

OBRAZLOŽITEV

I. NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM

Konec novembra 2015 je Državni zbor RS sprejel **Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025**. Ta uvodoma ugotavlja, da so bile aktivnosti države na področju stanovanjske politike v obdobju do leta 2015 usmerjene predvsem na področje socialnih transferjev za zagotavljanje stanovanjske varnosti državljanov, medtem ko sta bila gospodarski in prostorski vpliv stanovanjske politike zapostavljena.

Veljavni Nacionalni stanovanjski program 2015–2025 (v nadaljnjem besedilu: NSP) se zato odziva na trenutne probleme na področju stanovanjske oskrbe, ki jih na nacionalni, podobno pa tudi na lokalni ravni, zaznamujejo:

- pomanjkanje stanovanj na lokacijah, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje,
- pomanjkanje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema,
- visok delež zasebnih (lastniških) stanovanj, kar vpliva na slabo fizično stanje stanovanjskega fonda,
- star stanovanjski fond, ki ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške,
- nezainteresiranost investorjev za vlaganja v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu,
- razvoju najemnega trga nenaklonjena veljavna zakonodaja, še zlasti davčna in stanovanjska, ki ne omogočata uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe, in
- nizka mobilnost prebivalstva v smislu nepripravljenosti za menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju.

Posebno pozornost NSP namenja ustvarjanju razmer za zagotavljanje kakovosti bivanja in reševanju stanovanjske problematike dveh specifičnih ciljnih skupin prebivalstva, **mladih in starejših**.

V fazi prvega bivanjskega osamosvajanja se pri mladih spodbuja najem, zato grede ukrepi NSP v smer večje dostopnosti najemnega stanovanjskega fonda in povečanja ponudbe najemnih stanovanj. Ob ekonomski osamosvojitvi in ustvarjanju družine mladi, na podlagi NSP, lahko izbirajo med paleto ukrepov za nadaljevanje stanovanjskega najema (shema za mlade) in možnostjo ureditve lastnega stanovanja (jamstvo za nakup ali prenovno, funkcionalna prilagoditev enostanovanjskih stavb za sobivanje generacij).

NSP zasleduje naslednje **cilje stanovanjske politike**:

1. Uravnotežena ponudba primernih stanovanj

Ponudba stanovanj je nezadostna predvsem v večjih mestih, kjer je povpraševanje zaradi možnosti zaposlitve, šolanja, dostopnosti do javnih funkcij, storitev in boljših prometnih povezav največje, posledično pa so cene nepremičnin na teh območjih višje. Na obrobni in gospodarsko manj perspektivnih območjih pa razpoložljivost stanovanj presega potrebe prebivalstva.

Obseg dejansko razpoložljivih stanovanj je ponekod manjši tudi zaradi obstoječega, vendar nenaseljenega stanovanjskega fonda. Podatki popisa 2011 kažejo, da je v Sloveniji približno 20 % stanovanjskega fonda nenaseljenega. Status **nenaseljenega** oziroma »praznega« **stanovanja** sicer ne pomeni nujno, da je stanovanje dejansko prazno, saj se stanovanja pogosto oddajajo nelegalno, se oddajajo legalno, a v njih ni nihče prijavljen, se uporabljajo občasno, so neprimerna za bivanje ali pa so dejansko prazna (zaradi neugodne lokacije, slabega fizičnega stanja stanovanja ali nezainteresiranosti lastnika za oddajo le-tega).

Med ukrepi za zagotavljanje uravnotežene ponudbe primernih stanovanj NSP stremi k **aktivaciji obstoječega, a nenaseljenega stanovanjskega fonda**, s čimer bi se povečal obseg uporabnega stanovanjskega fonda. Ker gre v veliko primerih za prvo iskanje stanovanja in ker je večja verjetnost, da ne gre za stalno rešitev stanovanjskega problema, je **dolgoročni cilj predvsem gradnja tako javnih kot zasebnih najemnih stanovanj**. Glavno vlogo pri povečanju javnega najemnega sklada stanovanj nosi Stanovanjski sklad RS v sodelovanju z lokalnimi skupnostmi.

