, zato mora občina Škofja Loka kar se da odgovorno pristopiti k reševanju stanovanjske problematike tega segmenta populacije tudi z drugimi ukrepi, ki jih imajo lokalno skupnosti na razpolago.

Dolžnost države in družbe ter s tem tudi Občine Škofja Loka je ustvarjati pogoje, da si vsak posameznik lahko reši stanovanjski problem sam, vendar obstajajo skupine, ki tega ne zmorejo. Slednje bo potrebno celoviteje obravnavati: ne gre zgolj za reševanje same stanovanjske stiske, ampak tudi ogroženo prebivalstvo preko izobraževalnih programov in vključevanj v različne delovne skupine usposabljeni za reševanje lastnih problemov oziroma skrb za lastno preživetje.

Analiza obstoječega stanja in ocena dejanskih potreb po neprofitnih stanovanjih ter izdelava takšnega predloga rešitev, ki bo omogočil učinkovitejše izvajanje stanovanjske politike, so cilji Stanovanjskega programa.

## 2. METODOLOŠKA IZHODIŠČA

### 2.1 METODA DELA

Pripravljen program izhaja iz področne zakonodaje – Stanovanjskega zakona in njegovih podzakonskih predpisov ter iz Nacionalnega stanovanjskega programa (Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25) Ur.l. RS št. 92-3613/2015 z dne 4.12.2015 – v nadaljevanju *NSP*).

Viri za analizo demografskih, gospodarskih in stanovanjskih značilnosti občine ter značilnosti gospodinjstev so bili pridobljeni iz različnih publikacij Statističnega urada RS in podatkov Občine Škofja Loka.

Literature na temo nacionalnega in tudi občinskih stanovanjskih programov ni. Največ podatkov o stanovanjski politiki, ter analizi obstoječega stanja je v spremljajoči publikaciji *NSPja – Stanovanjska problematika v RS Sloveniji*<sup>1</sup> ter v *Osnutku izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih*<sup>2</sup>.

Glede priprave Občinskih stanovanjskih programov literature praktično ni. Večina obstoječih občinskih stanovanjskih programov so zgolj akcijski programi ravnanja s stanovanji v lasti občin ter vpeljava in izvedba različnih oblik pomoči pri reševanju stanovanjskih problemov mladih (mehanizmi kreditiranja za reševanje prvega stanovanjskega problema, mlade družine in podobno). Posvetov, konferenc in podobnih dogodkov na temo stanovanjske politike na lokalnem nivoju v zadnjih letih ni bilo. Kar pomeni, da so občine pri oblikovanju stanovanjske politike prepuščene lastni iznajdljivosti.

Vsi izrazi in termini uporabljeni v tem dokumentu imajo enak pomen kakor je uporabljen in opredeljen v Urbanističnem terminološkem slovarju, Geografskem terminološkem slovarju, Gradbenem zakonu, Zakonu o urejanju prostora, Stanovanjskem zakonu ter kakor je opredeljeno na straneh Statističnega urada, ki opredeljuje posamezne uporabljene pojme, ter definicije izrazov.

### 2.2 PRAVNA PODLAGA

***Ustava Republike Slovenije*** (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 in 75/16 – UZ70a – v nadaljevanju *Ustava*) v 78. členu z naslovom *Primerno stanovanje določa: 'Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.'*

***Stanovanjski zakon*** (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 - ZVKSES, 47/2006 - ZEN, 45/2008 - ZVEtL, 57/2008, 90/2009 - Odl. US, 56/2011 - Odl. US, 87/2011, 62/2010 - ZUPJS, 40/2011 - ZUPJS-A, 40/2012 – ZUJF – v nadaljevanju *SZ-1*) podrobneje določa naloge občine.

*SZ-1 v 154. členu* opredeljuje pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, in sicer:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter

<sup>1</sup> *Stanovanjska problematika v Republiki Sloveniji, spremljajoče gradivo k Nacionalnem stanovanjskem programu, Direktorat za prostor, graditev in stanovanja, Ljubljana 2016.*

<sup>2</sup> *Osnutek izhodišč za prenovo stanovanjske zakonodaje po posameznih področjih, Inštitut za primerjalno pravo pri Pravni fakulteti v Ljubljani, Ljubljana 2017.*



stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;

- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja;
- vodi register stanovanj.

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

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

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

156. člen SZ-1 navaja, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. V njem se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine in tako zajema predvsem:

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

Skladno z določili 157. člena SZ-1 lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za spodbujanje 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 ipd., pri čemer lahko dve ali več občin ustanovi skupni javni stanovanjski sklad.

**Zakon o lokalni samoupravi** (ZLS-UPB2, Ur. list RS, št. 94/2007, 27/2008-Odločba US, 76/2008, uradno prečiščeno besedilo – v nadaljevanju *ZLS*), v III. poglavju določa naloge, ki jih občina opravlja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev. Med njimi so tudi:

- ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj in skrb za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- načrtovanje prostorskega razvoja, ter izvajanje nalog na področju posegov v prostor in gradnje objektov ter zagotavlja javne službe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

## **2.3 NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM**

Nacionalni stanovanjski program je bil sprejet novembra 2015. Pri njegovem oblikovanju je sodelovala strokovna javnost ter druge zainteresirane skupine državljanov in organizacij, zato predstavlja širši konsenz družbe na področju stanovanjske politike.

Nacionalni stanovanjski program oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce. Pri oblikovanju novega programa je pripravljavca vodilo načelo javnega interesa pri ustvarjanju pogojev, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogoči enakopravne možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja. Pri tem so bili izpostavljeni štirje glavni cilji za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe in opredeljeni ukrepi, s katerimi bodo ti cilji doseženi.

### **2.3.1 Cilji stanovanjske politike**

Stanovanjska politika je celovita politika, ki z aktivnim pristopom k doseganju zastavljenih ciljev ustvarja pogoje za uspešno gospodarsko rast, saj stanovanjska oskrba, ki ustreza potrebam prebivalstva, podpira razvoj gospodarstva, zmanjšuje motorni promet in posledično izpuste iz prometa in skrbi za racionalno rabo virov. Država, ki svojim prebivalcem zagotavlja možnosti in pogoje, da si v različnih življenjskih obdobjih priskrbijo svojim potrebam in možnostim primerno stanovanje, zagotavlja enake možnosti za vse, povečuje socialno varnost, odpravlja revščino in prispeva k trajnostnemu obnavljanju prebivalstva v pogojih dolgožive družbe.

Kakovost bivanja prebivalcev je v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč, v katerih živijo, zato je pomembno, da se stanovanjska politika opredeljuje tudi do vprašanja kakovosti stanovanj, njihove energetske in funkcionalne učinkovitosti. Kakovostna stanovanja niso le tista, ki omogočajo dolgo in zdravo življenje, temveč so to predvsem kakovostno grajena stanovanja, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja.

#### **I. Uravnotežena ponudba primernih stanovanj**

- aktivacija obstoječega, a nenaseljenega stanovanjskega fonda (delno povečanje obsega uporabnega stanovanjskega fonda)
- dolgoročno zagotavljanje zadostnega in ustrezno razporejenega števila zazidljivih zemljišč, ki morajo biti primerno komunalno opremljena
- spodbujanje in podpora alternativnim oblikam zagotavljanja stanovanj (npr. stanovanjske zadruge (kooperative) idr.)
- politika obdavčitve stanovanj in zemljišč za stanovanjsko gradnjo mora poleg fiskalnih ciljev podpirati tudi cilje stanovanjske politike

## **II. Lažja dostopnost do stanovanj**

- opustiti sistem dodeljevanja »prikritih socialnih pomoči« v obliki »neprofitnih najemnin« in spremeniti kategorizacijo najemnih stanovanj v javna in zasebna najemna stanovanja
- postopoma oblikovati stroškovno najemnino, ki odraža realno vrednost stanovanja
- sankcionirati oddajanje in najemanje stanovanj brez sklepanja najemnih pogodb in v zvezi s tem vzpostaviti učinkovit nadzor
- zagotoviti hitrejše in učinkovitejše reševanje sodnih sporov v zvezi z najemnimi razmerji.
- država mora zagotoviti izvajanje finančne politike v smislu stimulacije lastnikov stanovanj za oddajo le-teh v najem
- vzpostaviti posebne mehanizme za zagotavljanje stanovanj za mlade družine in mlade posameznike – tako v smislu dolgoročnega najema kot nakupa oziroma odkupa prvega stanovanja
- zagotoviti dostopnost do stanovanj starejšim, saj je dejstvo, da se prebivalstvo Slovenije pospešeno stara
- zagotoviti večje število oskrbovanih stanovanj na primernih lokacijah in izboljšati možnosti za druge oblike (so)bivanja
- paziti na ohranjanje medgeneracijskega sožitja in družbene vključenosti
- spodbujanje prenove obstoječega stanovanjskega fonda za potrebe starejših prebivalcev.
- zagotoviti ustrezne bivalne pogoje socialno najbolj ogroženim, oziroma ranljivejšim skupinam prebivalstva
- zagotoviti gradnjo stanovanj primerne bivalnega standarda, ki zagotavlja čim nižje stroške bivanja – tovrstna stanovanja ne smejo pomeniti trajne rešitve stanovanjskega problema, temveč le izjemno, začasno rešitev
- finančne vire, ki bodo prispevali k izboljšanju dostopnosti do stanovanj za ranljivejše socialne skupine, je treba zagotoviti tudi prek evropskih skladov in za učinkovito koriščenje teh sredstev je treba oblikovati nacionalne elemente in mehanizme, ki bodo omogočili črpanje teh sredstev tudi občinam in javnim stanovanjskim skladom.
- okviru socialne politike vzpostaviti t.i. stanovanjski dodatek, ki predstavlja finančno korekcijo plačilne zmožnosti ekonomsko najšibkejšega prebivalstva za reševanje stanovanjskega problema

## **III. Kakovostna in funkcionalna stanovanja**

- energetska kot tudi funkcionalna prenova, v nekaterih primerih pa tudi druge vrste prenove, kot je npr. protipotresna ali protipožarna obnova
- koriščenje evropskih sredstev kot pomoč za izvajanje prenove v času gospodarske krize in pomanjkanja javnih sredstev in uvedba drugih nacionalnih finančnih mehanizmov, ki morajo predstavljati enovit in zaokrožen sistem financiranja prenove stanovanj

## **IV. Večja stanovanjska mobilnost prebivalstva**

- racionalnejšo razporeditev gospodinjstev po obstoječem stanovanjskem fondu
- posameznikom in gospodinjstvom omogočiti rabo stanovanja, ki primerneje zadovoljuje

njihove stanovanjske potrebe

### 2.3.2 PROGRAM PROJEKTOV 2015 – 2025

#### → **Aktiviranje obstoječega stanovanjskega fonda**

Nujni ukrepi:

- S prenovo stanovanjske zakonodaje se poveča varnost najemnih razmerij:
  - možnost in način uvedbe izpraznitvenega naloga, s katerim bi se skrajšal postopek izselitve in tako zmanjšal stroške najemodajalcem,
  - uporaba komercialnega zavarovanja za kritje stroškov morebitne prisilne izselitve,
  - ukrepi za ureditev evidenc najemnih poslov, ki jih morajo najemodajalci obvezno sporočati v sistem Evidence trga nepremičnin,
  - finančne spodbude za oddajo,
  - uvedba finančnih obremenitev za lastnike nezasedenih stanovanj, ki teh ne oddajo v najem in sankcij za lastnike stanovanj, ki ta oddajajo nelegalno,
  - uvedba spremembe na področju inšpekcijskega nadzora, ki bodo povezale stanovanjski in davčni inšpekcijski nadzor.
- Z vzpostavitvijo javne službe za najemniško upravljanje se spodbudi zasebne lastnike nenaseljenih stanovanj, da le-ta dolgoročno oddajo po ugodnejši najemni ceni:
  - funkcijo javne službe za najemniško upravljanje bo prevzel Stanovanjski sklad Republike Slovenije.
- Z izvajanjem ciljnih finančnih ukrepov se spodbuja lastnike nenaseljenih stanovanj, da le-ta oddajo v najem:
  - dodatne možnosti vpeljave davčnih olajšav za lastnike, ki bodo stanovanja oddajali prek javne službe za najemniško upravljanje.

#### → **Večja dostopnost do stanovanja za ranljivejše skupine prebivalstva**

Nujni ukrepi za povečanje dostopnosti do stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva:

- postopna uvedba nove najemninske politike bo olajšala vzdrževanje javnih najemnih stanovanj, spodbudila investitorje za vlaganje v nov najemni stanovanjski fond, hkrati pa bo upoštevala potrebo po korekciji sposobnosti ekonomsko šibkejšega prebivalstva za plačilo najemnine,
- vsako prodano javno najemno stanovanje se nadomesti z vsaj enim javnim najemnim stanovanjem,
- izboljša in poveča se nabor možnih rešitev za reševanje stanovanjskega problema predvsem mladih, oseb s posebnimi potrebami in starejših oseb,
- stanovanjski fond, namenjen reševanju stanovanjske stiske najbolj ogroženih skupin prebivalstva, se poveča v skladu s potrebami in prilagodi na način, da zagotovi minimalne finančne obremenitve za uporabnika.

Ukrepi po posameznih področjih:

##### **a. Nova najemninska politika**

- Stroškovna najemnina, ki lastniku še vedno omogoča vzdrževanje stanovanja za zagotavljanje kakovostnih življenjskih pogojev najemnika.
- Vpeljava stanovanjskega dodatka v okviru veljavnosti Nacionalnega stanovanjskega programa.

- Obvezna praksa rednega spremljanja premoženjskega stanja vseh upravičencev do neprofitnega najema enkrat letno oziroma ob spremembi premoženjskega stanja.

#### **b. Garancijska shema za mlade**

- Stanovanjske skupnosti za mlade – stanovanja, posebej prilagojenih za sobivanje mladih. Predlagana oblika bivanja ni namenjena dolgoročni stanovanjski oskrbi, temveč kot prva pomoč pri zagotavljanju bivalne osamosvojitve mladih.
- Najem s kasnejšim odkupom – možnost odkupa javnega najemnega stanovanja. Pogoji ob uporabi tega ukrepa je, da se vsako prodano stanovanje nadomesti z vsaj enim novim javnim najemnim stanovanjem.
- Deljeno lastništvo kot javno-zasebno partnerstvo - instrument omogoča, da gospodinjstva ob razumljivi finančni obremenitvi postopno pridobijo lastništvo nad primernim stanovanjem in s tem dolgotrajno rešijo stanovanjsko vprašanje.

