



Občina Škofja Loka

Oddelek za pravne zadeve in nepremično premoženje

POROČILO O STANJU NA STANOVANJSKEM PODROČJU

DO LETA 2017

Škofja Loka, september 2018

KAZALO

KAZALO	3
KAZALO TABEL	4
KAZALO GRAFOV	5
1. UVOD	7
1.1 PRAVNA PODLAGA	8
2. STANOVANJA	10
2.1 STANOVANJA V OBČINI	10
2.1.1 Ocena potreb po stanovanjih	13
3. STANOVANJSKI FOND V LASTI OBČINE ŠKOFJA LOKA	15
3.1.1 Obseg stanovanjskega fonda	15
3.1.2 Starost stanovanjskega fonda	15
3.1.3 Velikost stanovanjskega fonda	16
3.1.4 Struktura stanovanjskega fonda	18
3.1.5 Struktura zasedenosti stanovanjskega fonda	18
3.2 GOSPODARJENJE S STANOVANJI	20
3.2.1 Prodaja stanovanj	20
3.2.1.1 Prodaja občinskih stanovanj	21
3.2.1.2 Prodaja solidarnostnih stanovanj	21
3.2.1.3 Prodaja stanovanj	21
3.2.2 Najemnina za stanovanja	21
3.2.2.1 Subvencije najemnin	22
3.2.2.2 Subvencije neprofitne najemnine	23
3.2.2.3 Subvencije profitne najemnine	23
3.2.3 Gospodarjenje s stanovanji	24
3.2.3.1 Tekoče vzdrževanje stanovanj	26
3.2.3.2 Investicijsko vzdrževanje stanovanj	26
3.3 RAZPOLAGANJE S STANOVANJI	27
3.3.1 Razpis za neprofitna stanovanja 2013	27
3.3.2 Plačevanje obveznosti	28
4. VIRI IN LITERATURA	31
5. PRILOGE	32
5.1 PRILOGA 1:	33

KAZALO TABEL

Tabela 1: Naseljenost stanovanj v občini Škofja Loka v letih 2002, 2011 in 2015 (vir:SI-Stat)	10
Tabela 2: Število stanovanj v lasti občine Škofja Loka (vir:Občina Škofja Loka).....	15
Tabela 3: Starost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka med letom 2006 in 2016 (vir:Občina Škofja Loka)	16
Tabela 4: Starost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v občini in v Sloveniji po starosti v 2011 (vir:Občina Škofja Loka).....	16
Tabela 5: Vrste stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2003 do 2016 (vir:Občina Škofja Loka)	18
Tabela 6: Povprečna velikost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka po posameznih kategorijah, v letih od 2006 do 2015.....	18
Tabela 7: Primernost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2006 do 2015 po strukturi družin	19
Tabela 8: Število praznih stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2006 do 2015 glede na kategorijo stanovanj (vir:Občina Škofja Loka)	20
Tabela 9: Število praznih stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2006 do 2016 glede na velikost stanovanj (vir:Občina Škofja Loka).....	20
Tabela 10: Prihodki iz naslova prodaje stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2007 do 2016 EUR (vir:Občina Škofja Loka)	21
Tabela 11: Predvideni, obračunani in realizirani prihodki iz naslova najemnin od leta 2009 do 2016(vir:Občina Škofja Loka	22
Tabela 12: Prihodki in terjatve iz naslova najemnin od leta 2014 do 2017 – stanje na dan 31.12. tekočega leta (vir:Domplan d.d.).....	22
Tabela 13: Subvencije najemnin stanovanj v lasti Občine Škofja Loka v letih 2007 do 2012 (vir:Občina Škofja Loka)	23
Tabela 14: Subvencije najemnin, v letih od 2013 do 2017 (spremenjen način dodeljevanja subvencij ter njihovega financiranja). (vir: Občina Škofja Loka)	23
Tabela 15: Vlaganje v stanovanja v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2009 do 2016 (vir:Občina Škofja Loka)	24
Tabela 16: Izdatki na področju stanovanjske oskrbe, v letih od 2009 do 2016 (vir:Občina Škofja Loka)	25
Tabela 17: Velikostna struktura stanovanj in družin (vir:Občina Škofja Loka).....	27
Tabela 18: Število izvršilnih postopkov od 2010 do 2016 (vir:Domplan d.d.).....	28
Tabela 19: Struktura dolga iz naslova najemnin od 2014 do 2017 (vir:Domplan d.d.)	29
Tabela 20: Stanje dolga v letih 2014, 2015 in 2016 (vir:Domplan d.d.)	29

KAZALO GRAFOV

Graf 1: Stanovanja po letu zgraditve v občini Škofja Loka v letih 2002*, 2011 in 2015 (vir:SI-Stat).....	11
Graf 2: Stanovanja po številu sob v občini Škofja Loka leta v letih 2002, 2011 in 2015 (vir:SI-Stat).....	12
Graf 3: Število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe v občini Škofja Loka med leti 2002 ter 2017 (vir:SI-Stat).....	12
Graf 4: Število novih stanovanj v občini Škofja Loka med leti 2002 ter 2017 (vir:SI-Stat)	13
Graf 5: Stanovanja v lasti Občine Škofja Loka po starosti v letih 2006, 2011 in 2016 (vir:Občina Škofja Loka, SI-Stat).....	15
Graf 6: Starost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2003 do 2016 (vir:Občina Škofja Loka)	17
Graf 7: Velikost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2006 do 2015 (vir:Občina Škofja Loka)	17
Graf 8: Povprečna velikost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2006, 2011 in 2015 (vir:Občina Škofja Loka).....	17
Graf 9: Vrste stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2003 do 2016 (vir:Občina Škofja Loka) .	18
Graf 10: Število stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2006 do 2015 po strukturi družin (vir:Občina Škofja Loka).....	19
Graf 11: Primernost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih 2006, 2011 in 2016 (vir:Občina Škofja Loka)	20
Graf 12: <i>Tekoči in investicijski odhodki na področju stanovanjske oskrbe, v letih od 2009 do 2015 (vir:Občina Škofja Loka).....</i>	25
Graf 13: Razmerje med pobrano najemnino in izdatki za stanovanjsko oskrbo, v letih od 2009 do 2016 (vir:Občina Škofja Loka).....	25
Graf 14: Dodeljena stanovanja na 5. Razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem (vir:Občina Škofja Loka)	27

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.

Svoje politike na teh področjih država 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.

Stanovanjska oskrba je ena izmed izvirnih pristojnosti občine, ki jo izvaja skozi stanovanjsko politiko na lokalnem nivoju. Strateško usmeritev lokalne skupnosti na stanovanjskem področju predstavlja Stanovanjski program občine, ki je prej kot strateški dokument, akcijski program občine na tem področju. Osnova za pripravo krovnega dokumenta je analiza dejanskega stanja in vzpostavitev izhodišč na področju stanovanjske politike.

Pričujoči dokument predstavlja analizo stanja na stanovanjskem področju od sprejetja Stanovanjskega programa Občine Škofja Loka v letu 2004.

1.1 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 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 prenavo 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, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj, zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in stanovanjskih hiš, uresničevanje občinskih stanovanjskih programov ipd., pri čemer lahko dve ali več občin ustanovi skupni javni stanovanjski sklad.

Zakon o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2, 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. STANOVANJA

2.1 STANOVANJA V OBČINI

V letu 2002 je bilo v občini 7.778 stanovanj, v letu 2011 se je število stanovanj povišalo na 8.171, leta 2015 pa se je število stanovanj zmanjšalo na 8.165 stanovanj. Za stalno je bilo v letu 2002 naseljenih 91,7 % stanovanj, v letu 2011 pa je ta odstotek padel na 86,7% stanovanj, leta 2015 se je odstotek minimalno znižal na 86,6%. Kar je nad slovenskim povprečjem (2002 – 85,5%, 2011 – 79,3%, 2015 - 79,8%) tako v letu 2002 kot v letu 2011.

Nenaseljenih stanovanj je bilo v letu 2002 6,2 %, v letu 2011 11,7%, v letu 2015 pa 11,8%.

Stanovanj za občasno uporabo (stanovanja za počitek in rekreacijo ter stanovanja za čas sezonskih del v kmetijstvu) je bilo v letu 2002 2,0 %, v letu 2011 se je odstotek teh stanovanj znižal na 1,5%, v letu 2015 pa povišal na 1,6% celotnega stanovanjskega fonda v občini.

