



OBČINA ŠKOFJA LOKA

Oddelek za pravne zadeve in nepremično premoženje

Mesni trg 15, 4220 Škofja Loka ♦ T: 04 511 23 00 ♦ F: 04 511 23 01 ♦ E: obcina@skofjaloka.si ♦ U: www.skofjaloka.si

Številka: 352-119/2018

Datum: 10.9.2018

OBČINSKEMU SVETU OBČINE ŠKOFJA LOKA

ZADEVA: PREDLOG SKLEPA O SPREJEMU STANOVANJSKEGA PROGRAMA

Predlagatelj: mag. Miha JEŠE – ŽUPAN

I. UVOD IN PRAVNA PODLAGA

Pripravljen program izhaja iz področne zakonodaje – Stanovanjskega zakona (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) ter iz Nacionalnega stanovanjskega programa (Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25), Ur.l. RS št. 92-3613/2015).

II. OBRAZLOŽITEV

1. Ocena potreb po stanovanjih na celotnem območju Občine Škofja Loka

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

- 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.

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.

2. CILJI

→ CILJI

• **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.

- **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 prenovu stanovanjskih sosesk,
- c. vzpostaviti ustrezno družbeno infrastrukturo,
- d. omogočiti funkcionalno prenovu obstoječih stanovanjskih stavb.

7. *Izboljšati energetska učinkovitost:*

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

➔ 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).

➔ 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 prenove stanovanjskega fonda,
- pregledali ustreznost občinskih stanovanj,
- izvajali zamenjave stanovanj z namenom alokacije.

3. UKREPI IN AKTIVNOSTI NA STANOVANJSKEM PODROČJU

Strateški in temeljni cilji Stanovanjskega programa Občine Škofja Loka so podrobneje opredeljeni v PRILOGI št. 1 – CILJI, Ukrepi in aktivnosti Občine Škofja Loka na

stanovanjskem področju v letih 2018-2020 s posameznimi opredelitvami so podrobneje opredeljeni v PRILOGI št. 2 – UKREPI IN AKTIVNOSTI, ki sta prilogi Stanovanjskemu programu Občine Škofja Loka za obdobje 2018-2020 (Stanovanjski program je priloga temu gradivu).

4. ZAKLJUČEK

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 zagotavljanjem prostorskih pogojev za stanovanjsko gradnjo;
- z zagotavljanjem 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.

III. PREDLOG SKLEPA

Glede na vse navedeno župan Občine Škofja Loka Občinskemu svetu Občine Škofja Loka predlaga, da se sprejme naslednji

s k l e p :

Občinski svet Občine Škofja Loka sprejme sklep o sprejemu Stanovanjskega programa Občine Škofja Loka za obdobje 2018 – 2020, v predloženem besedilu.

Stanovanjski program Občine Škofja Loka za obdobje 2018 – 2020 se objavi na spletni stran Občine Škofja Loka.



mag. Miha JEŠE
ŽUPAN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Miha Ješe', is written over the printed name.

PRILOGE:

- Stanovanjski program Občine Škofja Loka za obdobje 2018 – 2020 s prilogami
- **DODATNO GRADIVO** – samo v elektronski obliki:
 - Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25) Ur.l. RS št. 92-3613/2015 z dne 4.12.2015 – v nadaljevanju NSP
 - Poročilo o stanju na stanovanjskem področju do leta 2017