#### **c. Primerno bivalno okolje za starejše**

- Spodbujanje sobivanja starejših oseb v večjih ali skupinskih gospodinjstvih.
- Odkup stanovanja z doživljenjsko rento; lastnik svoje premoženje zamenja za javni najem na način, da njegova socialna in ekonomska varnost nista ogroženi.

#### **d. Shema zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot**

- Bivalne enote - zagotovitev bivalnih enot sodi v izvirno pristojnost občin, saj gre za reševanje najtežjih socialnih stisk, zato bodo lokalne skupnosti pri pridobivanju bivalnih enot prispevale svoj vložek v obliki komunalno opremljenih zemljišč oziroma primernih stanovanjskih površin, potrebnih prenov.
- Stanovanja za prebivalce s posebnimi potrebami - država in lokalna skupnost zagotavljata dostopnost do primernih stanovanj, prilagojenih posebnim potrebam njihovih uporabnikov.

#### **→ Prenova stanovanjskega fonda**

Nujni ukrepi za pospešeno prenovo stanovanjskega fonda:

- nadaljnje zagotavljanje systemskega financiranja energetske prenove bo prispevalo k zmanjšanju toplotnih izgub in učinkoviti rabi energije v stanovanjskih stavbah,
- zakonodajna ureditev bo omogočila učinkovito in varno financiranje prenove večstanovanjskih stavb z razdrobljenim lastništvom,
- uvajanje modela energetskega pogodbeništva bo olajšalo energetsko prenovo večstanovanjskih stavb,
- postopna vpeljava različnih mehanizmov financiranja iz obstoječih mednarodnih finančnih virov bo prispevala k spodbujanju projektov urbane prenove, zlasti celovite prenove stanovanjskih sosesk,
- funkcionalna preureditev obstoječih enostanovanjskih hiš v stanovanjski objekt z več samostojnimi stanovanjskimi enotami bo prispevala k večji kakovosti bivanja in ohranjanju prebivalstva na podeželju.

Ukrepi po posameznih področjih:

#### **a. Zagotovitev pogojev za energetsko prenovo stanovanjskega fonda**

- Mehanizmi kreditiranja izvedbe projektov prenove večstanovanjskih stavb, ki za stanovalce ne bodo predstavljali neposrednega tveganja izgube lastništva stanovanja,

hkrati pa bo vsakemu lastniku omogočena izbira zanj najprimernejšega načina financiranja dela obveznosti v prenovi.

- Energetsko pogodbenišтво.
- Ukrep subvencioniranja ukrepov učinkovite rabe energije v približno 500 gospodinjstvih z nizkimi prihodki za reševanje energetske revščine v skupni višini 5 milijonov EUR.
- Zagotoviti je potrebno celovito energetsko sanacijo večstanovanjskih stavb.

#### **b. Celovita prenova stanovanjskih sosesk**

- Vzpostavljanje in vpeljavo finančnih instrumentov za uporabo povratnih sredstev in promocijo obstoječih instrumentov na nacionalni in lokalni ravni.

#### **c. Funkcionalna prenova enostanovanjskih stavb**

- S spremembami zakonodaje omogočiti enostavnejšo funkcionalno prenavo stavb.

### → **Gradnja novih stanovanj, kjer je potreba po njih največja**

Prioritetni ukrepi na področju novogradnje so naslednji:

- z nacionalnimi usmeritvami in finančnimi spodbudami za gradnjo javnih najemnih stanovanj na prednostnih razvojnih območjih, namenjenih stanovanjski oskrbi, se zagotovi večja dostopnost do stanovanj tam, kjer so potrebe po stanovanjih največje,
- oblikovanje javno-zasebnih partnerstev prispeva k hitrejši izvedbi projektov za gradnjo javnih najemnih stanovanj,
- z vzpostavitvijo formalnopравnih pogojev na nacionalni ravni se zagotovi aktivno izvajanje zemljiške politike na lokalni ravni.

Ukrepi po posameznih področjih:

#### **a. Gradnja javnih najemnih stanovanj**

- Sredstva, namenjena financiranju gradnje novih stanovanj, bodo prvenstveno usmerjena v gradnjo javnih najemnih stanovanj.
- Alternativne oblike bivanja – stanovanjske zadrugе – ustvarjanje možnost za uvajanje novih alternativnih oblik bivanja, ki bodo prispevale k doseganju zastavljenih ciljev za izboljšanje stanovanjske oskrbe.

#### **b. Aktivna zemljiška politika**

- Nov zakonodajni okvir.
- Za spodbuditev izvajanja aktivne zemljiške politike bo pozornost usmerjena v pridobivanje zemljišč namenjenih izvajanju aktivne zemljiške politike in komunalno opremljanje le-teh, v določitev prednostnih razvojnih območij za stanovanjsko oskrbo, zagotovitev hitrega in učinkovitega izvrševanja prostorskih aktov in izboljšanje kakovosti bivanja na degradiranih območjih s celovito prenavo.
- Lokalne skupnosti bodo prevzele odgovornost suverenega gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.
- Z instrumenti zemljiške politike bodo občine od vlagateljev pridobile sredstva, ki jih bodo morale namensko usmeriti v izvajanje ukrepov za spodbujanja lokalnega razvoja. Takšni ukrepi so: *zagotavljanje ustrezne infrastrukturne opremljenosti* (npr. energetska

infrastruktura, prometna infrastruktura, oskrba s pitno vodo, odpadne vode, ravnanje z odpadki) *in storitev* (npr. javni transport, vzgoja in izobraževanje, zdravstvena oskrba).

- Pravilno usmerjanje namenskih sredstev in poraba le-teh bosta dolgoročno povečala privlačnost za dodatne investicije in tako podprla generiranje nadaljnega razvoja na lokalni ravni.

## 2.4 IZVAJANJE STANOVANJSKEGA PROGRAMA V PRAKSI

Nacionalni stanovanjski program naj bi bil osnova za pripravo stanovanjskih programov lokalnih skupnosti. NSP kot krovni dokument vsebuje tako strateške usmeritve kot operativni načrt. Glede na to, da posamezni ukrepi iz NSPja še niso predpisani in ne poznamo načina njihovega izvajanja, jih je težko neposredno implementirati v podrejene akte. Tako kot prejšnji NSP ni določal roka do katerega so občine dolžne sprejeti svoje stanovanjske programe, tako tudi aktualen NSP tega ne predpisuje. In na podlagi preteklih izkušenj lahko pričakujemo, da občine tudi sedaj ne bodo hitele s sprejetjem lastnih stanovanjskih programov.

Zaključimo lahko, da je za resne ukrepe države na osnovi NSPja še prezgodaj. Vendar bi pa občine morale, že ob sprejetju svojih stanovanjskih programov, imeti nabor politik ter akcijske načrte za implementacijo ukrepov NSPja v lastne stanovanjske programe.

Občina Škofja Loka je zadnji stanovanjski program sprejela v letu 2004. Programski dokument občine na stanovanjskem področju je bil sprejet za obdobje 2004-2010. V času veljavnosti programski dokument ni bil noveliran, niti ni bila izvedena ocena realizacije ukrepov oz. analiza stanja na tem področju, ki bi opredelila ali so bili cilji doseženi in v kakšni meri.

### 3. ANALIZA STANJA V OBČINI ŠKOFJA LOKA

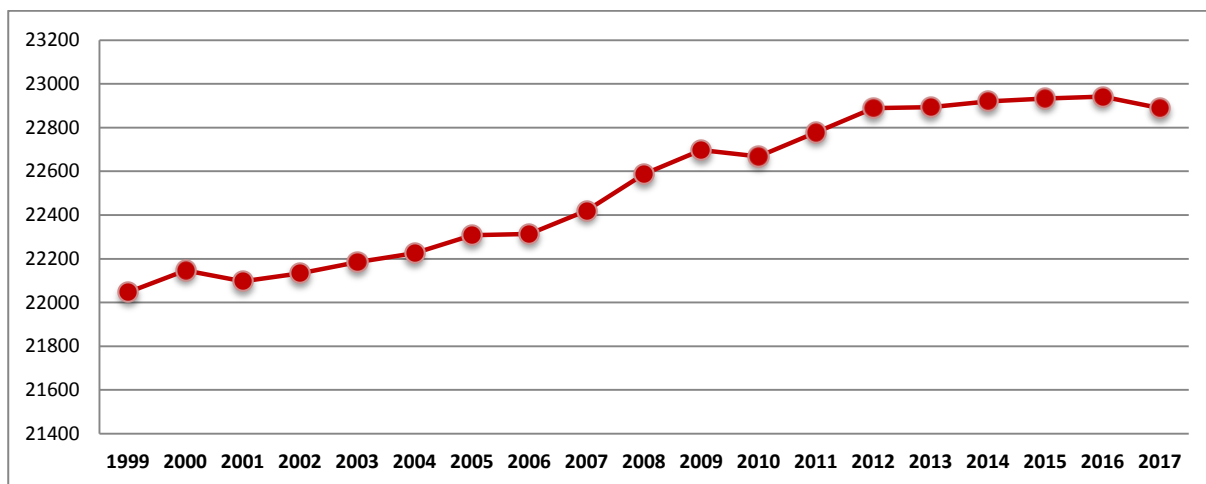
#### 3.1 STATISTIČNI PODATKI

##### 3.1.1 Občina Škofja Loka

Površina občine Škofja Loka meri 146 km<sup>2</sup>. V občini je 62 naselij, 22.919 prebivalcev (na dan 1.1.2018<sup>3</sup>) in 2.018 hišnih števil (na dan 31.12.2017). Povprečna gostota prebivalstva na dan 1.1.2018 je znašala 157,0 preb./km<sup>2</sup>, delež občine v prebivalstvu Slovenije pa približno 1,11 %.

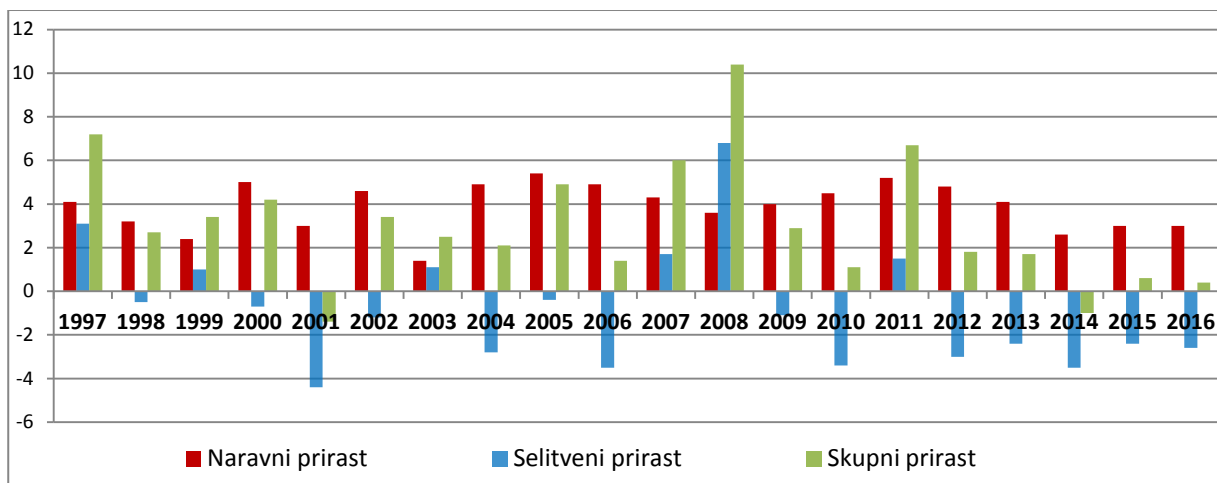
##### 3.1.2 Prebivalstvo

V Občini Škofja Loka je število prebivalcev od leta 2002 do leta 2012 naraslo z 22.093 na 22.919. V zadnjih letih beležimo konstantno rast prebivalstva, z izjemo leta 2017.



**Graf 1:** Število prebivalcev v Občini Škofja Loka med leti 1999 in 2017 (vir:SI-stat )

Selitveni prirast je bil po podatkih zadnjih let negativen. Selitveni prirast je bil pozitiven samo v letu 2011, kar pomeni, da se je v občino priselilo več ljudi kakor se jih je iz nje odselilo. Za razliko od selitvenega prirasta pa je bil naravni prirast vsa leta pozitiven, tudi skozi opazovano daljše časovno obdobje (2002-2012).