	2002 ¹		2011 ²		2015 ³	
	SLOVENIJA	Škofja Loka	SLOVENIJA	Škofja Loka	SLOVENIJA	Škofja Loka
Stanovanja - SKUPAJ	777.772	7.778	844.656	8.171	845.415	8.165
Stalno naseljena	665.111	7.134	670.127	7.088	674.463	7.071
Stalno nenaseljena	78.300	485	153.789	958	150.693	965
Za občasno uporabo	34.361	159	20.740	125	20.259	129

Tabela 1: Naseljenost stanovanj v občini Škofja Loka v letih 2002, 2011 in 2015 (vir:SI-Stat)

V letu 2002 je bilo v občini 512 stanovanj več, kot gospodinjstev. To pomeni, da je bilo stanovanj dovolj, vendar pa so bila lokacijsko neenakomerno porazdeljena, kajti povpraševanje po stanovanjih je bistveno večje v mestu in obmestnih naseljih. V letu 2011 je bilo le še 163 stanovanj več kakor gospodinjstev, v letu 2015 pa že beležimo deficit stanovanj na občinskem nivoju, saj je v občini 21 gospodinjstev več kot je stanovanj. Število gospodinjstev se je od leta 2002 do leta 2015 povečalo za 920. 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 primanjkljaj⁴..

Podatki nam kažejo, da leta 2002 v občini ni bilo naselja, v katerem bi število gospodinjstev močnejše presegalo število stanovanj. Analiza pokaže, da v posameznih naseljih ni opaziti stanovanjskega primanjkljaja, kvečjemu proste stanovanjske kapacitete. V letu 2011 že lahko opazimo, da se je trend obrnil, saj nekatera naselja izkazujejo izrazit primanjkljaj stanovanj Prednjači naselje Sv. Duh, kjer se je primanjkljaj stanovanj od leta 2011 do leta 2015 s 54

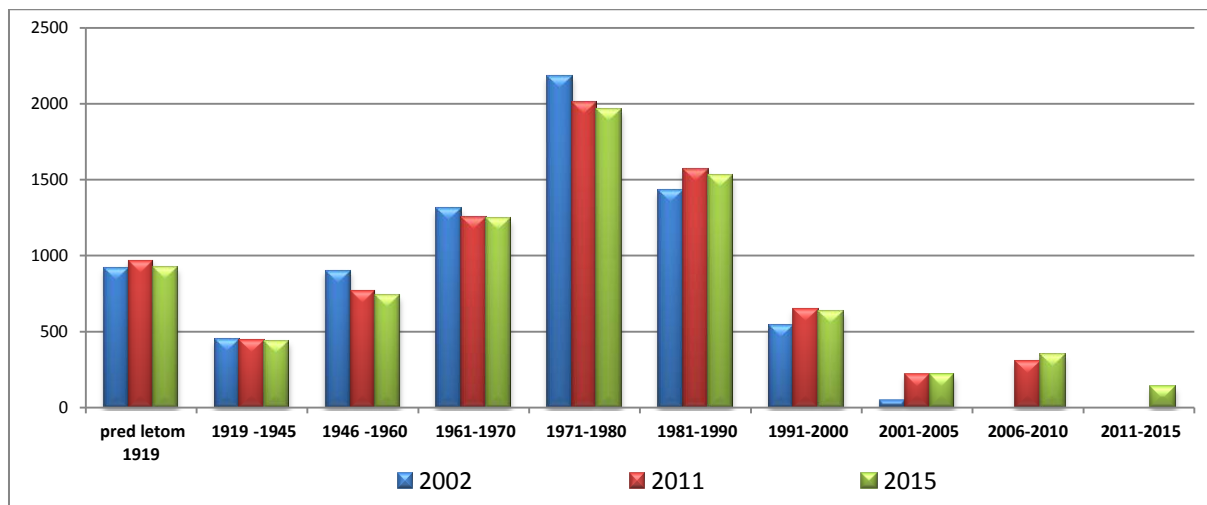
¹ Popis prebivalstva, ki ga je izvedel statistični urad.

² Evidenčni popis statističnega urada.

³ Periodično zbrani podatki statističnega urada.

⁴ Stanovanjski primanjkljaj je razmerje med številom stanovanji in številom gospodinjstev.

povečal na 67 stanovanj. Sledi naselje Trata, kjer se je primanjkljaj stanovanj z 22 v letu 2011 povečal na 28 v letu 2015.



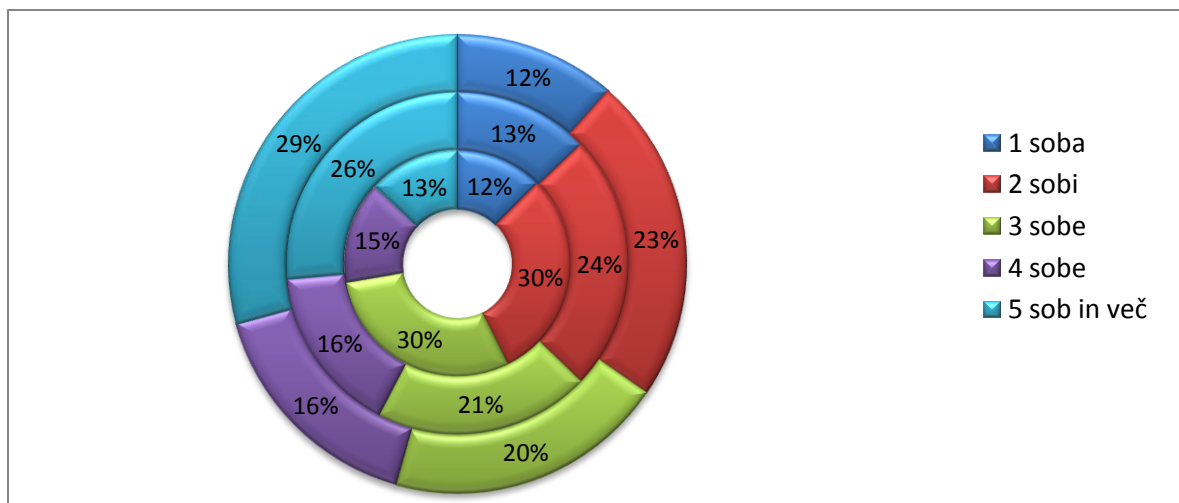
Graf 1: Stanovanja po letu zgraditve v občini Škofja Loka v letih 2002*, 2011 in 2015 (vir:SI-Stat)

V občini Škofja Loka je bila stanovanjska gradnja najbolj intenzivna v obdobju 1971-1980, sledi obdobje 1981-1990, vendar se je po letu 1985 stanovanjska gradnja že pričela umirjati. Tretje obdobje intenzivne stanovanjske gradnje je bilo obdobje 1961-1970. Intenzivna stanovanjska gradnja je bila povezana s stalnim naraščanjem števila prebivalstva, le-to pa z razvijajočo se industrializacijo in deagrarizacijo. Upadanje intenzivne stanovanjske gradnje pa je bilo posledica zmanjševanja večstanovanjske gradnje. 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. Primerjava obdobj 1991-1995 in 1996-2000 kaže, da se je v slednjem število stanovanj, ki so bila prenovljena, povečalo skoraj za 1,5-krat. V obdobju 1991-1995 je bilo prenovljenih 4,3% vseh stanovanj, v obdobju 1996-2000 pa 9,8% vseh stanovanj. Opozoriti velja, da se kot prenova stanovanja upošteva tudi predelava podstrešja v mansardno stanovanje, predelava kleti ali poslovnega prostora v stanovanje ipd. Leta 2002 je bilo še 70% vseh stanovanj neprenovljenih. V letu 2011 se ta odstotek zmanjša na 45%.

V letu 2002 je bilo v občini največ dvosobnih stanovanj, sledila so trisobna ter pet in več sobna stanovanja, najmanj je bilo enosobnih stanovanj. V letu 2011 in 2015 se struktura velikosti stanovanj spremeni. V občini je v teh letih največ 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.