2. Lažja dostopnost do stanovanj

Dostopnost do stanovanja predstavlja zmožnost prebivalcev, da si zagotovijo **funkcionalno primerno stanovanje za svoje potrebe**. Pri tem gre predvsem za cenovno dostopnost stanovanj za različne skupine prebivalstva, pa tudi za dostopnost do ponudbe kvalitetnih stanovanj za različne potrebe. Na slabšo dostopnost do stanovanj v veliki meri vpliva **pomanjkanje najemnih stanovanj** (ta predstavljajo le 8% delež vseh stanovanj). Večina najemnih stanovanj je v javni lasti. Ker je neprofitna najemnina administrativno določena, ne pokrije vseh stroškov, zato ne preseneča dejstvo, da na strani lokalnih skupnosti ni interesa za gradnjo oziroma pridobivanje novih neprofitnih stanovanj. Stanje na področju najemnega trga v Sloveniji je slabo, skoraj četrtina najemnih stanovanj naj bi se oddajala nelegalno. Neurejena najemna razmerja poslabšujejo položaj najemnikov, državi pa povzročajo izpad davčnega priliva.

Tako najemniki kot lastniki najemnih stanovanj opozarjajo na neustrezen sistem, ki ne zagotavlja varnosti pri najemu stanovanja. Posledica te negotovosti je oddaja stanovanj za kratek čas, oddaja na sivo ali črno, mnoga stanovanja pa ostajajo prazna. Ukrepi stanovanjske politike po NSP gredo zato v smer zagotovitve večje varnosti najemnikov in lastnikov stanovanj, učinkovitejšega nadzora in sankcioniranja oddaje in najema stanovanj brez sklenitve najemnih pogodb, neizogibni pa so tudi ukrepi davčne politike, s katerimi bi lastnike stanovanj stimulirali za oddajo le teh.

NSP poskuša odgovoriti predvsem na potrebe mladih pri prehodu v samostojno življenje. **Reševanje stanovanjskega vprašanja mladih in mladih družin predstavlja eno ključnih področij socialne politike za mlade**. Ukrepi, primerni za mlade, posegajo zlasti na področje prvega reševanja stanovanjskega vprašanja, zato se pozornost prednostno usmerja na povečanje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj. Mladim se, z različnimi finančnimi spodbudami, omogoča tudi odločitev za reševanje stanovanjskega problema s pridobitvijo lastnega stanovanja. Ključno vlogo pri tem opravljajo Stanovanjski sklad RS in lokalne skupnosti, ki pri izvajanju ukrepov zagotavljajo prednostno obravnavo mladih in mladih družin.

3. Kakovostna in funkcionalna stanovanja

Kakovost bivanja prebivalcev je v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč v katerih živijo, zato se stanovanjska politika opredeljuje tudi do **vprašanja kakovosti ter energetske in funkcionalne učinkovitosti stanovanj**. Kakovostna stanovanja so kvalitetno grajena, primerno velika, ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja.

V Sloveniji je okoli 70 % stanovanj starejših od 30 let, kar pomeni, da so mnogi elementi stanovanjskih stavb amortizirani in potrebni prenove. Po podatkih Statističnega urada RS je leta 2012 v stanovanjih v slabem stanju živelo kar 32 % gospodinjstev. Stanovanjski fond v Sloveniji je torej potreben tako energetske kot tudi funkcionalne prenove.

Prenova stanovanjskega fonda je, s svojimi številnimi prednostmi pred novogradnjo, prednostna oblika zagotavljanja primernih stanovanj, saj ne zahteva novih posegov v prostor, oživlja degradirana območja, namenjena stanovanjski gradnji, in omogoča pridobivanje novih stanovanj na degradiranih površinah znotraj naselij. S prenovo, ki je vodena ob upoštevanju elementov trajnostnega razvoja, je moč, poleg zagotovitve novih stanovanjskih površin, doseči tudi cilje glede energetske učinkovitosti stanovanjskega fonda in s tem varčnejšo rabo energije ter znižanje stroškov, ki so povezani z uporabo stanovanja. Prenova stanovanjskega fonda zatorej ni le pravica in dolžnost lastnikov stanovanj, temveč je tudi v javnem interesu.