**Graf 2:** Gibanje prebivalstva v Občini Škofja Loka med leti 1997 in 2016 (vir:SI-Stat )

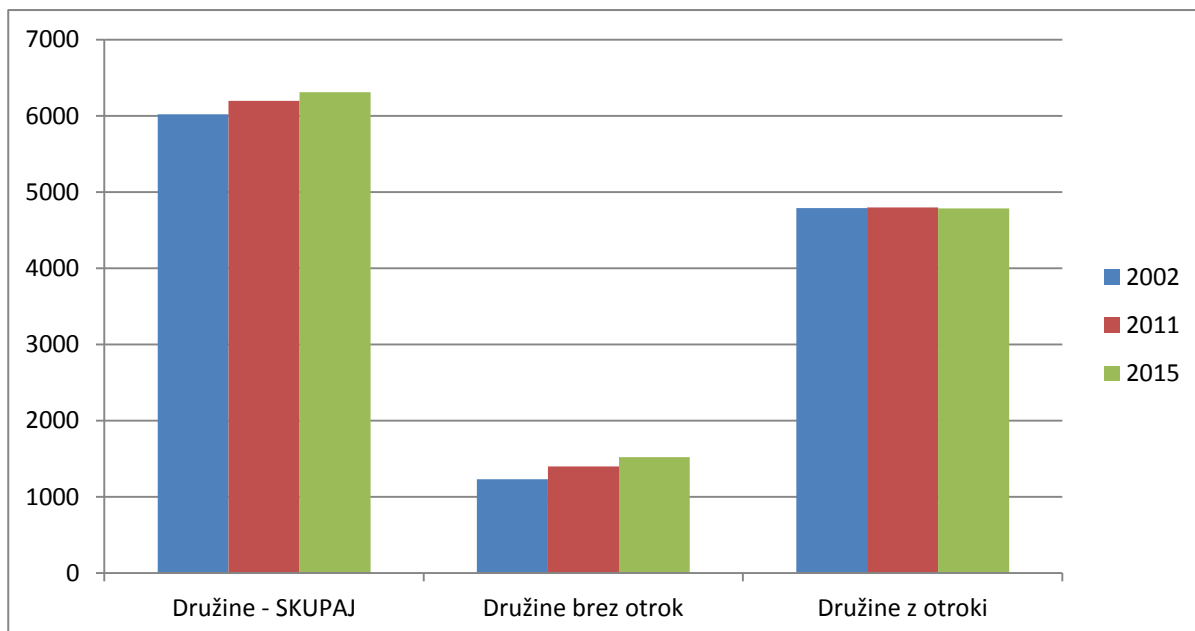
<sup>3</sup> Zajem podatkov o številu prebivalcev se izvaja na dan 1.1., zajem ostalih podatkov pa na dan 31.12.



|  | 2002   | 2011   | 2015   |
|--|--------|--------|--------|
| <b>Prebivalstvo - SKUPAJ</b>                       | 22.093 | 22.713 | 22.920 |
| <b>Gospodinjstva - SKUPAJ</b>                      | 7.266  | 8.008  | 8.186  |
| <b>Družinska gospodinjstva - skupaj</b>            | 5.740  | 5.647  | 5.759  |
| <b>Nedružinska gospodinjstva - skupaj</b>          | 1.526  | 2.361  | 2.427  |
| <b>Povprečna velikost gospodinjstva</b>            | 3,0    | 2,8    | 2,8    |
| <b>Družine - SKUPAJ</b>                            | 6.018  | 6.194  | 6.308  |
| <b>Družine brez otrok</b>                          | 1.231  | 1.397  | 1.522  |
| <b>Družine z otroki</b>                            | 4.787  | 4.797  | 4.786  |
| <b>Povprečno število otrok v vseh družinah</b>     | 1,4    | 1,4    | 1,3    |
| <b>Povprečno število otrok v družinah z otroki</b> | 1,8    | 1,7    | 1,7    |

**Tabela 1:** Prebivalstvo v občini Škofja Loka v letih 2008, 2011 in 2015 (vir:SI-Stat )

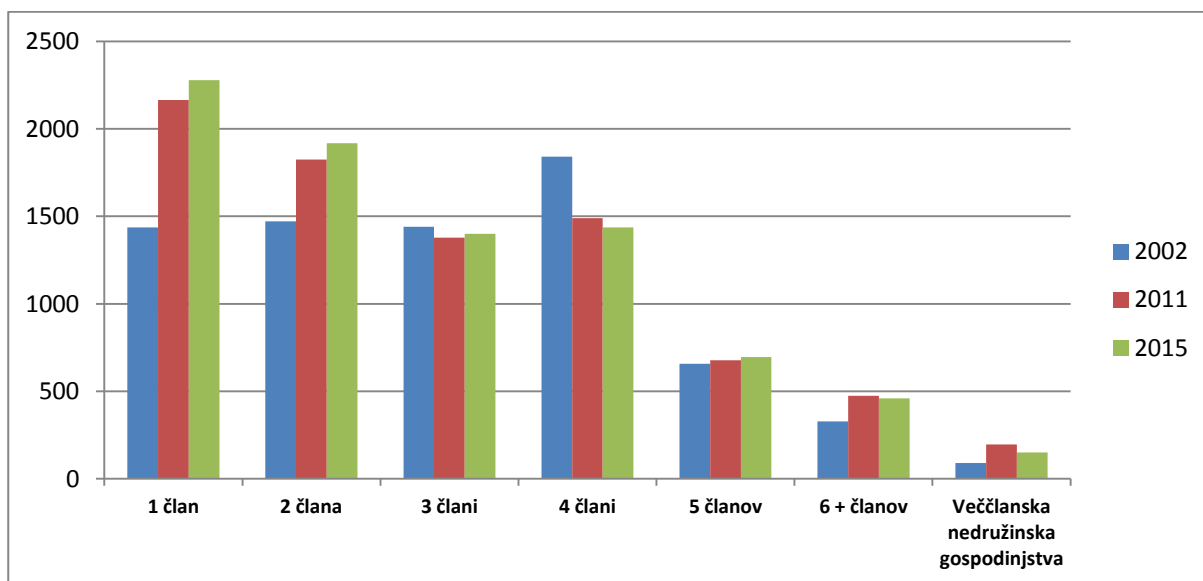
Povprečna velikost gospodinjstva po popisu prebivalstva leta 2002 je štela 3,0 člane, v letu 2011 in 2015 pa le ta šteje 2,8 člana. Iz podatkov je razvidno, da število družin narašča, tako tistih z otroki, kakor tudi tistih brez otrok. Zmanjšalo pa se je povprečno število otrok v družinah.



**Graf 3:** Družine v občini Škofja Loka v letih 2002, 2011 in 2015 (vir:SI-Stat )

Skupno prevladujejo enočlanska gospodinjstva, sledijo dvočlanska ter štiričlanska družinska gospodinjstva. V primerjavi z letom 2002 se je v letu 2011 bistveno povečal delež enočlanskih in dvočlanskih gospodinjstev, zmanjšal pa se je delež tričlanskih in štiričlanskih gospodinjstev. Porast pa je zaznati tudi pri gospodinjstvih z več kot šestimi člani ter veččlanskih nedružinskih gospodinjstvih. Trend naraščanja eno in dvo članskih gospodinjstev je zaznati tudi v letu 2015 prav

tako pa je v istem letu zaznati upad štiri in šest in več članskih gospodinjstev.



**Graf 4:** Struktura gospodinjstev v občini Škofja Loka v letih 2002, 2011 in 2015 (vir:SI-Stat )

Omenjeni trend je v Sloveniji še bolj izrazit, saj je delež enočlanskih, dvočlanskih in tričlanskih družinskih gospodinjstev pod slovenskim povprečjem, delež ostalih pa nad slovenskim povprečjem.

## 3.2 ZAGOTAVLJANJE ZEMLJIŠČ ZA STANOVANJSKO GRADNJO

### 3.2.1 Stanje v veljavnih prostorskih dokumentih

Za območje celotne občine Škofja Loka trenutno velja Odlok Občinskem prostorskem načrtu (Ur.l. RS št. 2/ 2015, Avtentična razlaga, Ur.l. RS št. 46/15, Avtentična razlaga priloge 1 k OPN, Ur.l. RS št. 46/15 – v nadaljevanju *OPN*).

Veljavni OPN, v 6. členu odloka – Cilji prostorskega razvoja, med pomembnejše cilje Občina Škofja Loka določa tudi, da bo Občina:

- *izboljševala bivalne in delovne razmere na vseh območjih,*
- *spodbujala vse vrste stanovanjske gradnje (neprofitna in profitna stanovanja) z zagotavljanjem ustreznih površin in javne infrastrukture za zadovoljevanje lokalnih stanovanjskih potreb, predvsem na območju Škofje Loke in v lokalnih središčih,*
- *spodbujala reurbanizacijo in prenovo degradiranih območij v naseljih,*
- *spodbujala prenove mestnega jedra, vaških jeder in drugih območij kulturne dediščine skladno z vrednotami ohranjanja kulturne dediščine,*

Prav tako določa prednostna območja za razvoj poselitve in razvoj dejavnosti:

*Prednostno se bo razvijalo območje mesta Škofja Loka kot nosilca prostorskega razvoja občine z zaledjem. Pomembnejše lokalno središče Reteče z Gorenjo vasjo se bo krepilo z notranjim zgoščevanjem obstoječih površin, širitvami za potrebe razvoja centralnih in družbenih dejavnosti in*

ureditve prometa. Lokalna oskrbna središča (Bukovščica, Bukovica, Sv. Lenart ter Brode-Gabrak) se bodo intenzivneje krepila in razvijala tam, kjer se poleg notranjega zgoščevanja zagotavlja širitve za potrebe posameznih dejavnosti. Ostala podeželska naselja se usmerjajo v zgoščevanje obstoječih površin in širitve za potrebe opravljanje kmetijskih in dopolnilnih dejavnosti. Razvija se jih predvsem z nadomestno ali dopolnilno gradnjo v sklopu obstoječih gradbenih parcel ali, če ni drugih možnosti, ob njihovem robu. V območjih razpršene poselitve in značilnim vzorcem razloženih naselij se omogoča bivanje in delo (zagotavljanje zadostnih stavbnih zemljišč za krajevne potrebe).

Stanovanjske dejavnosti v naseljih se bodo razvijale z zagotavljanjem stanovanjskih površin za kompleksno gradnjo različnih gostot na območju obstoječih poselitvenih površin aglomeracije Škofja Loka in delno na območju Reteč in Gorenje vasi.

V ostalih naseljih se bo stanovanjska dejavnost ohranjala.

V območja urbanih središč in jeder naselij se umeščajo stanovanjske dejavnosti s prepletom družbenih, gostinskih, oskrbnih in storitvenih dejavnosti.

Na vseh območjih stanovanj, na območjih, ki se urejajo na podlagi urbanističnih načrtov (v nadaljevanju *UN*) se ohranja in dviguje kvaliteto bivanja (urbana prenova, prenova in izboljšanje komunalne opremljenosti naselij...). Prenoviti je potrebno stare stanovanjske soseske, ki so prometno slabo pretočne in nimajo zagotovljenega zadostnega števila parkirnih mest.

V stanovanjskih območjih je potrebno zagotavljati zdrave bivalne pogoje (osončenje, prezračenost naselja, dostopnost zelenih in rekreacijskih površin), možnost opremljanja z družbenimi in oskrbnimi dejavnostmi za potrebe območja.

Izrabi se proste in neracionalno zasedene ali degradirane površine v današnjih poselitvenih območjih. Predvidena je prenova in rekonstrukcija obstoječih stanovanjskih območij vključno s starimi jedri.

Pri izgradnji novih območij za stanovanja se upošteva obstoječo tipologijo gradnje in zasnovo stanovanjskih sosesk, ki so prepoznavne in nudijo visoko kvaliteto bivanja. Tipologija nove zazidave mora biti usklajena s tipologijo obstoječe zazidave. Primerna je nizka gostota v obliki vrstnih in atrijskih hiš. Na območju Kamnitnika je predvideno tudi umeščanje posameznih točkovnih skupin 3-4 nadstropnih stavb.

Stanovanjska območja, bodo grajena postopoma. Območja pretežno enodružinske individualne zazidave, je potrebno zasnovati tako, da je parcelacija čim bolj racionalna in omogoča smotno komunalno in prometno infrastrukturo.

| <b>S-OBMOČJA STANOVANJ</b>                 |   |
|--|---|
| SS-stanovanjske površine                   | SSes-čiste stanovanjske površine enodružinska strnjena gradnja          |
|  | SSea- stanovanjske površine z dejavnostmi enodružinska gradnja          |
|  | SSv – stanovanjske površine večstanovanjska gradnja                     |
| SB-stanovanjske površine za posebne namene | /   |
| SK-površine podeželskega naselja           | SK-površine podeželskega naselja  |
|  | SKj-območja historičnega jedra naselja                                  |
|  | SKk – površine izključno za kmetije in nestanovanjske kmetijske objekte |

**Tabela 2:** Namenska raba (vir: Občina Škofja Loka)

Površina vseh stavbnih zemljišč v občini se je s sprejetjem OPN-ja v letu 2014 zmanjšala za približno 6 ha. Površina stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, vključno z razpršeno poselitvijo se je v OPN-ju zmanjšala za 43 ha, kar pri gostoti 50 preb/ha pomeni približno 2.150 prebivalcev.

Največ površin, namenjenih stanovanjski pozidavi je v Škofji Loki in suburbanih naseljih na Sorškem polju v smeri proti Kranju in Ljubljani.

### **3.2.2 Večja nepozidana območja**

V občini Škofja Loka je trenutno za stanovanjsko gradnjo prostih približno 123 ha stavbnih zemljišč, in sicer največ v naselju Škofja Loka (približno 43,6 ha, kar predstavlja 35 % vseh), sledi naselje Reteče (11,4 ha, kar predstavlja 9 % vseh), sledita Puštal in Sv. Duh (s približno 8 ha oz. s približno 6 % vseh površin).

Stanovanjski pozidavi je namenjenih 71,4 % vseh nepozidanih površin v občini.

Večja nepozidana območja se pogosto urejajo s podrobnimi izvedbenimi prostorski akti kot jih predpisuje področna zakonodaja.

### **3.2.3 Večja nepozidana ali delno pozidana območja v občini**

Večje nepozidano območje, namenjeno stanovanjski pozidavi z visoko gostoto je območje zahodnega dela vojašnice, območje Dolenčevega vrta, območje Vincarij (tovarna), Tavčarjeva ulica, Kamnitnik.

### **3.2.4 Ocena prostih stavbnih zemljišč v veljavnem prostorskem planu**

Ob pripravi veljavnega OPN-ja, je bila izdelana tudi celovita bilanca površin, ki prikazuje bilanco stavbnih in ostalih zemljišč. Bilanca stavbnih zemljišč ločeno prikazuje nezazidana stavbna zemljišča na obstoječih stavbnih zemljiščih, in sicer na podlagi sloja namenske rabe iz veljavnega prostorskega plana občine in podatkov evidence dejanske rabe zemljišč, ki jo vodi Ministrstvo za kmetijstvo, gozdarstvo in prehrano. Navedena bilanca je pokazala, da je v občini Škofja Loka prostih 122,7ha stavbnih zemljišč za stanovanja (od teh približno 30ha na območju Kamnitnika, ki predstavlja večje nezazidano območje, kjer je predvidena predvsem večstanovanjska gradnja) ter še dodatnih 36,5ha stavbnih zemljišč v območjih t. i. razpršene poselitve. Površina dejansko prikazuje nezazidan stavbni fond znotraj veljavnih meja stavbnih zemljišč, ki pa ga na določenih lokacijah zaradi različnih razlogov (razdrobljenost lastništva, že formirane gradbene parcele, tipologija naselja) ne bo mogoče v celoti uporabiti.