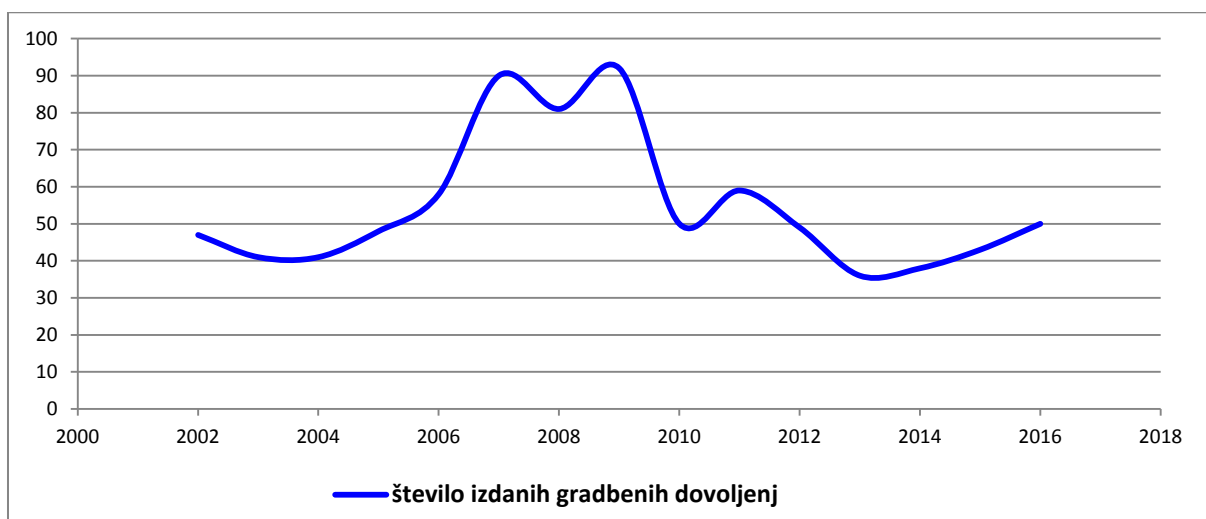
Primerjava sestave gospodinjstev po številu njihovih članov in sestave stanovanj po številu sob kaže, da je v letu 2002 v občini Škofja Loka primanjkovalo garsonjer oz. enosobnih stanovanj, število dvosobnih in trisobnih stanovanj pa je presegalo število gospodinjstev, prav tako v tem letu primanjkuje število štirisobnih stanovanj. Tudi v letu 2015 je bil največji primanjkljaj garsonjer oz. enosobnih stanovanj ter štirisobnih stanovanj, medtem ko je število trisobnih ter pet in več sobnih stanovanj presegalo število gospodinjstev.



Graf 2: Stanovanja po številu sob v občini Škofja Loka leta v letih 2002, 2011 in 2015 (iz sredine ven) (vir:SI-Stat)

Stanovanja v občini so, skozi vsa opazovana obdobja, najbolj opremljena z električno, vodovodom in kanalizacijo. Precej nižji je delež stanovanj s centralnim ogrevanjem. Opremljenost stanovanj s posameznimi prostori kaže, da se je število stanovanj brez kopalnice med leti 2002⁵ in 2015 zmanjšalo, delež stanovanj brez notranjega stranišča je ostal na isti ravni, zvišal se je pa delež stanovanj brez kuhinje.

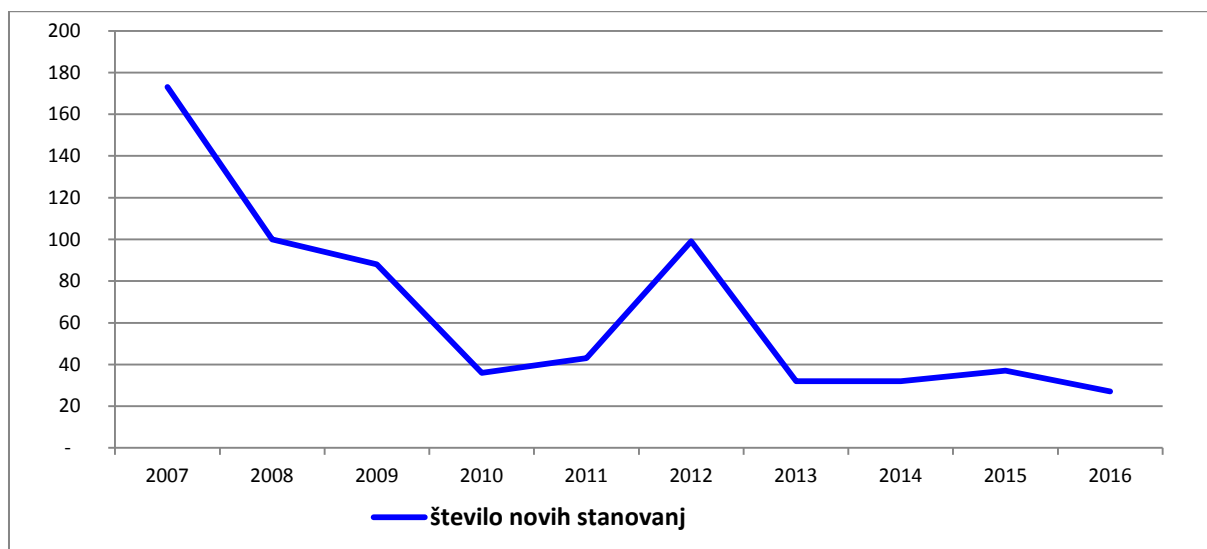
Po podatkih popisa 2002 (v oklepaju so navedene vrednosti za Slovenijo) je bila v občini Škofja Loka najbolj zastopana samostojno stoječa hiša - 79 % vseh objektov, vendar pod slovenskim povprečjem (81,8 %). Precej nad slovenskim povprečjem je bilo dvojčkov in vrstnih hiš – 14% (6,6 %), precej pod slovenskim povprečjem pa hiš s kmečkim poslopjem – 3% (7,1%). 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.



Graf 3: Število izdanih gradbenih dovoljenj za stavbe v občini Škofja Loka med leti 2002 ter 2017 (vir:SI-Stat)

⁵ Podatki o opremljenosti stanovanj niso neposredno primerljivi, saj se je v letu 2008 spremenila metodologija skladno z Uredbo (ES) št. 763/2008 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 9. julija 2008 o popisih prebivalstva in stanovanj (Uradni list Evropske unije L 218/14, 13. avgust 2008). Zato so podatki od leta 2011 pripravljani po novi metodologiji.

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.



Graf 4: Število novih stanovanj v občini Škofja Loka med leti 2007 ter 2017 (vir:SI-Stat)

Število novih stanovanj v občini je po letu 2007 doživelo drastičen upad, saj je večino stanovanjske gradnje v občini predstavljala gradnja individualnih stanovanjskih objektov. Z izgradnjo oz. komunalno ureditvijo več sosesk se je v letu 2010 trend obrnil ter število novozgrajenih stanovanj se je večalo do leta 2012, ko se je število novih stanovanj zopet začelo nižati.

2.1.1 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.

Po popisu leta 2002 je bilo v občini Škofja Loka skupaj 7.266 gospodinjstev in 7.778 stanovanj za stalno bivanje, od teh je bilo 485 stanovanj nenaseljenih. Iz teh podatkov lahko sklepamo, da stanovanjskega primanjkljaja v letu 2002 ni. V nekaterih naseljih občine Škofja Loka je tega leta število stanovanj precej preseгло število gospodinjstev, kar teoretično lahko predstavlja proste stanovanjske kapacitete. V občini ni bilo naselja, v katerem bi število gospodinjstev močnejše preseglalo število stanovanj.

Kot lahko opazimo, se je v letu 2011 situacija deloma spremenila, v letu 2015 pa že 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 dejstvi kažeta na to, da je precej stanovanj neprimernih za bivanje,
- zaradi nadomeščanja dotrajanega 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 prostorne 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.

3. STANOVANJSKI FOND V LASTI OBČINE ŠKOFJA LOKA

3.1.1 Obseg stanovanjskega fonda

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.