Z namenom aktivacije obstoječega, a za kakovostno bivanje neprimerne stanovanjskega fonda, povečanja mobilnosti prebivalstva in doseganja zastavljenih podnebnih ciljev, bodo ukrepi države na stanovanjskem področju prioritarno usmerjeni v prenovo stanovanjskega fonda.

4. Večja stanovanjska mobilnost prebivalstva

Posamezniki in gospodinjstva svoje spreminjajoče se bivanjske potrebe zadovoljujejo z zamenjavo ali s preureditvijo lastnega stanovanja. Običajno so stanovanjske potrebe posameznika v življenjskem ciklu odvisne predvsem od poklicne poti, rasti družine ter prehajanja v starejše življenjsko obdobje. V skladu z bivanjskimi potrebami posameznika se spreminja tudi potreba po različni velikosti oziroma vrsti stanovanja. S spodbujanjem stanovanjske mobilnosti se želi omogočiti prilagajanje stanovanjske ponudbe potrebam

posameznika oziroma gospodinjstva v določenem življenjskem obdobju, življenjskim ciljem in pričakovanjem posameznika.

Uresničevanje stanovanjske mobilnosti omogoča posamezniku boljšo izrabo poklicnih in zaposlitvenih možnosti ter možnost prilagajanja stanovanjskega standarda trenutnim finančnim zmožnostim.

Poleg zagotavljanja zadostnega števila stanovanj in večje dostopnosti do kvalitetnih stanovanj (velikost, lokacija, funkcionalnost) za različne ciljne skupine, NSP s ciljem doseganja večje mobilnosti posebno pozornost namenja spodbujanju novih oblik (tudi neinstitucionalnih) socialnih pomoči in sodelovanja. **Največji potencial za pripravljenost na selitev predstavljajo predvsem mlade generacije, ki si brez pomoči staršev ne morejo zagotoviti primerne stanovanja, ter starejši, ki mnogokrat ne zmorejo nositi stroškov vzdrževanja (pre)velikih stanovanj.**

II. OBSTOJEČE STANJE DODELJEVANJA POMOČI NA PODROČJU STANOVANJSKE POLITIKE V OBČINI TOLMIN

Zakon o lokalni samoupravi in 11. člen Statuta Občine Tolmin občini na stanovanjskem področju nalagata izvajanje naslednjih dveh nalog:

1. **ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj** in
2. **skrb za povečanje najemnega socialnega (neprofitnega) sklada stanovanj.**

Med trenutno izvajanimi ukrepi, prek katerih se izvršuje stanovanjska politika Občine Tolmin, velja omeniti predvsem:

1. Prostorsko načrtovanje z zagotavljanjem stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo

- V teku je načrtovanje komunalnega opremljanja območja **Stanovanjska zazidava Šentviška Gora** (ŠG 01) na Šentviški Gori, ki je veliko cca. 1,2 ha, na njem pa je načrtovanih 10 novih gradbenih parcel. Postopek izbire izdelovalca projektne dokumentacije in programa opremljanja bo izveden v drugi polovici tega leta.
- V letu 2017 je bilo s sredstvi občinskega proračuna kupljeno zemljišče v Žabčah, namenjeno **stanovanjski pozidavi v Žabčah**, začetek postopka izdelave Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje stanovanjske zazidave v Žabčah je predviden letošnje jesen.
- Izdelava projektne naloge za pripravo Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje **stanovanjske pozidave v Poljubinju** je bila naročena že v letu 2017, v teku je usklajevanje glede dovoza do zemljišča.
- Gradbeno dovoljenje za gradnjo komunalne opreme na območju OPPN **Stanovanjska zazidava Modrej** je Občina Tolmin pridobila januarja 2018. Izbrani izvajalec je z gradnjo začel v juliju 2018. Glede na predviden obseg načrtovanih del je zaključek gradnje predviden junija 2019. Območje je veliko cca. 2,2 ha, načrtovanih pa je 12 novih stanovanjskih objektov.