Iz analize torej izhaja, da je v občini Škofja Loka z veljavnimi planskimi dokumenti zagotovljenih dovolj prostih površin, namenjenih stanovanjski gradnji.

## **3.3 OCENA PREBIVALSTVENE KAPACITETE V OBMOČJIH PROSTIH STAVBNIH ZEMLJIŠČ**

Podatki o ocenah kapacitet zazidljivih površin znotraj ureditvenih območij naselij, ki so preračunani na oceno prebivalstvene kapacitete, lahko nudijo zelo koristne podatke o primernem obsegu doseljavanja v občino (kot hipotezi za izračun demografskih projekcij).

Potrebno je poudariti, da gre v primeru prikaza bilanc za teoretično kapaciteto prostora na podlagi velikosti celotne enote ob predvideni gostoti poselitve. Dejansko zaradi različnih omejitev in nefleksibilnosti trga nepremičnin ta kapaciteta verjetno nikoli ne bo dosežena. Pri izračunu je uporabljena gostota 30 preb./ha za območja razpršene poselitve in gostota 50 preb./ha za ostala zazidljiva območja. V Škofji Loki je za območje Kamnitnika (približno 30ha veliko območje) upoštevana višja gostota (100 preb./ha). Navedene gostote se v planerski praksi uporabljajo kot realne gostote, normativi gostot v strokovni literaturi so tudi višji.

Na podlagi navedenih gostot je prebivalstvena kapaciteta v območjih razpršene poselitve ocenjena na 1.095 prebivalcev, v ostalih zazidljivih območjih na 4.635 prebivalcev in še dodatnih 3.000 prebivalcev na območju Kamnitnika, skupaj v občini torej na 8.730 prebivalcev.

| Naziv projekta   | Število hiš oz. stanovanj oz. površina območja | Faza                                    |
|--|--|---|
| ZN (zazidalni načrt) za stanovanjsko-obrtno cono Virmaše               | 27 stanovanj                                   | objekti zgrajeni                        |
| ZN za ureditveno območje SO Hrastnica                                  | 12 hiš   | objekti večinoma zgrajeni               |
| OLN (občinski lokacijski načrt) za stanovanjsko naselje Kamnitnik I    | 43 hiš in 42 stanovanj                         | veljaven dokument                       |
| OPPN (občinski podrobni prostorski načrt) Za Kamnitnikom v Škofji Loki | 33 hiš   | objekti večinoma zgrajeni               |
| OLN Kapucinsko predmestje II   | 12 hiš   | objekti zgrajeni                        |
| PUP (prostorski ureditveni pogoji) SKL-SK 01 (Dolenčev vrt)            | 100 stanovanj                                  | pridobljeno gradbeno dovoljenje         |
| PUP SKL-SK 06 (Tavčarjeva ulica)                                       | 42 stanovanj                                   | pridobljeno gradbeno dovoljenje         |
| OPPN za zahodni del vojašnice  | 240 stanovanj                                  | veljaven dokument                       |
| PUP VIM-SK 02  | 11 hiš in 3 dvostanovanjske hiše               | objekti zgrajeni                        |
| PUP RET-SK 01  | 22 hiš   | objekti večinoma zgrajeni               |
| PUP SVD-SE 02  | 41 hiš   | v fazi gradnje                          |
| PUP RET-SE 03  | 15 hiš   | sprejet dokument                        |
| PUP BIN-SE 01 in TRN-SE 02   | 16 hiš   | še ni v izvajanju                       |
| OPPN VES-SK 02 in TRN-SK 04  | 1,8 ha   | postopek še ni pričel                   |
| PUP TRN-SE 01  | 1 ha   | še ni v izvajanju                       |
| PUP BUK-SK 01  | 2 ha   | še ni v izvajanju                       |
| OPPN VIN-MP 01 (Benetke vis-a-vis)                                     | 250 stanovanj                                  | izveden javni natečaj; v fazi mirovanja |
| OPPN RET-SE 01   | 2,8 ha   | postopek še ni pričel                   |
| OPPN GOR-SE 01   | 3 ha   | postopek še ni pričel                   |
| OPPN GOR-SE 03 in GOR-SE 04  | 1,8 ha   | postopek še ni pričel                   |
| OPPN GOR-SK 02   | 3 ha   | postopek še ni pričel                   |
| OPPN PUS-SE 02 (Žovšče)  | 6,1 ha   | postopek je v teku                      |

**Tabela 3:** Območja izvedbenih prostorskih aktov (vir: Občina Škofja Loka)

Iz podatkov veljavnih občinskih podrobnih prostorskih načrtov ter tovrstnih načrtov, ki so v postopku priprave, in prostorskih ureditvenih pogojev (ki tudi urejajo gradnjo na večjih zazidljivih območjih) izhaja, da bo v prihodnje v občini Škofja Loka (v kolikor bodo v celoti realizirani vsi trenutno predvideni projekti) zgrajenih skupno 211 stanovanjskih hiš ter 701 stanovanje. Poleg navedenega je prostih še približno 51,5ha zazidljivih zemljišč (od tega približno 30ha na Kamnitniku, ki predstavlja območje za dolgoročno širitev Škofje Loke).

Ob upoštevanju 3 članov na stanovanjsko hišo oz. stanovanje (kot je po popisu 2002 znašala povprečna velikost gospodinjstva v občini) ter gostote 50 preb./ha (ki se v praksi pogosto uporablja za enodružinske prosto stoječe hiše) za prosta zazidljiva zemljišča oz. za območje Kamnitnika, kjer je dopustna tudi večstanovanjska gradnja, 100 preb./ha (ki se v praksi pogosto uporablja za mešano enostanovanjsko gradnjo višje gostote oz. večstanovanjsko gradnjo manjše gostote), je izračun možnega povečanja števila prebivalstva v primeru realizacije vseh projektov naslednji: 633 preb. (211 hiš), 2.103 preb. (701 stanovanje), 3.000 preb. (Kamnitnik), 1.075 preb. (ostale proste zazidljive površine) - skupno 6.811 prebivalcev.

Pri izračunu izhajamo iz predpostavke, da bo do leta 2035 zgrajenih 211 hiš in 701 stanovanje ter pozidanih približno 21,5ha zemljišč (z gostoto 50 preb./ha), kar ob prej navedenem normativu pomeni skupno 3.811 prebivalcev. Pri izračunavanju projekcije je bilo časovno po letih do leta 2035 porazdeljeno skupno število prebivalcev (predvidimo, da se bo v novo zgrajene soseske vselilo zgolj priseljeno prebivalstvo). Za gradnjo ostane še 30ha prostih zazidljivih zemljišč na območju Kamnitnika, ki predstavlja območje, predvideno za dolgoročno širitev Škofje Loke, skupno (po normativu 100 preb./ha) 3.000 prebivalcev. Projekcija je bila računana do leta 2035, Kamnitnik zaradi manjše možnosti dejanske realizacije ter zaradi pričakovanega kasnejšega obdobja realizacije teh površin ni bil upoštevan pri izračunu projekcije.

### **3.4 PROSTORSKE AKTIVNOSTI V IZVAJANJU**

Na območju občine Škofja Loka sta trenutno v fazi izdelave dva OPPN-ja, in sicer:

- OPPN Livada Žovšče v Škofji Loki (s katerim se v prostor umešča cca. 65 objektov),
- OPPN za stanovanjsko območje Vešter (s katerim se v prostor umešča 17 stavb, med njimi 4 dvostanovanjske),

Sprejet, a nerealiziran je OPPN za zahodni del vojašnice (240 stanovanj).

V fazi komunalnega opremljanja ni nobeno večje stanovanjsko območje

Gradnja se izvaja na območju Kamnitnika I in OPPN »Za Kamnitnikom«, SO Hrastnica, OPPN Reteče - zahod.

### **3.5 POVZETEK PROSTORSKE ANALIZE**

Iz analize stanja v veljavnih prostorskih dokumentih lahko ugotovimo, da je trenutno prostih precej površin za stanovanjsko gradnjo. Precej površin je namenjenih individualni stanovanjski pozidavi, tudi nekaj površin za gradnjo objektov z večjo gostoto pozidave – večstanovanjska pozidava (bloki). Nekatere izmed teh lokacij že imajo upravna dovoljenja za gradnjo, vendar ni investitorja, na nekaterih izmed teh lokacij so podlage za umeščanje že sprejete vendar ni investitorja, na nekaterih pa potekajo postopki pridobivanja upravnih dovoljenj za gradnjo.

Gradnja v okviru OPPN-jev je aktualna, več pa je tudi pobud oz. interesa za gradnjo s posameznimi hišami (na lastniških parcelah). Takšna gradnja je zanimiva, ker so takšne parcele nekoliko cenejše, v večini primerov gre tudi za gradnjo na lastni parceli, prav tako pa je potek gradnje odvisen v veliki meri samo od posameznega investitorja. Gradnja se lahko prične takoj po pridobitvi gradbenega dovoljenja, medtem ko je na območjih, ki se urejajo na podlagi prostorskih izvedbenih načrtov, potrebno običajno čakati na izgradnjo skupne komunalne opreme ipd..

Ugotovimo lahko, da je na območju Občine Škofja Loka dolgoročno na voljo dovolj zemljišč namenjenih stanovanjski gradnji, vendar je potrebno najprej izkoristiti zemljišča, ki so trenutno na voljo in njihovo opremljanje s komunalno opremo ne predstavlja nesorazmernega stroška za občino.

## 4. STANOVANJA

### 4.1 STANOVANJA V OBČINI

Število stanovanj v občini se je od leta 2002 do leta 2011 večalo, v letu 2015 pa je zopet upadlo. V istem obdobju je tudi upadlo število stalno naseljenih stanovanj, vendar je stopnja stalno naseljenih stanovanj še vedno nad slovenskim povprečjem. Prav tako se viša delež nenaseljenih stanovanj v občini. Pri stanovanjih za občasno uporabo (stanovanja za počitek in rekreacijo ter stanovanja za čas sezonskih del v kmetijstvu) je pa opazno nihanje, saj se delež le teh skozi opazovano obdobje neenakomerno spreminja.

|                            | 2002 <sup>4</sup> |             | 2011 <sup>5</sup> |             | 2015 <sup>6</sup> |             |
|----------------------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------|
|                            | SLOVENIJA         | Škofja Loka | SLOVENIJA         | Škofja Loka | SLOVENIJA         | Škofja Loka |
| <b>Stanovanja - SKUPAJ</b> | 777.772           | 7.778       | 844.656           | 8.171       | 845.415           | 8.165       |
| <b>Stalno naseljena</b>    | 665.111           | 7.134       | 670.127           | 7.088       | 674.463           | 7.071       |
| <b>Stalno nenaseljena</b>  | 78.300            | 485         | 153.789           | 958         | 150.693           | 965         |
| <b>Za občasno uporabo</b>  | 34.361            | 159         | 20.740            | 125         | 20.259            | 129         |

*Tabela 4: Naseljenost stanovanj v občini Škofja Loka v letih 2002, 2011 in 2015. (vir:SI-Stat )*

Do leta 2015 je bilo stanovanj v občini več kot gospodinjstev, v letu 2015 se je trend obrnil in je bilo gospodinjstev več kot je bilo v občini stanovanj. Izpostaviti je potrebno, da je v posamezni stanovanjski enoti lahko več gospodinjstev.

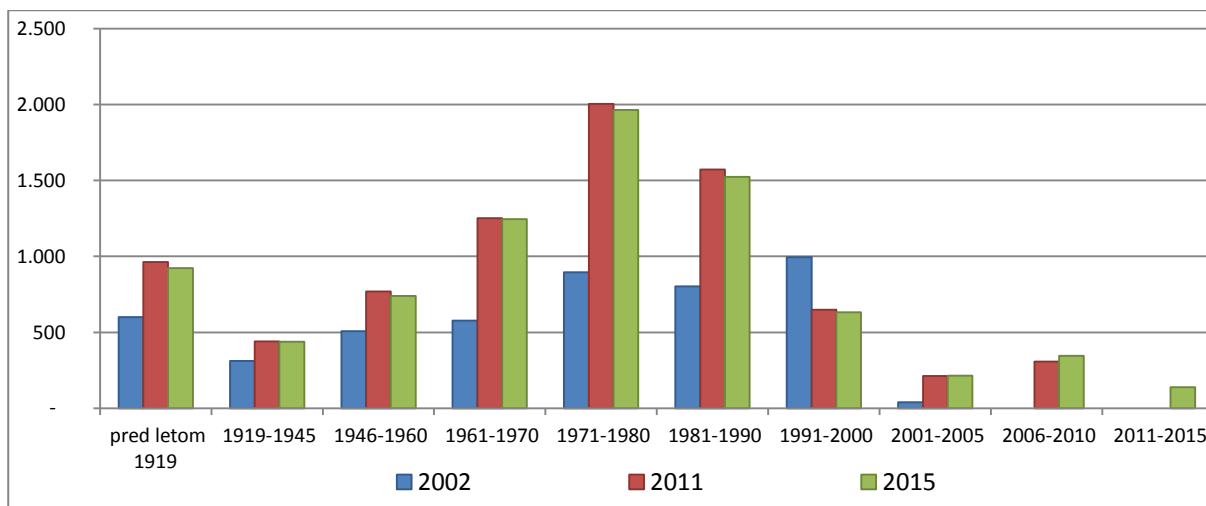
Nekatera stanovanja so namenjena sekundarnemu bivanju, vsa stanovanja pa tudi niso ustrezna za bivanje. Primerjava števila gospodinjstev in števila stanovanj po naseljih občine (podatek v oklepaju pove koliko stanovanj je več/manj od števila gospodinjstev) leta 2002 pokaže, da v naseljih Škofja Loka (213), Reteče (25), Lenart nad Lušo, Log nad Škofjo Loko in Sopotnica (15) število stanovanj precej presega število gospodinjstev, kar teoretično lahko predstavlja proste stanovanjske kapacitete. V letu 2011 se je razmerje med številom stanovanj ter številom gospodinjstev bistveno spremenilo, saj je samo v Škofji Loki število stanovanj preseglo število gospodinjstev za 15. V letu 2015 se je število presežnih stanovanj ponovno povečalo na 44 stanovanj. Nasprotno pa lahko število gospodinjstev presega število stanovanj, kar teoretično lahko predstavlja stanovanjski primanjkljaj<sup>7</sup>..