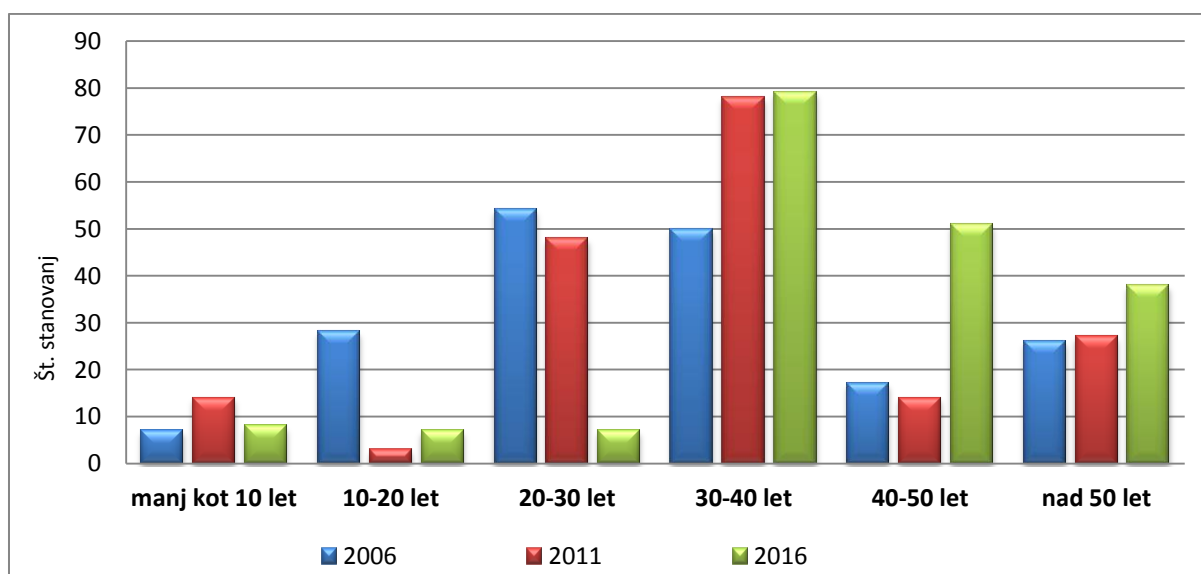
	2003	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
št. stanovanj	214	182	178	179	178	175	184	189	190	190	190	190

Tabela 2: Število stanovanj v lasti občine Škofja Loka (vir: Občina Škofja Loka)

3.1.2 Starost stanovanjskega fonda

Stanovanja v lasti občine so bila v letu 2002 v povprečju stara 34,8 let, v letu 2011 pa je povprečna starost stanovanj 37,6 let, v letu 2015 pa je bila povprečna starost stanovanj 50,7 let.

V letu 2006 je bilo največ (30%) občinskih stanovanj starih med 20 in 30 let, kasneje se je trend staranja zaustavil s pridobitvijo novih stanovanj (novogradnja v Virmašah in celovita prenova objekta Trata 2). Trend staranja je kljub temu še vedno opazen, saj je od leta 2007 največ občinskih stanovanj v starosti med 30 in 40 let (37%). 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 5: Stanovanja v lasti Občine Škofja Loka po starosti v letih 2006, 2011 in 2016 (vir: Občina Škofja Loka, SI-Stat)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
do 10 let	7	7	6	6	6	14	17	8	8	8	8
10-20 let	28	3	3	3	3	3	3	7	7	7	7
20-30 let	54	62	63	56	47	48	36	3	31	31	7
30-40 let	50	67	68	70	78	78	61	71	63	55	79
40-50 let	17	18	13	16	14	14	40	60	46	54	51
nad 50 let	26	21	26	27	27	27	32	41	35	35	38
Skupaj	182	178	179	178	175	184	189	190	190	190	190

Tabela 3: Starost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka med letom 2006 in 2016 (vir: Občina Škofja Loka)

	Občina Škofja Loka - lastništvo		Občina Škofja Loka		Slovenija	
	2011	2015	2011	2015	2011	2015
pred letom 1919	20	20	964	923	121.955	118.603
1919 – 1945	0	0	441	437	57.973	56.861
1946 – 1960	10	10	769	740	80.827	79.658
1961 – 1970	17	17	1.252	1.245	122.353	121.821
1971 – 1980	78	78	2.005	1.964	176.521	174.387
1981 – 1990	48	48	1.572	1.525	146.825	140.295
1991 – 2000	3	3	648	632	64.743	63.063
2001 – 2005	6	6	213	215	31500	32462
2006 - 2010	2	2	307	346	41959	43764
2011 - 2015	-	6	-	138	-	14501
Skupaj	184	190	8171	8165	844656	845415

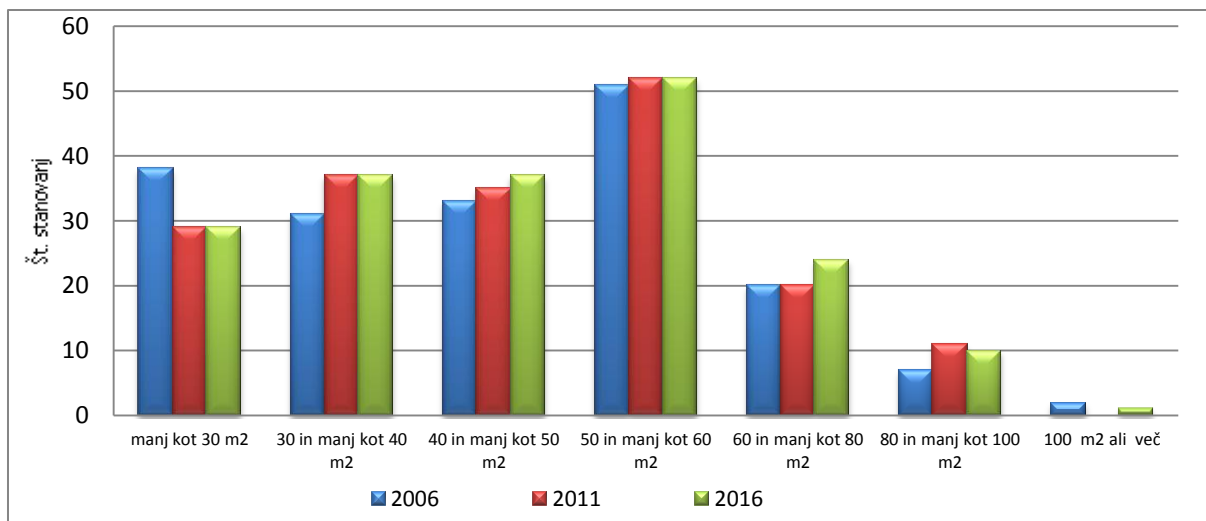
Tabela 4: Starost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v občini in v Sloveniji po starosti v 2011 (vir: Občina Škofja Loka)

Glede na to, da občina ne pridobiva v last novih stanovanj je očiten trend staranja stanovanj. S staranjem stanovanjskega fonda se večajo tudi potrebna sredstva za njegovo redno in investicijsko vzdrževanje.

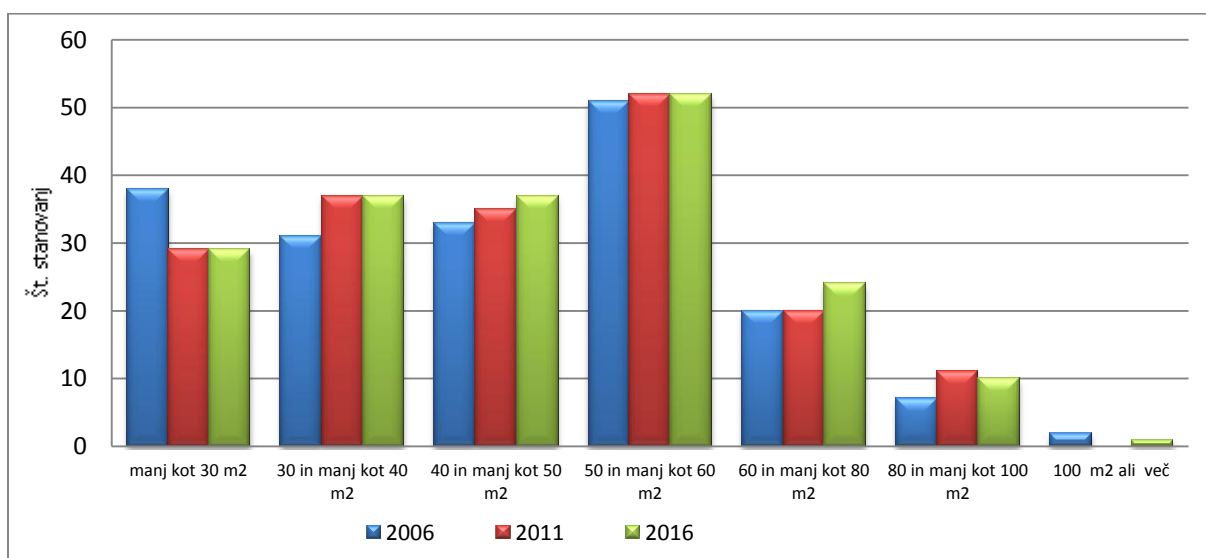
3.1.3 Velikost stanovanjskega fonda

Občina Škofja Loka je imela v letu 2003 največ stanovanj med 50 in 60m² 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 40m² ter število najmanjših stanovanj (manjših od 30m²).