2. Nakup, gradnja in prenova neprofitnih stanovanj za socialno šibke kategorije občanov

- Občina Tolmin trenutno razpolaga s 113 stanovanji, od teh je 105 neprofitnih, 7 je tržnih, eno pa je službeno. Za njihovo **obratovanje, upravljanje, investicijsko in tekoče vzdrževanje ter obnove** Občina Tolmin v proračunu vsako leto zagotovi pretežni del sredstev, natečen iz pobranih stanovanjskih najemnin. V proračunu leta 2018 je za te namene zagotovljenih 74.000,00 EUR, čemur naj bi se po trenutni oceni približala tudi dejanska letna poraba, kar je malenkost manj od realizacije teh stroškov v letu 2017, v letu 2016 je bilo za našete namene porabljenih okoli 68.500,00 EUR, leta 2015 prek 123.000,00 EUR, v letu 2014 pa kar 313.000,00 EUR zaradi rekonstrukcije stanovanjskega objekta Brunov drevored 17, s katero je

bilo pridobljenih in marca 2015 vseljenih šest neprofitnih stanovanj. Obnovam in rekonstrukcijam obstoječega stanovanjskega fonda Občine Tolmin bo torej v zadnjih petih letih namenjenih prek 653.000,00 EUR, kar je več od v tem obdobju pobranih najemnin iz naslova oddaje občinskih stanovanj – te bodo, v kolikor bo plan najemnin za leto 2018 izpolnjen, dosegle skupaj okoli 610.000,00 EUR.

- Občinski proračun bremenijo tudi stroški **subvencioniranja najemnin najemnikom neprofitnih stanovanj in subvencioniranja tržnih najemnin**, ki jih občina izplačuje najemnikom tržnih stanovanj. Trend teh stroškov v zadnjih letih konstantno raste in ob oceni, da bodo planski okvir leta 2018 stroški dosegli (najverjetneje ga bodo celo preseгли), bo za ta namen v obdobju zadnjih petih let namenjenih kar 210.000,00 EUR proračunskih sredstev.
- Občina Tolmin skrbi za povečevanje naprofitnega najemnega stanovanjskega fonda tudi z nakupi stanovanj na trgu. Letos je bil, skladno z veljavnim proračunom in planom nabav nepremičnega premoženja za leto 2018, izveden **nakup starejše poslovne stavbe v Zalogu** (nekdanji prostori Elektro Primorske, DE Tolmin) z namenom preureditve v predvidoma osem javno najemnih stanovanj. Občina Tolmin še letos načrtuje pristopiti k izdelavi projektne dokumentacije – idejne zasnove, začetek gradbenih del za funkcionalno preureditev pa bo sledil, ko bodo zanj zagotovljena proračunska sredstva. V obdobju zadnjih treh let sta bili kupljeni še dve stanovanji, ki jih oddajamo v neprofitni najem.
- V letu 2017 sprejeti Lokalni program za mlade v občini Tolmin 2017–2022 je med ukrepi za reševanje stanovanjskega vprašanja mladih predvidel tudi zagotovitev **namenskih najemnih stanovanj za mlade** v starosti od 18. do 29. leta. Na Javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, ki je bil objavljen začetek aprila 2018, se je prijavilo osem prosilcev, od katerih pa trije niso izpolnjevali splošnih razpisnih pogojev. Na podlagi izdelane prednostne liste sta se dve prenovljeni in delno opremljeni stanovanji v mestu Tolmin, ki sta bili predmet razpisa, za določen čas petih let že dodelili dvema mladima družinama.