<sup>4</sup> Popis prebivalstva, ki ga je izvedel statistični urad.

<sup>5</sup> Evidenčni popis statističnega urada.

<sup>6</sup> Periodično zbrani in dostopni podatki statističnega urada (zadnji dostopen podatek).

<sup>7</sup> Stanovanjski primanjkljaj je razmerje med številom stanovanj in številom gospodinjstev.



**Graf 5:** Stanovanja po letu zgraditve v občini Škofja Loka letih 2002, 2011 in 2015. (vir: SI-stat)

Intenzivna stanovanjska gradnja je v občini potekala v sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja, ko je bilo zgrajenih največ stanovanjskih objektov v občini. Tako intenzivna stanovanjska gradnja je povezana z večanjem števila prebivalcev, ki je posledica industrializacije in deagrarnizacije mesta. Podatki kažejo tudi na relativno visok delež stanovanj, zgrajenih pred letom 1918 (staro mestno jedro Škofje Loke in vaška jedra oz. posamezni objekti v nekaterih drugih naseljih) in nizek delež stanovanjske gradnje po letu 1991. V začetku tisočletja se je stanovanjska gradnja, v primerjavi z 90-timi leti prejšnjega tisočletja, še umirila, po letu 2006 pa je zaznati rahel porast le-te. Prejšnje intenzitete tovrstne gradnje pa ni zaznati.

Skladno s staranjem stanovanjskega fonda se povečuje število stanovanj, ki se prenavljajo. Leta 2002 je bilo še 70% vseh stanovanj neprenovljenih, letu 2011 se ta odstotek zmanjša na 45%.

V letih 2011 in 2015 se velikostna struktura stanovanj v občini spremeni. Največ je pet in več sobnih stanovanj, sledijo jim dvosobna, trisobna in štiri sobna, tudi v teh dveh letih je najmanj enosobnih stanovanj. Vzroke za ta preskok lahko iščemo predvsem v prenovi (tudi funkcionalni) starejših stanovanjskih objektov ter v gradnji novih objektov z višjim bivalnim standardom.

Primerjava sestave gospodinjstev po številu njihovih članov in sestave stanovanj po številu sob kaže, da je bil v letu 2015 največji primanjkljaj garsonjer oz. enosobnih stanovanj ter štirisobnih stanovanj, medtem ko je število trisobnih ter pet in več sobnih stanovanj presevalo število gospodinjstev.

Stanovanja v občini so, skozi vsa opazovana obdobja, najbolj opremljena z električno, vodovodno in kanalizacijsko. Precej nižji je delež stanovanj s centralnim ogrevanjem. Opremljenost stanovanj s posameznimi prostori kaže, da se je število stanovanj brez kopalnice manjšalo, delež stanovanj brez notranjega stranišča je ostal na isti ravni, zvišal se je pa delež stanovanj brez kuhinje.





**Graf 6:** Stanovanja po številu sob v občini Škofja Loka leta v letih 2002, 2011 in 2015. (vir: SI-stat)

Po podatkih popisa 2002 je bila v občini Škofja Loka najbolj zastopana samostojno stoječa hiša, sledijo dvojčki in vrstne hiše in hiše s kmečkim poslopjem. V mestu Škofja Loka je manj kot polovica enodružinskih hiš. Mesto ima načrtno grajene soseske dvojčkov in vrstnih hiš ter soseske stolpnic in blokov. Najvišje povprečno število stanovanj na stavbo je imelo naselje Škofja Loka (3,0), kar je odraz stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

Dober pokazatelj razmer na področju stanovanjske oskrbe je tudi število izdanih gradbenih dovoljenj. Na območju Občine Škofja Loka lahko opazimo, da je bilo največ izdanih gradbenih dovoljenj v obdobju največje gospodarske konjunktore med leti 2007 in 2009, po tem letu sledi drastičen padec števila izdanih gradbenih dovoljenj, vse do leta 2013, ko je trend dosegel dno. V letu 2014 se je trend obrnil in število izdanih gradbenih dovoljenj se je začelo večati, vendar do leta 2016 še ni dosegel obsega pred krizo.

#### 4.1.1 Ocena potreb po stanovanjih

Ocena potreb po stanovanjski gradnji izhaja iz obstoječega stanovanjskega primanjkljaja, neenakomerne razmestitve stanovanjskega fonda, ustreznosti, opremljenosti in nadomestitve dotrajanih stanovanj, rezerve stanovanj (mobilnost delovne sile), porasta gospodinjstev ter prihodnjega porasta števila prebivalstva.

V letu 2015, v primerjavi s predhodnimi obdobji, pa lahko opazimo stanovanjski primanjkljaj tudi na občinskem nivoju in ne zgolj na nivoju posameznih naselij, saj se je število razpoložljivih stanovanj v primerjavi z letom 2002 zmanjšalo na tretjino. V prid stanovanjskemu primanjkljaju v občini Škofja Loka govorijo drugi vzroki, ki so lahko:

- pri izdelavi ocene potreb po stanovanjih bi bilo potrebno pristopiti k analizi posameznih stanovanjskih sosesk v mestu Škofja Loka, kajti ravno v mestnih soseskah prihaja do stanovanjskega primanjkljaja. Tu se soočimo s problemom dostopnosti statističnih podatkov,
- opremljenost stanovanj z napeljavami in s pomožnimi prostori: najslabša je opremljenost s centralnim ogrevanjem. V letu 2015 je bilo brez kopalnice 270 stanovanj, brez notranjega stranišča pa 220 ter 153 stanovanj brez kuhinje. Omenjeni dejstva kažeta na to, da je precej stanovanj neprimernih za bivanje,
- zaradi nadomeščanja dotrajane stanovanjskega fonda prihaja do rušitev, s čimer se

- povečuje kakovost, ne pa tudi obseg stanovanjskega fonda,
- ustreznost stanovanj lahko ugotovimo iz primerjave sestave gospodinjstev po številu članov in sestave stanovanj po številu sob. Analiza v občini Škofja Loka pokaže, da primanjkuje garsonjer oz. enosobnih stanovanj, število dvosobnih in trisobnih stanovanj presega število gospodinjstev, prav tako primanjkuje število štirisobnih stanovanj,
  - število članov gospodinjstva na stanovanje se v povprečju manjša, zato potrebe po stanovanjih rastejo hitreje kot število prebivalstva. Ob koncu 70-tih in v začetku 80-tih let prejšnjega stoletja so bile razmere za gradnjo stanovanjskih hiš dobre zaradi razmeroma ugodnih kreditnih pogojev. Gradile so se večinoma hiše, dovolj prostrane za ureditev dveh stanovanj; drugo stanovanje naj bi uredili otroci, ko odrastejo. Zato je v zasebnih družinskih hišah verjetno še precej rezervnih stanovanjskih zmogljivosti,
  - število oz. delež prebivalstva v posameznih starostnih skupinah je pomemben pri opredelitvi števila iskalcev stanovanj. V občini Škofja Loka je v primerjavi s Slovenijo delež prebivalstva v starostnih skupinah, v katerih se ljudje najpogosteje odločajo za menjavo stanovanja, t. j. v starosti med 20 in 30 oz. 40 let, višji, v ostalih starostnih skupinah pa nižji.

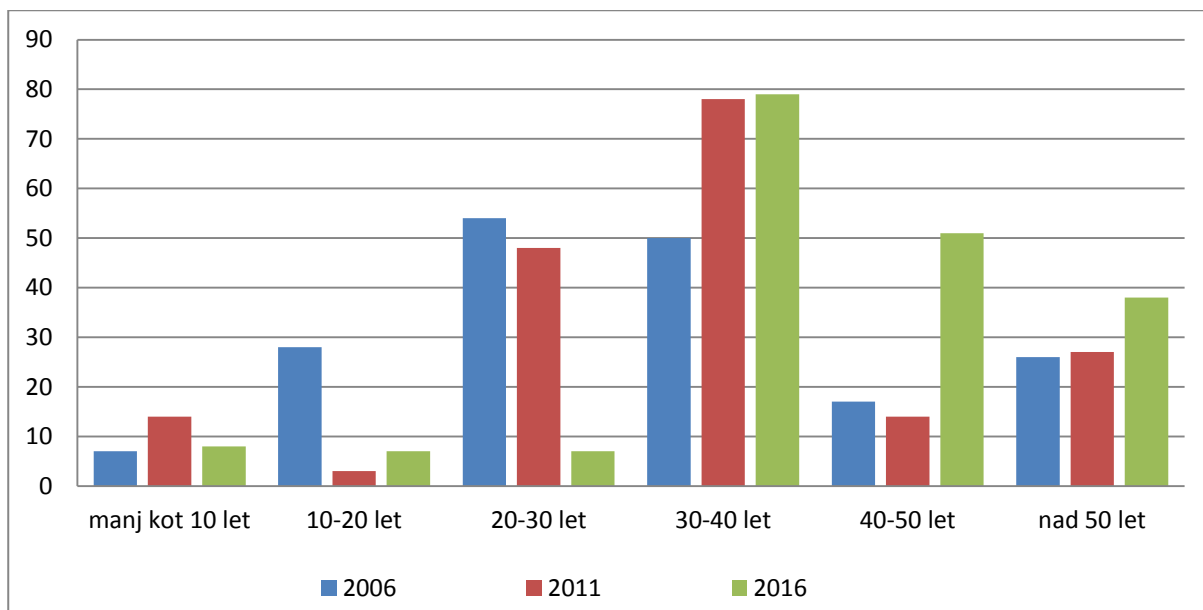
## 4.2 STANOVANJSKI FOND V LASTI OBČINE ŠKOFJA LOKA

Občina Škofja Loka je bila na dan 23.06.2003 lastnica 214 stanovanj (razpršenih v 72 stanovanjskih zgradbah); od 136 neprofitnih stanovanj bi bilo 15 stanovanj lahko še predmet denacionalizacije. V letu 2006 je bilo v lasti Občine Škofja Loka 182 stanovanj, zaradi odkupov stanovanj po stanovanjskem zakonu ter dokončanih postopkov denacionalizacije se je stanovanjski fond manjšal vse do leta 2010. V tem letu se je število stanovanj povečalo zaradi novogradnje stanovanjskega bloka v javno zasebnem partnerstvu, kjer je občina pridobila 4 stanovanja. V istem letu je občina z odkupom pridobila tudi stanovanjski objekt, ki ga je preuredila v večstanovanjski objekt namenjen oddaji stanovanj.

|                      | 2003 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>št. stanovanj</b> | 214  | 182  | 178  | 179  | 178  | 175  | 184  | 189  | 190  | 190  | 190  | 190  |

**Tabela 5:** Število stanovanj v lasti občine Škofja Loka (vir: Občina Škofja Loka)

V letu 2015 se je povprečna starost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka z 34,8 let, v letu 2002, zvišala na 50,7 let. V letu 2016 je sicer med 30 in 40 let starih 41% stanovanj, vendar se je povečal delež starejših stanovanj. V letu 2016 je 40 in več let starih 47% vseh stanovanj.



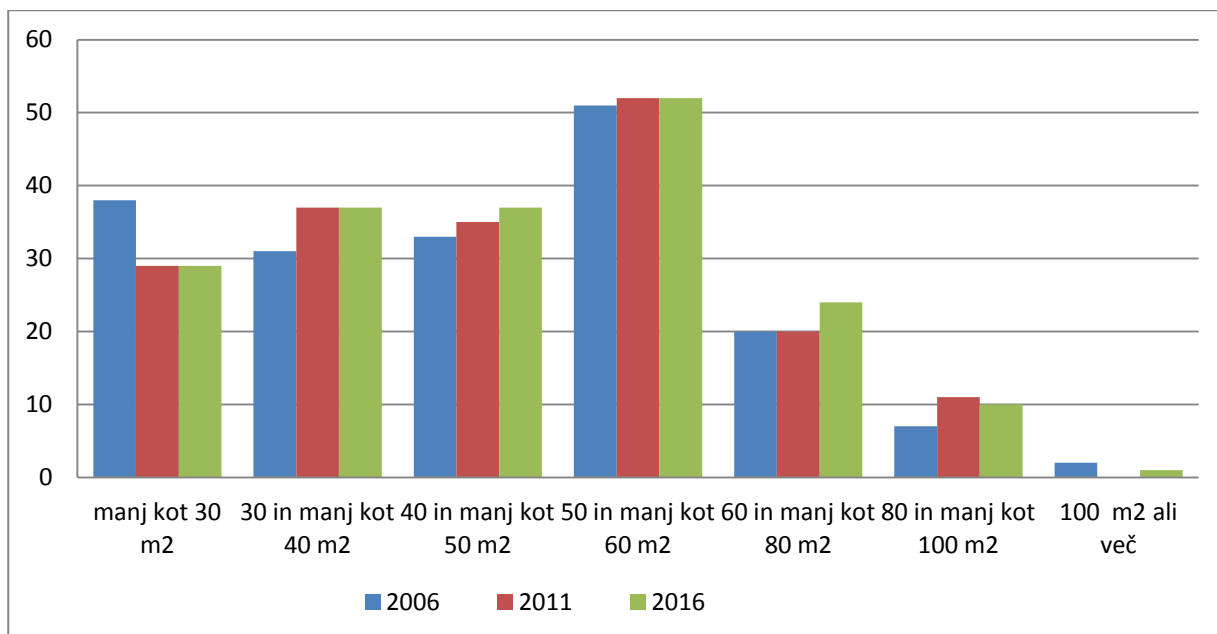
**Graf 7:** Starost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka v letih 2006, 2011 in 2016. (vir: SI-stat)

|                        | Občina Škofja Loka - lastništvo |      | Občina Škofja Loka |       | Slovenija |         |
|------------------------|---------------------------------|------|--------------------|-------|-----------|---------|
|                        | 2011                            | 2015 | 2011               | 2015  | 2011      | 2015    |
| <b>pred letom 1919</b> | 20                              | 20   | 964                | 923   | 121.955   | 118.603 |
| <b>1919 – 1945</b>     | 0                               | 0    | 441                | 437   | 57.973    | 56.861  |
| <b>1946 – 1960</b>     | 10                              | 10   | 769                | 740   | 80.827    | 79.658  |
| <b>1961 – 1970</b>     | 17                              | 17   | 1.252              | 1.245 | 122.353   | 121.821 |
| <b>1971 – 1980</b>     | 78                              | 78   | 2.005              | 1.964 | 176.521   | 174.387 |
| <b>1981 – 1990</b>     | 48                              | 48   | 1.572              | 1.525 | 146.825   | 140.295 |
| <b>1991 – 2000</b>     | 3                               | 3    | 648                | 632   | 64.743    | 63.063  |
| <b>2001 – 2005</b>     | 6                               | 6    | 213                | 215   | 31500     | 32462   |
| <b>2006 - 2010</b>     | 2                               | 2    | 307                | 346   | 41959     | 43764   |
| <b>2011 - 2015</b>     | -                               | 6    | -                  | 138   | -         | 14501   |
| <b>SKUPAJ</b>          | 184                             | 190  | 8.171              | 8.165 | 84.4656   | 84.5415 |

**Tabela 6:** Starost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v občini in v Sloveniji po starosti v letih 2011 in 2015. (vir: SI-stat)

Občina Škofja Loka je imela v letu 2003 največ stanovanj med 50 in 60m<sup>2</sup> prav tako kot tudi v letih 2006, 2011 in 2015. V letih med 2006 in 2015 pa se je zmanjšalo število stanovanj v velikostnem razredu med 60 in 40m<sup>2</sup> ter število najmanjših stanovanj (manjših od 30m<sup>2</sup>).