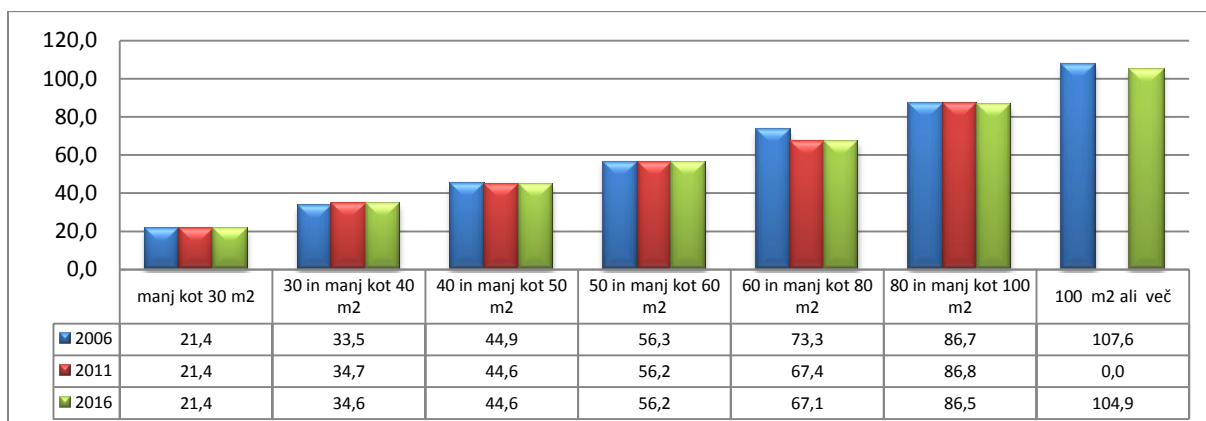
Povprečna velikost stanovanj se je od leta 2006 do leta 2015 zmanjšala s 60,5m² na 59,3m².



Graf 6: Starost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2003 do 2016 (vir: Občina Škofja Loka)



Graf 7: Velikost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2006 do 2015 (vir: Občina Škofja Loka)



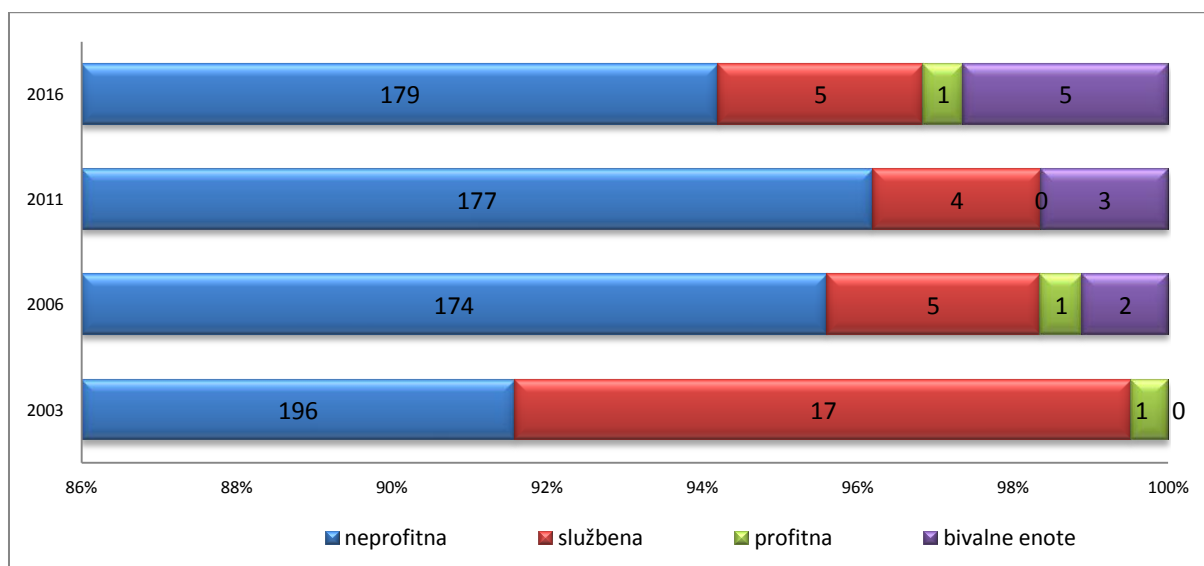
Graf 8: Povprečna velikost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2006, 2011 in 2015 (vir: Občina Škofja Loka)

3.1.4 Struktura stanovanjskega fonda

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
neprofitna	196	174	171	172	171	168	177	179	179	179	179	179
službena	17	5	5	4	4	4	4	4	5	5	5	5
profitna	1	1	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1
bivalne enote	0	2	2	3	3	3	3	5	5	5	5	5
skupaj	214	182	178	179	178	175	184	189	190	190	190	190

Tabela 5: Vrste stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2003 do 2016 (vir: Občina Škofja Loka)



Graf 9: Vrste stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2003 do 2016 (vir: Občina Škofja Loka)

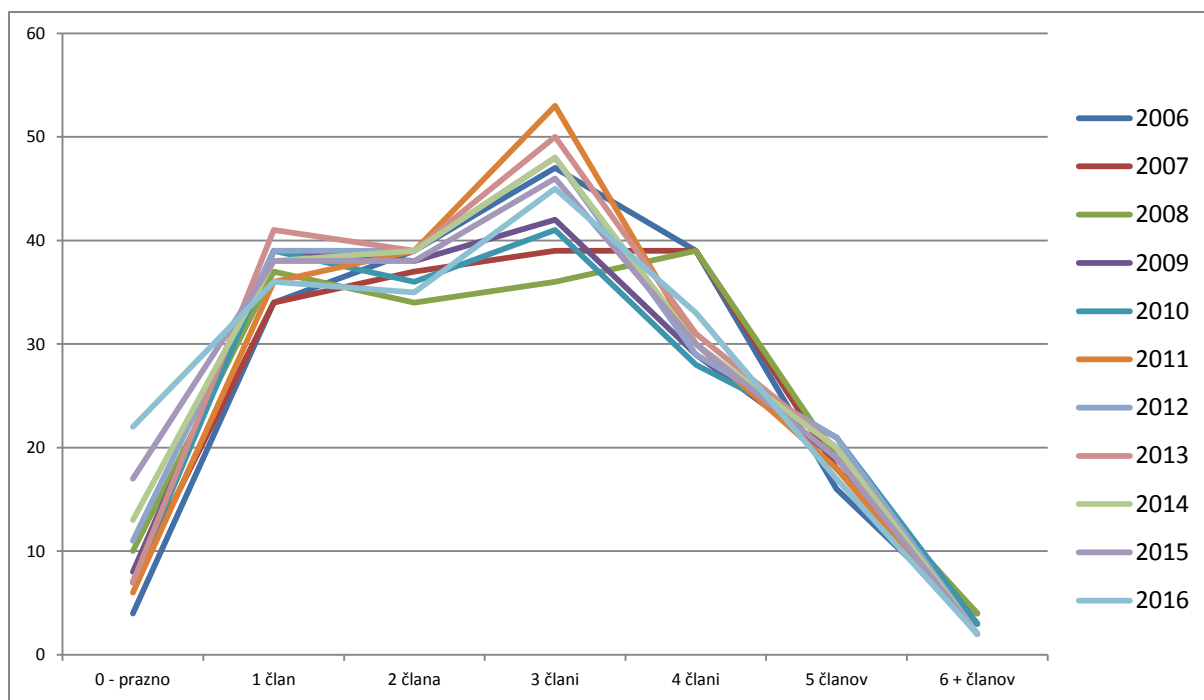
		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
službena	61,8	57,2	61,4	63,6	63,6	63,6	63,6	56,5	56,5	56,5	56,45
neprofitna	46,5	46,6	46,8	47,2	46,8	47,3	57,5	47,8	47,8	47,8	47,8
profitna	46,6	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	104,9	104,9	104,9	104,9	104,9
bivalne enote	20,9	20,9	19,0	19,0	19,0	19,0	22,1	22,1	22,1	22,1	22,1
skupaj	43,9	31,2	31,8	32,4	32,3	32,5	62,0	57,8	57,8	57,8	57,8

Tabela 6: Povprečna velikost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka po posameznih kategorijah, v letih od 2006 do 2015

3.1.5 Struktura zasedenosti stanovanjskega fonda

Glede na to, da ima Občina Škofja Loka v lasti največ stanovanj velikosti med 50 in 60m², 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.