STANOVANJSKI FOND V OBČINI TOLMIN

Če upoštevamo zadnje razpoložljive podatke po stanju na dan 1. 1. 2015, je bilo v občini Tolmin skupaj **naseljenih 3930 stanovanjskih enot, od tega 3315 (85 %) lastniških in 249 (6 %) najemnih stanovanj**, preostalih 366 (9 %) pa je bilo z drugimi tipi lastništva.

S 65 % so prevladovale individualne stanovanjske hiše, 9 % stanovanj je bilo v dvostanovanjskih hišah, medtem ko je bil delež stanovanj v večstanovanjskih stavbah 22,5%, okoli 3,5 % stanovanj pa se je nahajalo v nestanovanjskih stavbah.

Večina teh stanovanj – 3930, kar predstavlja **74 % stanovanjskega sklada v občini Tolmin – je bilo stalno naseljenih**, ostala stanovanja so bila nenaseljena, in sicer je bilo **nenaseljenih skupaj 1376 stanovanj, od tega se jih je 184 uporabljalo občasno (počitniška stanovanja), 1192 pa je bilo praznih**. V občini Tolmin je torej bilo na dan 1. 1. 2015, podobno je tudi danes, skoraj **26 % stanovanjskih enot neizkoriščenih**, kar je nad slovenskim povprečjem. Po podatkih popisa leta 2011 je namreč v Sloveniji nenaseljenega okoli 20 % stanovanjskega fonda.

V spodnjih dveh tabelah je prikaz stanovanj po naseljenosti in po uporabni površini v občini Tolmin po stanju na dan 1. 1. 2015.

	ŠTEVILO STANOVANJ				
	SKUPAJ	1. NASELJENA STANOVANJA	2. NENASELJENA STANOVANJA	2.1. Stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo	2.2. Prazna stanovanja
Vrsta stavbe - SKUPAJ	5306	3930	1376	184	1192
1. STANOVANJA V STANOVANJSKIH STAVBAH	5123	3815	1308	179	1129
1.1. Stanovanja v enostanovanjskih stavbah	3449	2453	996	160	836
1.2. Stanovanja v dvostanovanjskih stavbah	478	362	116	12	104
1.3. Stanovanja v tro- ali več stanovanjskih stavbah	1196	1000	196	7	189
2. STANOVANJA V NESTANOVANJSKIH STAVBAH	183	115	68	5	63

	UPORABNA POVRŠINA STANOVANJ (v m ²)				
	SKUPAJ	1. NASELJENA STANOVANJA	2. NENASELJENA STANOVANJA	2.1. Stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo	2.2. Prazna stanovanja
Vrsta stavbe - SKUPAJ	435.209	336.923	98.286	11.722	86.564
1. STANOVANJA V STANOVANJSKIH STAVBAH	421.395	327.268	94.127	11.557	82.570
1.1. Stanovanja v enostanovanjskih stavbah	320.637	243.253	77.384	10.774	66.610
1.2. Stanovanja v dvostanovanjskih stavbah	36.066	28.618	7.448	495	6.954
1.3. Stanovanja v tro- ali več stanovanjskih stavbah	64.691	55.397	9.294	287	9.007
2. STANOVANJA V NESTANOVANJSKIH STAVBAH	13.814	9.655	4.159	165	3.994

Vir: Statistični urad RS

Povprečna uporabna površina naseljenega stanovanja je 1. 1. 2015 znašala 86,6 m², povprečno število oseb v stanovanju je bilo 2,8, pri čemer je povprečna uporabna površina na stanovalca dosegla 30,7 m².

Večina stanovanjskih stavb v občini Tolmin je starejšega izvora. Po podatkih popisa 2002 je bilo dobrih 34 % stanovanj takih, ki so danes stare 100 let in več, ter kar 60 % takih, ki so danes stare skoraj 50 let. Podatki so prikazani v spodnji tabeli.

Stanovanja po letu zgraditve stavbe v občini Tolmin:

Število stanovanj									
Skupaj	do 1918	1919–1945	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–1995	1996–2000	2001 ¹⁾
5320	1840	681	271	496	1325	517	87	83	20

¹⁾ Vključene so bile tudi takrat naseljene, še nedokončane stavbe.