Povprečna velikost stanovanj se je od leta 2006 do leta 2015 zmanjšala s 60,5m<sup>2</sup> na 59,3m<sup>2</sup>.



**Graf 8:** Velikost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2003, 2011 in 2016. (vir: Občina Škofja Loka, GURS)

Struktura stanovanj se z leti ni bistveno spreminjala – največ je bilo neprofitnih stanovanj. Leta 2003 je občina imela 17 službenih stanovanj, vendar se je njihovo število z leti zmanjšalo na 4. Število bivalnih enot z leti ostaja relativno konstantno.

|                      | 2003 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>neprofitna</b>    | 196  | 174  | 171  | 172  | 171  | 168  | 177  | 179  | 179  | 179  | 179  | 179  |
| <b>službena</b>      | 17   | 5    | 5    | 4    | 4    | 4    | 4    | 4    | 5    | 5    | 5    | 5    |
| <b>profitna</b>      | 1    | 1    | 0    | 0    | 0    | 0    | 0    | 1    | 1    | 1    | 1    | 1    |
| <b>bivalne enote</b> | 0    | 2    | 2    | 3    | 3    | 3    | 3    | 5    | 5    | 5    | 5    | 5    |
| <b>skupaj</b>        | 214  | 182  | 178  | 179  | 178  | 175  | 184  | 189  | 190  | 190  | 190  | 190  |

**Tabela 7:** Vrste stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2003 do 2016. (vir: Občina Škofja Loka)

Glede na to, da ima Občina Škofja Loka v lasti največ stanovanj velikosti med 50 in 60m<sup>2</sup>, je tudi največ 3 članskih gospodinjstev, ki so upravičeni do te površine, predpisane z normativi. V letih 2006 in 2007 so tričlanskim gospodinjstvom sledila 2 in 4-članska gospodinjstva, manj je bilo gospodinjstev s pet ali več člani in gospodinjstev z enim članom. V letu 2011 se je trend obrnil, saj je bilo več gospodinjstev z manj člani.

|                   | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|-------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| <b>primerno</b>   | 115  | 113  | 119  | 124  | 124  | 161  | 70   | 71   | 73   | 69   | 82   |
| <b>preveliko</b>  | 29   | 26   | 22   | 22   | 18   | 13   | 60   | 64   | 58   | 61   | 43   |
| <b>premajhno</b>  | 34   | 32   | 28   | 24   | 24   | 4    | 49   | 49   | 47   | 42   | 42   |
| <b>0 - prazno</b> | 4    | 7    | 10   | 8    | 9    | 6    | 10   | 6    | 12   | 18   | 23   |

**Tabela 8:** Število stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2003 do 2011 po strukturi družin. (vir: Občina Škofja Loka)

V letu 2006 so 19% stanovanj zasedali najemniki, ki so imeli premajhna stanovanja glede na normative, v letu 2011 je bilo takih najemnikov le še 2%, v letu 2016 pa je število ponovno naraslo na 22%.

Vzrok za zmanjševanje odstotka do leta 2011 gre iskati v spremenjenih predpisih, zakonodajalec je predpisal, da mora najemodajalec skleniti aneks k najemni pogodbi za vsako osebo, ki bi želela prebivati v stanovanju, če število vseh oseb ne presega z normativi določenih omejitev.

Od leta 2011 do leta 2016 je opazno večanje deleža praznih stanovanj. Vzrok za povečano število izpraznjenih stanovanj so odpovedi najemnih pogodb, smrti najemnikov in pomanjkanje sredstev za prenovo izpraznjenih stanovanj.

Največje število praznih stanovanj je v velikostnem rangu do 30m<sup>2</sup>, saj je fluktuacija stanovanj v tem velikostnem rangu največja. Vzroke za to lahko iščemo tako v socialnem statusu, starosti ter zakonskem stanu najemnikov. Istočasno so tudi potrebe po tovrstnih stanovanjih največje.

## **4.3 GOSPODARJENJE S STANOVANJI**

### **4.3.1 Prodaja stanovanj**

Skladno s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS 18-652/1991-I, z dne 11.10.1991 – v nadaljevanju *Stanovanjski zakon 1991*) je Občina Škofja Loka v letih med 1991 in 1995 odprodala družbena stanovanja. V letih 2000 do 2003 je odprodala še nekaj stanovanj. Odplačevanje teh stanovanj je bilo možno obročno na 20 let, zato so prihodki od prodaje stanovanj v tem časovnem obdobju tudi prilivi v proračun skozi obdobje od leta 1991 do leta 2012.

V celotnem proračunu, prihodki iz naslova odprodaje stanovanj v lasti občine, ne predstavljajo pomembnega vira prihodkov, saj predstavljajo 0,62% vseh proračunskih prihodkov v letu 2007, v letu 2014 pa le še 0,002%. V letu 2015 pa je prihodek iz tega naslova zanemarljivo nizek. V proračunskem letu 2016 pa je zaradi odprodaje enega stanovanja teh prihodkov več.

- **Prodaja občinskih stanovanj**

Prihodki od odprodaje občinskih stanovanj zajemajo sredstva od prodaje občinskih stanovanj iz preteklih let, obročna odplačila kupnin in sredstva prodanih stanovanj s hitrejšim poplačilom. Proračunski priliv iz tega naslova se je z leti nižal, v letu 2016 so bi bile poplačane vse obveznosti iz naslova nakupa stanovanj tako, da prilivov v proračun s tega naslova ni več.

- **Prodaja solidarnostnih stanovanj**

Prihodki od prodaje solidarnostnih stanovanj zajemajo sredstva od prodaje po 113. členu Stanovanjskega zakona iz preteklih let, obročna odplačila kupnin po stanovanjskem zakonu in sredstva od prodanih stanovanj s hitrejšim poplačilom.

|             | prodaja obč. stanovanj po stan. zakonu | prodaja občinskih stanovanj | Prodaja solidarn. stanovanj | Prodaja SKUPAJ | Odstotek v proračunu |
|-------------|--|-----------------------------|-----------------------------|----------------|----------------------|
| <b>2007</b> | 19.481,67                              | 74.192,76                   | 40.206,21                   | 133.880,64     | 0,59                 |
| <b>2008</b> | 19.481,67                              | 74.192,76                   | 40.206,21                   | 133.880,64     | 0,54                 |
| <b>2009</b> | 15.515,43                              | 92.386,12                   | 21.427,77                   | 129.329,32     | 0,62                 |
| <b>2010</b> | 13.489,19                              | 39.505,35                   | 21.574,65                   | 74.569,19      | 0,25                 |
| <b>2011</b> | 11.499,77                              | 47.744,12                   | 20.320,14                   | 79.564,03      | 0,31                 |
| <b>2012</b> | 4.145,56                               | 38.397,60                   | 15.393,51                   | 57.936,67      | 0,16                 |
| <b>2013</b> | 0                                      | 1.447,00                    | 4.311,00                    | 5.758,00       | 0,003                |
| <b>2014</b> | 0                                      | 0                           | 814,00                      | 814,00         | 0,002                |
| <b>2015</b> | 0                                      | 0                           | 466,00                      | 466,00         | 0                    |
| <b>2016</b> | 0                                      | 49.9000                     | 0                           | 49.9000        | 0,204                |

**Tabela 9:** Odhodki iz naslova stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2007 do 2016 po strukturi družin. (vir: Občina Škofja Loka)

#### 4.3.2 Najemnina za stanovanja

Najemnina se določi z najemno pogodbo na podlagi državnega predpisa (Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur.l. RS, št. 131/2003, s spremembami – v nadaljevanju *Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin*)).

V letu 2009 je bilo iz naslova najemnine občinskih stanovanj realiziranih 263.980,00 EUR, kar je predstavljalo 1,26% vseh proračunskih prihodkov, v letu 2016 pa je bilo priliva 288.724,00 EUR, kar predstavlja 1,46% vseh proračunskih prihodkov v tem letu.

V zadnjih štirih letih je skupni dolg iz naslova najemnin znašal 359.273,53 EUR, poplačanih dolgov iz naslova najemnin za pretekla leta pa 87.270,59 EUR. Skupaj ni bilo plačanih najemnin, glede na skupni obračunani znesek, za 11,62 odstotkov.

Od leta 2014 se je odstotek neplačanih najemnin z 13,97% (v letu 2014) znižal na 10,21% (v letu 2017).

|                    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | 2015    | 2016    |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| <b>planirano</b>   | 292.105 | 290.000 | 306.345 | 306.454 | 306.345 | 306.345 | 349.845 | 349.845 |
| <b>obračunano</b>  | 161.247 | 266.894 | 288.392 | 299.662 | 301.826 | 296.611 | 292.767 | 281.406 |
| <b>realizirano</b> | 263.980 | 267.597 | 304.774 | 290.538 | 292.711 | 269.080 | 312.700 | 288.724 |

**Tabela 10<sup>8</sup>:** Predvideni, obračunani in realizirani prihodki iz naslova najemnin od leta 2009 do 2016 (vir: Občina Škofja Loka)

<sup>8</sup> Ker v **Tabeli 10** in **Tabeli 11** pri obdelavi podatkov zajamemo različna časovna obdobja (proračun – proračunsko leto (december – november), obračun – tekoče leto (januar – december), podatki v obeh razpredelnicah navidezno niso konsistentni in prihaja do odstopanj.

Na proračunski postavki (Tabela 11) so poleg obračunanih in plačanih najemnin knjižene zamudne obresti, kompenzacije, nakazila SPO-ja in podobni prihodki. Pri podatkih o najemninah (Tabela 12) pa so prikazani samo prihodki od najemnin, brez ostalih prihodkov.

|             | skupaj    | dolg tekočega leta | dolg iz preteklih let | skupaj     | plačilo najemnine za tekoče leto | plačilo najemnine za pretekla leta |
|-------------|-----------|--------------------|-----------------------|------------|----------------------------------|------------------------------------|
| <b>2014</b> | 83.672,85 | 36.151,30          | 47.521,55             | 241.532,53 | 222.543,06                       | 18.989,47                          |
| <b>2015</b> | 88.607,22 | 30.074,09          | 58.533,13             | 249.537,42 | 224.397,70                       | 25.139,72                          |
| <b>2016</b> | 91.423,34 | 25.269,99          | 66.153,35             | 240.803,94 | 218.350,07                       | 22.453,87                          |
| <b>2017</b> | 95.570,12 | 24.834,31          | 70.735,81             | 239.144,25 | 218.456,72                       | 20.687,53                          |

**Tabela 11:** Prihodki in terjatve iz naslova najemnin od leta 2014 do 2017 – stanje na dan 31.12. tekočega leta (vir: Domplan d.d.)

#### 4.3.2.1 Subvencije najemnin

Na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin občina zagotavlja subvencioniranje najemnine najemnikom neprofitnih stanovanj. Neprofitni najemniki subvencijo uveljavljajo z vlogo. Do leta 2012 je občinski organ na podlagi prihodkov in premoženja vlagatelja in ostalih družinskih članov z odločbo določil višino subvencije. S 1.1.2012 pa se je pristojnost za izdajanje odločbe o subvencionirani najemnini, skladno z določili Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS 62-3387/2010 z dne 30.7.2010 – v nadaljevanju ZUPJS), prenesla na centre za socialno delo. Sredstva za subvencionirano najemnino pa so še vedno zagotovljena v občinskih proračunih. S spremembo predpisa so postali do subvencije najemnine upravičeni tudi tisti upravičenci, ki za najeta stanovanja plačujejo tržno najemnino, če izpolnjujejo pogoje. Iz navedenega razloga so se sredstva za subvencijo najemnine po 1.1.2012 povišala.

Subvencija najemnin za neprofitna stanovanja v primerjavi s celotnimi proračunskimi sredstvi namenjenim subvencijam najemnine (skupaj za tržna in neprofitna stanovanja) pada. V letu 2014 je bil delež subvencije za neprofitna stanovanja 49,62%, v letu 2017 pa je ta delež znašal 40,83%.

|                            | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   |
|----------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>Subvencije najemnin</b> | 38.942 | 39.634 | 31.035 | 34.684 | 49.220 | 59.767 |

**Tabela 12:** Subvencije najemnin stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2007 do 2012. (vir: Občina Škofja Loka)

|                            | 2013   | 2014   | 2015    | 2016   | 2017   |
|----------------------------|--------|--------|---------|--------|--------|
| <b>Subvencije najemnin</b> | 83.254 | 76.408 | 100.931 | 76.869 | 94.754 |

**Tabela 13:** Subvencije najemnin stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2012 do 2017 (spremenjen način dodeljevanja subvencij ter njihovega financiranja). (vir: Občina Škofja Loka)

- **Subvencije neprofitne najemnine**

Glede na določbe ZUPJS- a bi lahko v letu 2012 pričakovali znižanje stroškov za subvencije najemnin, saj se z ZUPJS-om uveljavljajo vse pravice iz javnih sredstev na enotnem obrazcu. Določen je vrstni red uveljavljanja pravic do denarnih prejemkov, ki pa ne velja za subvencije in znižana plačila. Čeprav se nekateri prejemki zvišujejo, se po novem pri odločanju o pravici poleg dohodka, bistveno bolj kot doslej, upošteva tudi premoženje, ter se s tem zagotavlja večja pravičnost in preprečevanje zlorab pri uveljavljanju pravic iz javnih sredstev.