Graf 10: Število stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2006 do 2015 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%.

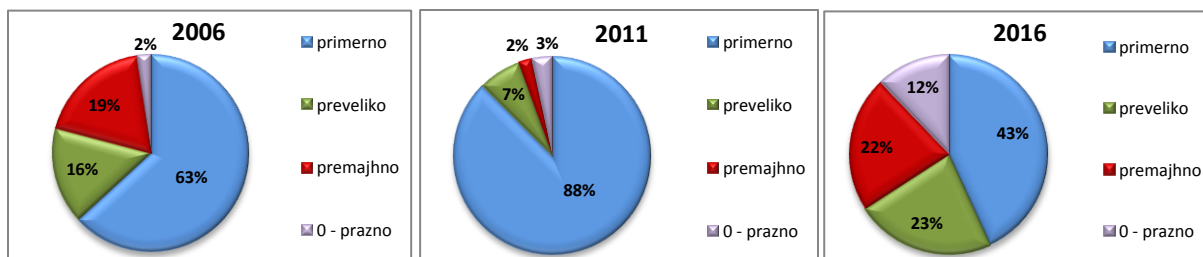
Vzrok za zmanjševanje odstotka do leta 2011 gre iskati v spremenjenih predpisih, zakonodajalec je predpisal, da mora najemodajalec skleniti aneks k najemni pogodbi za vsako osebo, ki bi želela prebivati v stanovanju, če število vseh oseb ne presega z normativi določenih omejitev.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
primerno	115	113	119	124	124	161	70	71	73	69	82
preveliko	29	26	22	22	18	13	60	64	58	61	43
premajhno	34	32	28	24	24	4	49	49	47	42	42
0 - prazno	4	7	10	8	9	6	10	6	12	18	23
Skupaj	182	178	179	178	175	184	189	190	190	190	190

Tabela 7: Primernost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2006 do 2015 po strukturi družin

V primerno velikem stanovanju, kakor določajo normativi je v letu 2006 živel 63% najemnikov, leta 2011 88% najemnikov ter leta 2015 le še 48% najemnikov stanovanj.

V letu 2011 so bili spremenjeni predpisi in normativi, zato je prišlo do neusklajenosti pri predpisanih velikostih stanovanj.



Graf 11: Primernost stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih 2006, 2011 in 2016 (vir: Občina Škofja Loka)

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 30m², 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.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
neprofitna	1	7	9	8	8	4	9	5	10	13	17
službena	2	0	0	0	1	0	0	0	0	1	2
profitna	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
bivalne enote	1	0	1	0	0	2	1	1	2	2	3
skupaj	4	7	10	8	9	6	10	6	12	16	23

Tabela 8: Število praznih stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2006 do 2015 glede na kategorijo stanovanj (vir: Občina Škofja Loka)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
manj kot 30 m ²	1	2	2	2	2	3	3	2	4	5	6
30 in manj kot 40 m ²	0	3	3	1	3	1	1	1	1	3	3
40 in manj kot 50 m ²	0	1	2	1	0	0	2	1	1	2	4
50 in manj kot 60 m ²	1	0	1	1	1	0	1	1	3	4	2
60 in manj kot 80 m ²	1	1	2	0	3	1	3	1	3	2	4
80 in manj kot 100 m ²	0	0	0	3	0	1	0	0	0	0	3
100 m ² ali več	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Tabela 9: Število praznih stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2006 do 2016 glede na velikost stanovanj (vir: Občina Škofja Loka)

3.2 GOSPODARJENJE S STANOVANJI

3.2.1 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.

3.2.1.1 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.

3.2.1.2 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.

3.2.1.3 Prodaja stanovanj

Ti prihodki zajemajo sredstva od prodaje stanovanj iz preteklih let, obročna odplačila kupnin po stanovanjskem zakonu in sredstva od prodanih stanovanj s hitrejšim poplačilom. Gre za prodajo stanovanj, ki ni vezana na Stanovanjski zakon, ampak gre za prodajo občinskega premoženja na podlagi razpisa.

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

Tabela 10: Prihodki iz naslova prodaje stanovanj v lasti Občine Škofja Loka, v letih od 2007 do 2016 v EUR (vir: Občina Škofja Loka)

3.2.2 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 znašala vsota zaračunanih najemnin (subvencije niso upoštevane) 161.247,00€. V letu 2012 se je skupna vsota zvišala na 299.662,00€, v letu 2016 pa je znašala vsota vseh zaračunanih najemnin 281.406,00€. Nihanje plačanih najemnin je odvisno predvsem od načina izterjave neplačanih obveznosti iz naslova najemnine.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
planirano	292.105	290.000	306.345	306.454	306.345	306.345	349.845	349.845
obračunano	161.247	266.894	288.392	299.662	301.826	296.611	292.767	281.406
realizirano⁶	263.980	267.597	304.774	290.538	292.711	269.080	312.700	288.724

Tabela 11: Predvideni, obračunani in realizirani prihodki iz naslova najemnin od leta 2009 do 2016(vir:Občina Škofja Loka)

	dolg tekočega leta	dolg iz preteklih let	skupaj	plačilo najemnine za tekoče leto	plačilo najemnine za pretekla leta	skupaj
2014	36.151,30	47.521,55	83.672,85	222.543,06	18.989,47	241.532,53
2015	30.074,09	58.533,13	88.607,22	224.397,70	25.139,72	249.537,42
2016	25.269,99	66.153,35	91.423,34	218.350,07	22.453,87	240.803,94
2017	24.834,31	70.735,81	95.570,12	218.456,72	20.687,53	239.144,25
SKUPAJ	116.329,69	242.943,84	359.273,53	883.747,55	87.270,59	971.018,14

Tabela 12: Prihodki in terjatve iz naslova najemnin od leta 2014 do 2017 – stanje na dan 31.12. tekočega leta (vir:Domplan d.d.)

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).

3.2.2.1 Subvencije najemnin

Na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin občina zagotavlja

⁶ Ker v **Tabeli 11** in **Tabeli 12** 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.

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
Subvencije najemnin	38.942	39.634	31.035	34.684	49.220	59.767

Tabela 13: Subvencije najemnin stanovanj v lasti Občine Škofja Loka v letih 2007 do 2012 (vir: Občina Škofja Loka)

	2013	2014	2015	2016	2017
Subvencije najemnin	83.254	76.408	100.931	76.869	94.754

Tabela 14: Subvencije najemnin, v letih od 2013 do 2017 (spremenjen način dodeljevanja subvencij ter njihovega financiranja). (vir: Občina Škofja Loka)

3.2.2.2 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.

3.2.2.3 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.

3.2.3 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.