Kljub določbam ZUPJS-a se zneski za subvencije niso zmanjšali, temveč so se povečali, kar je posledica slabšanja socialnih razmer nekaterih skupin prebivalstva zaradi poslabšanja gospodarske situacije.

- **Subvencije profitne najemnine**

Pogoji za upravičenost so enaki kot pri najemnikih neprofitnih stanovanj. Subvencija je mesečni znesek, ki predstavlja razliko med priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino. Sredstva za subvencioniranje najemnikov tržnih stanovanj, prosilcev za dodelitve neprofitnih najemnih stanovanj, zagotavljata državni proračun in občinski proračun vsak do ene polovice, sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin v hišnikih stanovanjih pa državni proračun v celoti, pri čemer vsa potrebna sredstva med letom zagotavlja občinski proračun. Ta sredstva se v občinski proračun vrnejo.

### 4.3.3 Gospodarjenje s stanovanji

Glede na starostno strukturo stanovanj lahko pričakujemo, da bo v prihodnjih letih potrebno izvajati obsežnejša vzdrževalna dela v izpraznjenih stanovanjih in vzdrževalna dela v zasedenih stanovanjih.

Pri porabi proračunskih sredstev na področju stanovanjskega gospodarstva je opazno, da se predvidena sredstva ne črpajo v celoti. Občuten razkorak med predvidenimi in porabljenimi sredstvi je opazen predvsem v letih, ko je občina izvajala obsežne investicije v javno infrastrukturo.

|      | <b>skupaj<br/>izdatki na stanovanjskem<br/>področju</b> | <b>tekoči odhodki</b> | <b>investicijski<br/>odhodki</b> |
|------|---|-----------------------|----------------------------------|
| 2009 | <b>407.786</b>  | 115.377               | 292.409                          |
| 2010 | <b>434.195</b>  | 165.444               | 268.751                          |
| 2011 | <b>671.922</b>  | 227.927               | 443.995                          |
| 2012 | <b>484.870</b>  | 179.276               | 305.594                          |
| 2013 | <b>323.627</b>  | 169.245               | 154.382                          |
| 2014 | <b>255.954</b>  | 171.128               | 84.825                           |
| 2015 | <b>289.255</b>  | 212.942               | 76.314                           |
| 2016 | <b>250.930</b>  | 108.349               | 142.581                          |

**Tabela 14:** Izdatki na področju stanovanjske oskrbe, v letih od 2009 do 2016 (vir: Občina Škofja Loka)



|      |             | Stroški tekočega vzdrževanja | Pridobitev, nakup, prenova občinskih | Gradnja občinskih stanovanj | Vzdrževanje | Nakup oz. ureditev bivalnih enot | Invest. odhodki vsi | Skupaj vložek v stanov. |
|------|-------------|------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|-------------|----------------------------------|---------------------|-------------------------|
| 2009 | planirano   | 25.419                       | 156.000                              | 54.900                      | 83.500      | 50.823                           | 345.223             | 370.642                 |
|      | realizirano | 26.555                       | 148.745                              | 54.820                      | 83.352      | 5.492                            | 292.409             | 318.964                 |
| 2010 | planirano   | 58.231                       | 115.200                              | 175.200                     | 66.900      | 90.000                           | 447.300             | 505.531                 |
|      | realizirano | 26.555                       | 63.023                               | 99.622                      | 4.957       | 30.961                           | 198.563             | 225.118                 |
| 2011 | planirano   | 58.231                       | 185.200                              | 318.200                     | 83.500      | 56.000                           | 642.900             | 701.131                 |
|      | realizirano | 63.466                       | 40.522                               | 318.146                     | 29.253      | 56.075                           | 443.996             | 507.462                 |
| 2012 | planirano   | 58.231                       | 115.200                              | 165.000                     | 103.500     | 20.000                           | 403.700             | 461.931                 |
|      | realizirano | 58.016                       | 63.023                               | 139.271                     | 103.299     |                                  | 305.593             | 363.609                 |
| 2013 | planirano   | 55.000                       | 50.000                               | 62.000                      | 50.000      | 20.000                           | 182.000             | 237.000                 |
|      | realizirano | 43.098                       | 44.781                               | 59.601                      | 50.000      |                                  | 154.382             | 197.480                 |
| 2014 | planirano   | 50.000                       | 50.000                               |                             | 100.000     | 20.000                           | 170.000             | 220.000                 |
|      | realizirano | 49.719                       | 3.785                                |                             | 81.040      |                                  | 84.825              | 134.544                 |
| 2015 | planirano   | 50.000                       | 40.000                               |                             | 60.000      | 20.000                           | 120.000             | 170.000                 |
|      | realizirano | 46.832                       | 16.314                               |                             | 60.000      |                                  | 76.314              | 123.146                 |
| 2016 | planirano   | 57.500                       | 73980                                |                             | 87.050      | 20.00                            | 181.030             | 238.530                 |
|      | realizirano | 44.792                       | 40.782                               |                             | 101.800     |                                  | 142.581             | 187.373                 |

**Tabela 15:** Vlaganje v stanovanja v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2009 do 2016 (vir: Občina Škofja Loka)

Proračunska sredstva, iz najemnin, počasi rastejo, predvsem na račun boljše oziroma bolj ažurne izterjave nastalih dolgov. Trend upadanja je bil izrazito negativen v letih velikih investicij v javno okoljsko infrastrukturo. Hkrati z zaključevanjem teh investicij se je tudi trend obrnil.

#### • Tekoče vzdrževanje stanovanj

Ti stroški zajemajo stroške servisiranja dvigal, kotlovnice, ogrevalnih naprav, menjave strešnih kritin in žlebov, popravila streh in žlebov, odtokov, nadstreškov, popravila fasad, menjave vhodnih vrat v objekt, obnove skupnega vodovoda, asfaltiranje dvorišča, obnova tlakov v kletih, obnove stopniščne ograje, popravila in menjave tlakov v skupnih hodnikih ter menjave stopnic, beljenje skupnih prostorov, obnova domofonov, obnova hidroizolacije pohodne terase. Iz te postavke se krijejo tudi stroški za redne preglede dvigal, gasilske opreme in manjša nujna vzdrževalna dela v skupnih delih stavb. Vsa dela in popravila so v povezavi z odločitvami ostalih solastnikov v posameznih objektih. Sem spadajo tudi stroški tekočega vzdrževanja občinskih stanovanj, ki jih mora kriti lastnik stanovanja in se izvajajo glede na potrebe po rednem vzdrževanju. Zaradi staranja stavb so potrebe vedno večje.

#### • Investicijsko vzdrževanje stanovanj

Pri investicijskem vzdrževanju gre za večja obnovitvena in vzdrževalna dela stanovanjskega fonda občine. Upravnik je dolžan za vsako stanovanje izdelati načrt investicijskih vzdrževalnih del.

Poleg tega gre tudi za prenavo stanovanjskih enot na podlagi plana investicijskega vzdrževanja stanovanjskih enot v lasti občine, ki ga vsako leto pripravi občinska služba pristojna za stanovanja v sodelovanju z upravnikom občinskih stanovanj. S te postavke se krijejo tudi stroški nadzora nad izvajalci investicijskega vzdrževanja stanovanj in priprave potrebne dokumentacije (razpisa, tehnična, projekti, soglasja ipd.).

## **5. STANJE NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA NA OBMOČJU OBČINE ŠKOFJA LOKA**

### **5.1 GLAVNI PROBLEMI**

#### **5.1.1 Premalo neprofitnih najemnih stanovanj**

Po uveljavitvi Stanovanjskega zakona v letu 1991, so upravičenci do odkupa socialnih stanovanj, odkupili veliko stanovanj v lasti občine. Zaradi tega se je stanovanjski fond občine izjemno skrčil, posledično se je tudi zmanjšalo število stanovanj, ki jih občina lahko odda v najem kot neprofitna stanovanja in danes ne zadošča potrebam. Kupnina za stanovanja, ki je bila zakonsko predpisana, je bila določena prenizko in ni predstavljala ustrezne kapitalske podlage za investicije v stanovanjsko gradnjo oziroma v nadomeščanje izgubljenega javnega fonda. Cene stanovanj so bile v tem času na trgu, bistveno višje, kakor so jih dosegala občinska stanovanja ob prodaji po SZ. Posledica je bil občuten upad stanovanjske gradnje, tako v občini, kakor širše.

Od sprejema zadnjega stanovanjskega programa je občina še dodatno odprodala del stanovanjskega fonda. Vendar je bil vsaj del stanovanj nadomeščen ob izgradnji nove stanovanjske soseske 'Virmaše', kjer je občina z javno zasebnim partnerstvom pridobila 6 stanovanjskih enot ter z nakupi nekaj starejših stanovanj.

V času od sprejema prejšnjega stanovanjskega programa občine se potrebe po neprofitnih stanovanjih niso zmanjšale, nasprotno, čedalje bolj se večajo. Glede na rezultate zadnjih dveh razpisov za neprofitna stanovanja je bilo udeležencev na razpisu tudi do 3x več kot je bilo stanovanj, ki so bila na voljo. Pričakujemo lahko, da bodo v prihodnjih letih potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih še naraščale, kajti veliko zaposlenih v občini ima nizke ali podpovprečne dohodke (delovno intenzivna industrija). Na zadnji razpis, ko je občina ob razpisu imela na voljo 6 stanovanjskih enot, se je prijavilo 80 prosilcev. Ob zaključku razpisa je imela občina na voljo sicer 10 stanovanjskih enot, kar vseeno pomeni, da je bilo prosilcev 8x več kakor prostih stanovanj.

Pomanjkanje stanovanj se kaže v vseh segmentih stanovanjske gradnje, tudi v sektorju gradnje za trg. Na območju Občine Škofja Loka so se zadnji večstanovanjski objekti zgradili v letih 2010/11.

#### **5.1.2 Pomanjkanje občinskih finančnih sredstev za stanovanjsko gradnjo ter občinskih sredstev namenjenih komunalnemu opremljanju zemljišč**

Po stanovanjskem zakonu iz leta 1991, so občine postale lastnice socialnih stanovanj in zato morajo zagotavljati finančna sredstva za njihovo vzdrževanje. Zaradi predpisov s področja financiranja občin ter zakonodaje, ki ureja varčevalne ukrepe, občina čedalje težje z lastnimi viri uresničuje zakonske zaveze. Sredstva za stanovanjske namene, ki jih občine skozi institut primerne porabe pridobijo vsako leto, so prenizka za zadostitev potreb po vseh neprofitnih stanovanjih. Nekatere občine rešujejo to problematiko s pridobivanjem evropskih sredstev ali s pridobitvijo zunanega partnerja in javno zasebnim partnerstvom.

Glede na obsežne investicije na področju izgradnje infrastrukture v preteklih letih, občina ni bila sposobna finančno pokriti vseh potreb na področju stanovanjske oskrbe. Tako v okviru lastnega stanovanjskega fonda, kakor skozi najemna stanovanja na trgu. Iz istega razloga tudi ni bilo večjih investicij v izgradnjo komunalne infrastrukture z namenom opremljanja stavbnih zemljišč na večjih območjih namenjenih stanovanjski gradnji. V teh primerih so investitorji, ki so želeli graditi objekte na teh območjih, gradili komunalno infrastrukturo, ki je predstavljala plačilo komunalnega prispevka

za zgrajeno komunalno infrastrukturo v naravi in so jo bili investitorji dolžni prenesti v last in upravljanje občini.

### **5.1.3 Povečevanje števila upravičencev do subvencionirane najemnine**

Zaradi neurejenega najemnega trga, nelegalnega ali pol legalnega oddajanja stanovanj, zviševanja najemnin, ki jim prihodki najemnikov ne sledijo, se povečuje tudi število upravičencev do subvencije najemnine. Število upravičencev je tudi skokovito naraslo, ko je država s spremembo zakonodaje na področju socialnih prejemkov, omogočila subvencijo najemnine tudi najemnikom tržnih stanovanj.

### **5.1.4 Povečevanje stroškov vzdrževanja stanovanj v lasti občine**

Glede na delež stanovanj, zgrajenih pred letom 1950, lahko ugotovimo, da je večje število stanovanj v večini dotrajanih in amortiziranih, ter da prihaja do velikih potreb po vzdrževanju in prenovi obstoječih stanovanj.

Zaradi staranja stanovanjskega fonda je potrebna celovita energetska in funkcionalna prenova stanovanj.

Neprofitne najemnine so regulirane, zaradi socialnega korektiva prenizke zato ne pokrivajo dejanskih stroškov uporabe in vzdrževanja objektov in stanovanj.

### **5.1.5 Pomanjkanje zazidljivih stavbnih zemljišč**

Za stanovanjsko gradnjo v občini so pomembna tudi dostopna zemljišča za gradnjo. Občina po obsegu zagotavlja dovolj zemljišč za gradnjo, vendar so le ta komunalno neopremljena in tako neprimerna za gradnjo oziroma je vložek v gradnjo na teh zemljiščih za posamezne investitorje previsok. Večjih investitorjev, ki bi lahko finančno izvedli tak projekt, po izbruhu gospodarske krize ni bilo, vendar je s stabilizacijo gospodarstva in ponovno gospodarsko rastjo zaznati premike tudi na področju stanovanjske gradnje.