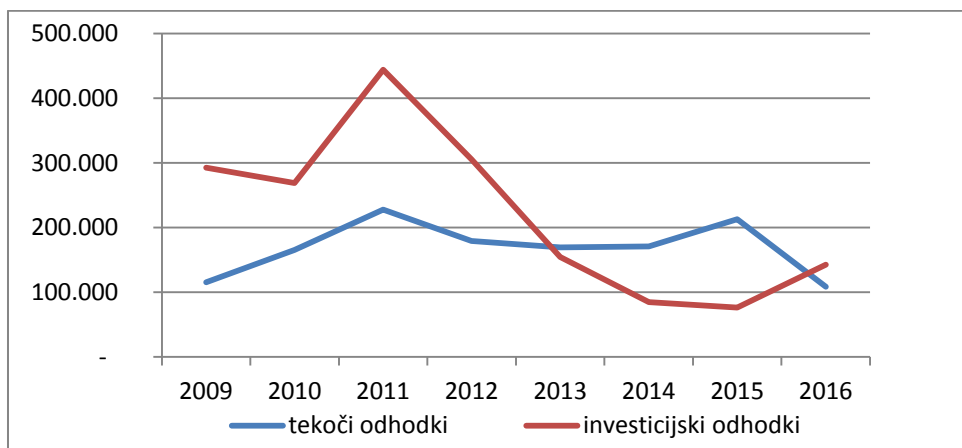
		Stroški tekočega vzdrževanja	Pridobitev, nakup, prenova občinskih	Gradnja občinskih stanovanj	Vzdrževanje	Nakup oz. ureditev bivalnih enot	Invest. odhodki vsi	Skupaj vložek v stanov.
2009	planirano	25.419	156.000	54.900	83.500	50.823	345.223	370.642
	realizirano	26.555	148.745	54.820	83.352	5.492	292.409	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)

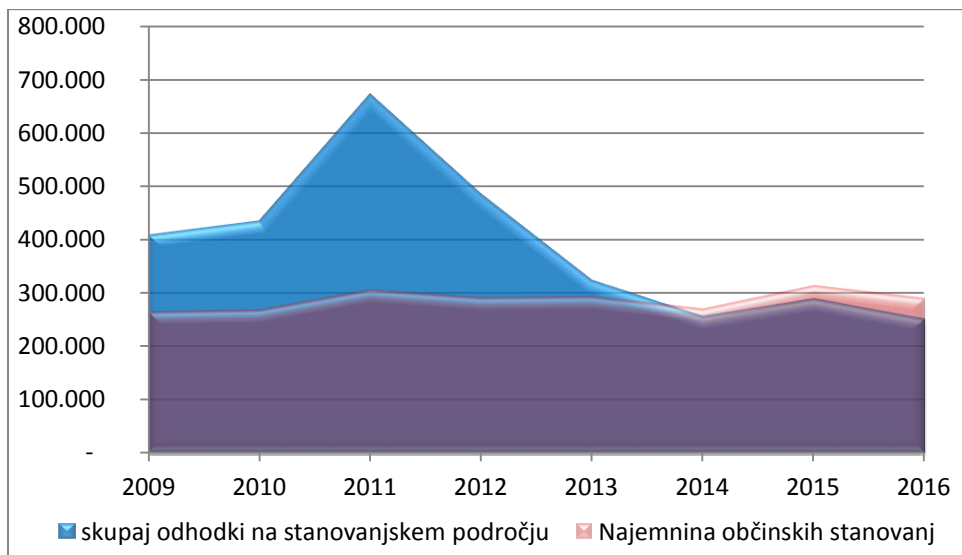
Proračunska sredstva, iz najemnin, počasi rastejo, predvsem na račun boljše oziroma bolj ažurne izterjave nastalih dolgov. Trend upadanja je bil izrazito negativen v letih velikih investicij v javno okoljsko infrastrukturo. Hkrati z zaključevanjem teh investicij se je tudi trend obrnil.

	izdatki na stanovanjskem področju	tekoči odhodki ⁷	investicijski odhodki ⁸
2009	407.786	115.377	292.409
2010	434.195	165.444	268.751
2011	671.922	227.927	443.995
2012	484.870	179.276	305.594
2013	323.627	169.245	154.382
2014	255.954	171.128	84.825
2015	289.255	212.942	76.314
2016	250.930	108.349	142.581

Tabela 16: Izdatki na področju stanovanjske oskrbe, v letih od 2009 do 2016 (vir: Občina Škofja Loka)



Graf 12: Tekoči in investicijski odhodki na področju stanovanjske oskrbe, v letih od 2009 do 2015 (vir: Občina Škofja Loka)



Graf 13: Razmerje med pobrano najemnino in izdatki za stanovanjsko oskrbo, v letih od 2009 do 2016 (vir: Občina Škofja Loka)

⁷ Tekoči odhodki obsegajo : subvencije najemnim, stroške nadomestnih stanovanj in obveznosti, stroške upravljanja stanovanj, stroške tekočega vzdrževanje stanovanj, stroške nastale zaradi subsidiarne odgovornosti, druge stroške.

⁸ Investicijski odhodki obsegajo: pridobitev, nakup in prenova občinskih stanovanj, investicijsko vzdrževanje občinskih stanovanj, nakup in ureditev bivalnih enot.

Proračunska sredstva namenjena pridobivanju, prenovi in vzdrževanju stanovanj so bila do leta 2014 višja kot je znašala višina proračunskih sredstev iz naslova pobranih najemnin. Po letu 2012 se je višina teh sredstev znižala predvsem zaradi velikih investicij, ki jih je občina imela v objekte javne komunalne infrastrukture. Ker so bile vse večje investicije v infrastrukturo v letu 2015 in 2016 v zaključni fazi, se je delež proračunskih sredstev namenjen tem projektom zmanjšal, posledično pa so se povečala tudi sredstva namenjena gospodarjenju s stanovanji.

3.2.3.1 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.

Največ sredstev namenjenih tekočemu vzdrževanju stanovanj je bilo namenjenih v letih 2010 do 2012, vendar poraba ni sledila predvidenim sredstvom.

V letih 2009 in 2011 je bila proračunska postavka presežena, medtem ko v letih 2010 in 2013 postavka ni bila realizirana v celoti.

3.2.3.2 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 (razpisna, tehnična, projekti, soglasja ipd.).

Največ sredstev za investicijsko vzdrževanje je bilo namenjenih v letih 2012 ter 2016.

Zaradi izvajanja energetskih sanacij na več objektih, v katerih je občina lastnik stanovanj, je prišlo do razhajanj med predvidenimi in porabljenimi sredstvi.

3.3 RAZPOLAGANJE S STANOVANJI

3.3.1 Razpis za neprofitna stanovanja 2013

Spomladi leta 2013 je Občina Škofja Loka objavila 5. Razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Na razpis se je odzvalo 80 vlagateljev, od tega je pogojem za uvrstitev na prednostno listo zadostilo 71 vlagateljev.

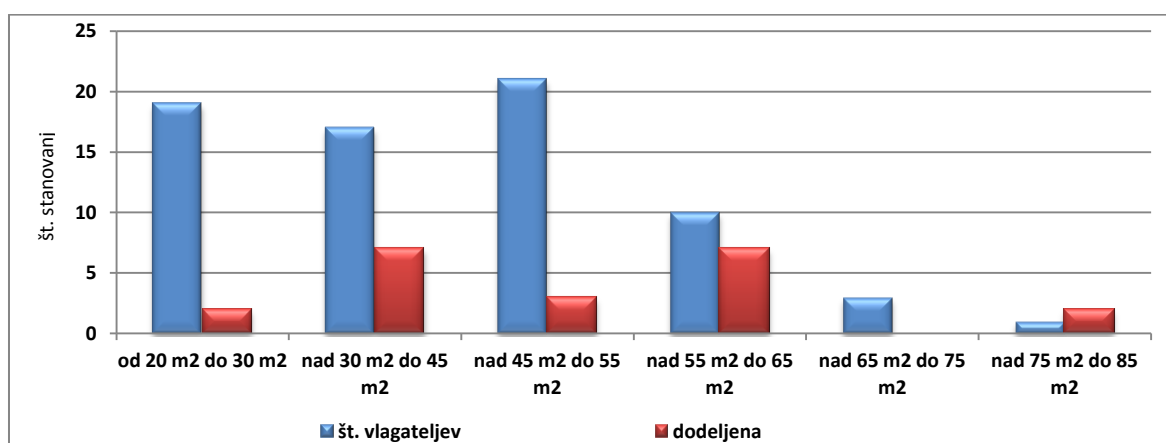
Ob razpisu je občina razpolagala s šestimi stanovanji.

Do 31.12.2017 so bila stanovanja dodeljena 21 vlagateljem, od tega je bilo enemu od vlagateljev dodeljeno stanovanje JSS RS za katerega je občina pridobila razpolagalno pravico.

Največ vlagateljev je kandidiralo za dodelitev stanovanj v velikostnem razredu med 45 in 55m², kar je po normativu primerna velikost za 3-člansko družino. Sledijo enočlanske družine in nato dvočlanske.