### **5.1.6 Odsotnost učinkovitih davčnih mehanizmov**

Ker država še ni vzpostavila ustreznega davčnega mehanizma v obliki davčnih dajatev na lastništvo nepremičnin, občina skladno z veljavno zakonodajo del prihodkov pridobi iz naslova nadomestil za uporabo stavbnih zemljišč dobi skozi nadomestilo za uporabo stavbnih zemljišč – NUSZ. Evidence na osnovi katerih se ta javna dajatev obračuna so vzpostavljene, njihova kvaliteta se, v okviru predpisov, izboljšuje.

Tako ZUreP-2, kot NSP deklarativno navajata vrsto ukrepov aktivne zemljiške politike na osnovi katerih lahko občina pridobiva stavbna zemljišča.

Eden izmed takih ukrepov je predkupna pravica, s katero občina uveljavi lasten interes pri nakupu zemljišč, vendar pa nima nobenega vpliva na oblikovanje cen. Pri kmetijskih zemljiščih, ki bi se jim lahko v prihodnosti spremenila namenska raba oz. sodijo v širitveno območje naselja, je občina predkupni upravičenec.

## 5.2 OCENA POTREB PO STANOVANJIH

Glede na Stanovanjski program, ki je veljal do sprejetja Resolucije o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025, nov NSP ne operira s kvantitativnimi podatki o potrebnih stanovanjih, ki bi jih bilo potrebno zagotoviti za primerno stanovanjsko oskrbo prebivalstva.

Edini segment, kjer se NSP kvantitativno opredeli je v delu kjer govori o zagotavljanju namenskih stanovanjskih enot in sicer "Za izpolnitev osnovnih potreb po bivalnih enotah je nujno zagotoviti vsaj 800 bivalnih enot." (NSP, 2015, str. 22) Kar preračunano na število prebivalcev v Občini Škofja Loka pomeni, da bi dodatno potrebovali približno 8 bivalni enot. Tudi praksa izkazuje dejanske potrebe po bivalnih enotah (predvidoma od 8 do 10 enot). Potrebno bi bilo tudi zagotoviti dolgotrajnejšo obliko nastanitve za socialno najbolj ogrožene.

Ukrepi nacionalne stanovanjske politike v preteklosti, ko je s spodbujanjem namenskega varčevanja v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi dejansko spodbujala nakup lastnih stanovanj, so se iztekli konec prejšnjega desetletja. Z ukinitvijo varčevalne sheme je varčevanje z namenom reševanja stanovanjskega problema praktično izginilo. Komerčni ponudniki namreč niso ponujali tolikšnih ugodnosti kakor Javni stanovanjski sklad RS. Zato iz naslova namenskega varčevanja, ki je bilo značilno za prejšnje obdobje, ne moremo predvideti potreb po novih stanovanjih.

Glede na demografske kazalce pa lahko predvidimo gibanje prebivalstva v naslednjih letih in s tem povezane potrebe po novih stanovanjih.

Trenutno stanje izkazuje zadovoljivo število stanovanj. Problem je le alokacija stanovanjskega fonda, ki ne odraža realnih potreb med prebivalci občine. Zaradi tega mora občina izvajati takšne ukrepe in aktivnosti, ki bodo zagotavljali zadovoljevanje potreb po stanovanjih vsem skupinam prebivalcev. Posebno skrb je potrebno nameniti najbolj ranljivim skupinam prebivalcev, ki si sami iz različnih razlogov ne zmorejo rešiti stanovanjskega problema. Občina mora ustvariti take razmere, da bo lahko zagotovila zadostno število stanovanj, ki bodo zadovoljila sedanje in bodoče potrebe po stanovanjih in bodo na nek način omogočila tudi samoregulacijo najemnega trga in trga nepremičnin.

## 6. CILJI

### 6.1 TEMELJNI CILJI

#### 6.1.1 Strateški cilji

1. ustvarjanje možnosti za zagotavljanje zadostnega in kvalitetnega stanovanjskega fonda
2. v prostorskih aktih zagotoviti zadostne površine stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo in sprejeti ustrezne prostorske izvedbene akte,
3. zagotoviti občinska proračunska sredstva za gradnjo oz. nakup neprofitnih stanovanj ter alternativnih oblik bivanja,
4. z ukrepi aktivne zemljiške politike ustvarjati možnosti za ustrezno financiranje opremljanja stavbnih zemljišč z infrastrukturo,
5. s primerno politiko občinskih subvencij in pomoči ustvarjati možnosti za izvajanje ukrepov za reševanje stanovanjskega problema mladih,
6. s primerno politiko občinskih subvencij omogočiti prenovo (funkcionalno, energetska, protipotresno in drugo) obstoječega stavbnega fonda,
7. s primerno politiko na področju urejanja prostora omogočiti ustrezne prostorske in urbanistične pogoje za investicije v stanovanjsko gradnjo,
8. s primerno politiko zagotavljanja stanovanjske oskrbe vplivati na višino najemnin na prostem trgu ter posledično zmanjšati razliko med tržno in neprofitno najemnino.

#### 6.1.2 Temeljni cilji Občine Škofja Loka

1. *Omogočiti vsem občanom, še zlasti mladim in mladim družinam, lažji dostop do lastnega stanovanja oz. najemnega stanovanja:*
  - a. sprejem strateških in podrobnih prostorskih dokumentov, ki bodo ohranjali, zagotavljali in urejali nove površine za stanovanjsko namembnost,
  - b. občanom omogočiti dostop do ugodnejših stanovanjskih kreditov z zagotavljanjem sredstev za subvencioniranje obrestne mere,
  - c. občanom omogočiti lažji dostop do najema tržnih stanovanj s subvencioniranjem najemnin v tržnih najemnih stanovanjih,
  - d. vzpostaviti instrumente, ki bo omogočali vzpostavitev stanovanjskega družabništva,
  - e. z ustreznimi instrumenti prostorske in stanovanjske politike pospešiti gradnjo stanovanj.
2. *Zagotoviti lažje reševanje stanovanjskega problema starejšim in občanom s posebnimi potrebami:*
  - a. zagotoviti zadostne kapacitete v domu za starejše občane,
  - b. omogočiti čim daljše bivanje v domačem okolju z zagotavljanjem ustreznega obsega storitev pomoči na domu,
  - c. omogočiti gradnjo oskrbovanih stanovanj,
  - d. priprava programa kvalitetnega staranja.
3. *Zagotoviti stanovanja socialno šibkejšim občanom:*
  - a. zagotoviti ustrezno število neprofitnih najemnih stanovanj,

- b. zagotavljati bivalne enote,
- c. subvencionirati najemnino najemnikom v neprofitnih in tržnih stanovanjih,
- d. postopno obnoviti obstoječi fond neprofitnih stanovanj v lasti občine.

4. *Zemljiško knjižno urediti lastninska razmerja:*

- a. v zemljiško knjigo vpisati vsa najemna stanovanja, ki so v lasti občine,
- b. urediti lastništvo pripadajočih zemljišč ob večstanovanjskih stavbah.

5. *Ohranjati poseljenost podeželja:*

- a. vzpostavitev ustrezne komunalne in družbene infrastrukture na območjih podeželskih naselij.

6. *Izboljšati kvaliteto bivanja v občini:*

- a. omogočiti vzpostavitev ustreznega grajenega okolja,
- b. omogočiti celovito prenovo stanovanjskih sosesk,
- c. vzpostaviti ustrezno družbeno infrastrukturo,
- d. omogočiti funkcionalno prenovo obstoječih stanovanjskih stavb.

7. *Izboljšati energetska učinkovitost:*

- a. energetska sanacija obstoječih stavb,
- b. zagotavljanje energetske učinkovitosti novogradenj v smislu izkoriščanja obnovljivih virov energije.

## **6.2 STANOVANJSKA STRATEGIJA 2016-2026**

Občina Škofja Loka si bo prizadevala čim bolj racionalno porabiti sredstva, ki jih ima na razpolago ter čim hitreje zagotoviti stanovanja upravičencem iz razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Iskali bomo možnosti sofinanciranja iz državnih in EU sredstev za reševanje stanovanjske problematike. Predvsem gre za vključevanje v Operativni program za izvajanje Evropske kohezijske politike 2014-2020, vključevanje v nov mehanizem celostnih teritorialnih naložb (CTN) ter drugih oblik finančnih mehanizmov, ki jih ponuja Evropska investicijska banka (JESSICA).

## **6.3 AKTIVNOSTI NAJEMNIŠKE POLITIKE V NASLEDNJIH DVEH LETIH**

Najemnine neprofitnih stanovanj in bivalnih enot se zaračunavajo skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih.

V naslednjih dveh letih bomo:

- ponovno točkovali vsa stanovanja v lasti občine, ki v obdobju zadnjih petih let niso bila točkovana. Na podlagi novega točkovalnega zapisnika sklenitev nove pogodbe s preračunano najemnino,
- izvedli petletno preverjanje po 90. členu SZ-1

- skladno s sprejetim Pravilnikom o določitvi prosto oblikovane najemnine, bo najemnina upravičencem, ki izpolnjujejo pogoje za določitev prosto oblikovane najemnine le ta tudi zaračunana,
- izvajali razpise za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- izvedli razpis za oddajo službenih stanovanj v najem,
- uredili večje število najemnih stanovanj in bivalnih enot,
- izvajali energetske in funkcionalne preнове stanovanjskega fonda,
- pregledali ustreznost občinskih stanovanj,
- izvajali zamenjave stanovanj z namenom alokacije.

## 7. SKLEPNE UGOTOVITVE

Stanovanjska oskrba občanov je ena izmed izvirnih pristojnosti občine. Skladno z določbami Zakona o lokalni samoupravi je občina dolžna 'ustvarjati pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj' (22. člen ZLS). Stanovanjski zakon pa, kot eno izmed nalog občine, v 154. členu predvideva tudi sprejem občinskega stanovanjskega programa, ki je izdelan na podlagi Nacionalnega stanovanjskega programa.

Ker Nacionalni stanovanjski program v praksi še ni v celoti zaživel, predvideni ukrepi, instrumenti za izvajanje politik in projekti še niso sprejeti. O občina sama brez systemske podpore ne more pričeti uresničevati usmeritev iz NSPja. Določene ukrepe v omejenem obsegu lahko spodbuja, v celoti pa brez "zunanje" podpore ciljev NSP ne more uresničevati.

Pri pripravi strateškega dokumenta je potrebno upoštevati tudi novo evropsko perspektivo, ki je za to obdobje predvsem usmerjena na "mehke" vsebine npr. socialna politika, zagotavljanje delovnih mest, stanovanjska oskrba in podobno. V okviru stanovanjskega programa je potrebno pripraviti projekte s katerimi bi občina predvidoma lahko kandidirala za evropska sredstva.

V skladu z veljavno zakonodajo ima občina pristojnost pri zagotavljanju javnih storitev, še posebno na stanovanjskem področju. Z zagotavljanem prostorskih pogojev za izgradnjo stanovanj, z zagotavljanem finančnih spodbud za gradnjo, z dodatnimi javnimi najemnimi stanovanji bo občina svojim prebivalcem, predvsem mladim družinam, zagotovila pogoje za kvalitetno bivanje in jih s tem zadržala v svoji občini. Glede na ugodno gospodarsko sliko bo Občina Škofja Loka z zagotavljanjem dobrih stanovanjskih pogojev pritegnila tudi mlade iz drugih krajev in si vnesla v svoj kraj nove vire znanja, dela in napredka.

Naloga Občine Škofja Loka je zagotoviti, da bo občina ostala privlačno in varno bivalno okolje za vse skupine prebivalstva, še zlasti mlade, socialno ogrožene in starejše, kar je tudi eno izmed osnovnih načel zapisanih v strategiji razvoja Občine Škofja Loka 2025+.

S sprejetjem stanovanjskega programa želi občina doseči cilj, da se v reševanje stanovanjskega vprašanja posameznikov in družin v okviru svoje pristojnosti vključi v različni fazah:

- z zagotavljanem zadostnega števila neprofitnih najemnih stanovanj;
- z zagotavljanem prostorskih pogojev za stanovanjsko gradnjo;
- z zagotavljanem ustrezne komunalne opreme stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- s spodbujanjem pozidave nezazidanih zemljišč;
- s spodbujanjem stanovanjske gradnje;
- z zagotovitvijo finančne spodbude tistim, ki s prenovo, gradnjo in nakupom rešujejo svoje prvo stanovanjsko vprašanje;
- z zagotavljanem ustrezno vzdrževanega občinskega stanovanjskega fonda;
- z dodeljevanjem neprofitnih stanovanj (javnih najemnih) v najem;
- z zagotavljanem pomoči socialno šibkim;
- subvencioniranje najemnin;
- s subvencioniranjem obrestnih mer za stanovanjske kredite in kreditno shemo;
- z ukrepi politike omogočiti pogoje za pospeševanje trga nepremičnin.

Našteti cilji občine predstavljajo strateške usmeritve, ki jih bo Občina Škofja Loka upoštevala pri zagotavljanju prostorskih pogojev za realizacijo le-teh.



Osnovni cilj občine je dvig kvalitete življenja njenih prebivalcev in zagotavljanje takih pogojev bivanja in življenja, da bo Škofja Loka postala prepoznana kot prostor z visoko kulturo bivanja, spodbudno okolje za podjetne in privlačen cilj za obiskovalce.

## Viri in literatura

1. Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO)  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO307> (dne 16.3.2015)
2. 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 in 40/12 – ZUJF)  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO2008> (dne 16.3.2015)
3. Nacionalni stanovanjski program 2015-2025 (Uradni list RS, št. 92/15)  
<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=RESO114> (dne 16.3.2015)
4. Spremnno gradivo k Nacionalnemu stanovanjskemu programu, Ljubljana 2015 (prejeto po el. pošti)
5. Vsebine iz posvetov o nacionalnem stanovanjskem programu, lastni zapiski več posvetov
6. Statistični urad RS [http://pxweb.stat.si/pxweb/Database/Dem\\_soc/Dem\\_soc.asp](http://pxweb.stat.si/pxweb/Database/Dem_soc/Dem_soc.asp)
7. Podatki Občine Škofja Loka: Proračun, lastni podatki
8. Onufrija, Kristina 2010. Demografska analiza Občine Škofja Loka kot strokovne podlage za prostorsko načrtovanje, Ljubljana, Magistrsko delo.