	št. vlagateljev	dodeljena
od 20 m ² do 30 m ²	19	2
nad 30 m ² do 45 m ²	17	7
nad 45 m ² do 55 m ²	21	3
nad 55 m ² do 65 m ²	10	7
nad 65 m ² do 75 m ²	3	0
nad 75 m ² do 85 m ²	1	2 ⁹
SKUPAJ	71	21

Tabela 17: Velikostna struktura stanovanj in družin (vir:Občina Škofja Loka)



Graf 14: Dodeljena stanovanja na 5. Razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem (vir:Občina Škofja Loka)

⁹ Ker Občina Škofja Loka ni razpolagala z ustrezno velikim stanovanjem za 5-člansko družino je bilo le tej dodeljeno prosto stanovanje primerno za 6-člansko družino. Najemnina za presežno kvadraturu se obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

3.3.2 Plačevanje obveznosti

Najemniki stanovanj v lasti občine so dolžni, skladno s predpisi ter najemno pogodbo, plačevati najemnino ter obratovalne stroške za najeto stanovanje. V primeru neplačevanja pogodbenih obveznosti, občina (skladno s predpisi) izvaja izterjavo.

Najemnine obračunava ter pobira upravnik občinskih stanovanj Domplan d.d.. Skladno s pogodbo tudi opominja uporabnike stanovanj ter izvaja izterjavo dolga.

V kolikor najemniki ne plačujejo stroškov uporabe stanovanja, je dolžna te stroške, subsidiarno poravnati občina. Občina lahko plačane stroške iz naslova subsidiarne odgovornosti z izvršbo izterja od najemnikov stanovanj, prav tako je neplačevanje obratovalnih stroškov tudi krivdni odpovedni razlog.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Število vloženih izvršb	42	11	48	52	47	36	11

Tabela 18: Število izvršilnih postopkov od 2010 do 2016 (vir: Domplan d.d.)

V primeru neplačevanja pogodbenih obveznosti Občina Škofja Loka, skladno z internim dogovorom, izvede naslednje korake:

- v kolikor najemnik zamuja s plačevanjem najemnine 3 mesece, mu občina pošlje poziv, v katerem ga pozove k plačilu obveznosti in pojasni kakšni so nadaljnji koraki v primeru, da obveznosti ne bodo poravnane,
- v kolikor najemnik občinskega stanovanja še vedno ne poravna neplačanih obveznosti, je najemniku poslan opomin pred odpovedjo najemne pogodbe, s predpisano vsebino in v katerem je določen končni rok za poplačilo neplačanih obveznosti,
- v kolikor se obveznosti do določenega roka ne poravnajo, občina vložijo, pri pristojnem sodišču tožbo za odpoved najemne pogodbe. Postopek pred sodiščem je odvisen predvsem od tožene stranke. Včasih se dolžnik ne odziva, ne na pozive občine, ne na pozive sodišča. V takih primerih sodišče izda zamudno sodbo.

Vzporedno s postopkom odpovedi najemne pogodbe poteka izterjava dolga preko sodišča v postopku izvršbe. Izvršbe vlaga in vodi Domplan d.d., kor upravnik stanovanj, ki tudi obračunava in pobira najemnino.

Občina vse stranke, ki jih opominja napoti tudi na Center za socialno delo Škofja Loka, da nudi dolžnikom pomoč in sodelovanje pri reševanju nastale situacije. Vsakega najemnika se obravnava individualno, največkrat skupaj s Centrom za socialno delo.

Omeniti je potrebno, da so v zadnjem času izterjave precej otežene, zaradi osebnih stečajev dolžnikov.

	skupaj	dolg iz preteklih let	dolg tekočega leta
dolg 31.12.2017	95.570,12	70.735,81	24.834,31
dolg 31.12.2016	91.423,34	66.153,35	25.269,99
dolg 31.12.2015	88.607,22	58.533,13	30.074,09
dolg 31.12.2014	83.672,85	47.521,55	36.151,30 ¹⁰

Tabela 19: Struktura dolga iz naslova najemnin od 2014 do 2017 (vir: Domplan d.d.)

Na dan 31.12.2014 je bilo neplačanih najemnin 83.672,85 EUR in sicer za 102 stanovanjski enoti in 99 najemnikov. Do neskladja je prišlo zaradi menjav stanovanj, ko so najemniki sicer stanovanje menjali, dolg pa je nastal v obeh stanovanjih. Od 99 najemnikov je bilo tri najemnine ali manj dolžnih 23 najemnikov.

Neplačanih obratovalnih stroškov je bilo za 26.558,78 EUR. Dolg do upravnika je imelo 54 najemnikov, od tega 34 manj kot tri mesece.

Na dan 31.12.2015 je bilo neplačanih najemnin za 88.448,02 za 96 stanovanjskih enot, zaradi menjav stanovanj je dejanskih neplačnikov 93, od tega 52 s tremi najemninami ali manj.

Neplačanih obratovalnih stroškov je bilo za 19.097,16 EUR. Dolg do upravnika je imelo 50 najemnikov, od tega 34 manj kot tri mesece.

Na dan 31.12.2016 je bilo neplačanih najemnin za 88.607,22 EUR za 107 stanovanjskih enot, zaradi menjav stanovanj je dejanskih neplačnikov 105, od tega 67 s tremi najemninami ali manj.

Neplačanih obratovalnih stroškov je bilo za 23.008,27 EUR. Dolg do upravnika je imelo 41 najemnikov, od tega 28 manj kot tri mesece.

na dan 31.12.	2014	2015	2016
neplačane najemnine	83.672,85	88.448,02	88.607,22
št. stan. enot	102	96	107
št. najemnikov	99	93	105
manj kot 3 najemnine	23	52	67
neplačani obratovalni stroški	26.558,78	19.097,16	23.008,27
št. najemnikov	54	50	41
manj kot 3 mesece	34	34	28

Tabela 20: Stanje dolga v letih 2014, 2015 in 2016 (vir: Domplan d.d.)

V letu 2013 je bil sprožen 1 sodni postopek. Vzrok za odpoved najemne pogodbe je bila nepravilna uporaba stanovanja (glej Priloga 1; Primer nepravilne uporabe stanovanja).

¹⁰ Ppri obdelavi podatkov so zajeta različna časovna obdobja (proračun – proračunsko leto (december – november), obračun – tekoče leto (januar – december), podatki v obeh razpredelnih navidezno niso konsistentni in prihaja do odstopanj.

V letu 2014 je bilo poslano 9 opominov pred odpovedjo najemne pogodbe, vsi zaradi neplačevanja najemnine in obratovalnih stroškov.

Sproženi so bili 4 sodni postopki. Na osnovi zamudnih sodb so bile odpovedane 4 najemne pogodbe. Najemnikom se je na njihovo prošnjo odložilo izvedbo deložacije z namenom, da sami zapustijo stanovanje. Odlog deložacije je bil v povprečju 9 mesecev. V vseh primerih so najemniki sami zapustili stanovanje zato ni bila izvedena nobena deložacija. V dveh primerih so najemniki zapustili stanovanje na dan deložacije v dogovoru s sodnim izvršiteljem.

V letu 2015 je bilo sproženih 5 sodnih postopkov. V štirih postopkih je bila izdana zamudna sodba, s katero je bila odpovedana najemna pogodba. V enem postopku pa je občina s toženo stranko sklenila poravnavo. Deložacije na osnovi zamudnih sodb niso bile sprožene, dva najemnika pa sta sama zapustila stanovanje.

Skupni dolg najemnikov zoper katere so bili sproženi sodni postopki je znašal 32.838,88 EUR od tega je občina iz naslova subsidiarne odgovornosti plačala 9.655,37 EUR. V povprečju so najemniki zamujali s plačilom 39 najemnin, od tega največ 49 neplačanih najemnin.

V letu 2015 so bili v osebnem stečaju 4 najemniki, ki so bili v sodnih postopkih.

V letu 2016 sta bila sprožena 2 sodna postopka. Skupni dolg najemnikov zoper katere so bili sproženi sodni postopki je znašal 13.229,03 EUR od tega je občina iz naslova subsidiarne odgovornosti plačala 3.008,12 EUR. V povprečju so najemniki zamujali s plačilom 38,5 najemnin, od tega največ 42 neplačanih najemnin.

4. 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
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.

5. PRILOGE

5.1 PRILOGA 1:

- Primeri nepravilne uporabe stanovanj
- Stanovanja ob prevzemu
- Stanovanja ob oddaji



Primer nepravilne uporabe stanovanja



Primer nepravilne uporabe – izvedba del v stanovanju in skupnih prostorih brez dovoljenja lastnika



Stanovanja ob prevzemu



Stanovanja ob predaji







Prej in potem - PREJ



Prej in potem - POTEM