Vir: Statistični urad RS, popis 2002

Poleg tega, da je **večina stavbnega fonda starega, pa so stanovanja tudi slabo vzdrževana**. Podatki popisa 2002 kažejo, da do leta 2002 kar 66 % stanovanj še ni bilo prenovljenih. Po stanju na dan 1. 1. 2015 na območju občine Tolmin, **4,9 % naseljenih stanovanj ni imelo vseh elementov osnovne infrastrukture** (notranje stranišče, kopalnica, voda, elektrika).

Stanovanja po letu zadnje preнове v občini Tolmin:

Skupaj	Leto zadnje preнове stanovanja								Stanovanje ni bilo prenovljeno
	do 1970	1971–1975	1976–1980	1981–1985	1986–1990	1991–1995	1996–2000	2001	
5320	185	105	443	128	170	207	395	172	3515

Vir: Statistični urad RS, popis 2002

V obdobju zadnjih desetih let 2008–2017 je bilo v občini Tolmin zgrajenih 230 novih stanovanj, od tega največ leta 2012, s **povprečno površino 134 m²**.

Število novozgrajenih stanovanj v občini Tolmin po letih je prikazano v spodnji tabeli.

Leto	Število novozgrajenih stanovanj	Povprečna površina novozgrajenih stanovanj (v m ²)
2008	21	127
2009	37	118
2010	16	133
2011	20	122
2012	53	80
2013	11	140
2014	20	212
2015	9	144
2016	23	198
2017	20	164
SKUPAJ	230	134

Vir: Statistični urad RS, popis 2002, podatkovni portal 2002–2017

Na intenzivnost stanovanjske gradnje kaže tudi število za ta namen izdanih gradbenih dovoljenj. Iz tabele je razvidno, da je bilo v obdobju 2008–2017 v občini Tolmin skupaj izdanih 132 gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanj.

Število izdanih gradbenih dovoljenj za gradnjo stanovanjskih stavb po letih v občini Tolmin:

Leto	Število gradbenih dovoljenj
2008	17
2009	11
2010	9
2011	20
2012	8
2013	22
2014	16
2015	7
2016	13
2017	9
SKUPAJ	132

Vir: Statistični urad RS, popis 2002, podatkovni portal 2002–2017

III. IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO PREDLOGA PRAVILNIKA O SUBVENCIONIRANJU OBRESTNE MERE STANOVANJSKIH POSOJIL V OBČINI TOLMIN

Občina Tolmin prioritetno skrbi za zagotavljanje in vzdrževanje neprofitnih stanovanj, s prostorskim načrtovanjem in drugimi ukrepi pa ustvarja tudi pogoje za stanovanjsko gradnjo. **Ker pa stanovanjska politika deluje tudi v funkciji spodbujanja in podpore gospodarskemu in demografskemu razvoju lokalne skupnosti, predvsem v smislu ohranjanja prebivalstva ter zagotavljanja kvalitetnega življenjskega okolja prebivalcem**, se je Občina Tolmin – skladno z zavezo iz Razvojnega programa Občine Tolmin za obdobje 2013–2020 in Lokalnega programa za mlade v občini Tolmin 2017–2022 ter upošteva usmeritve Nacionalnega stanovanjskega programa, ki posebno skrb namenja reševanju stanovanjskih problemov mladih in mladih družin – odločila pristopiti k izvajanju dodatnega ukrepa v podporo reševanju stanovanjskega vprašanja v občini Tolmin.

Ker ocenjujemo, da na področju zagotavljanja neprofitnih stanovanj, kar je primarna naloga občine na stanovanjskem področju, z obstoječim stanovanjskim fondom 113-ih stanovanj razmeroma dobro obvladujemo tovrstne potrebe (trenutno je na prednostni listi do pridobitve neprofitnih stanovanj v najem čakajočih še 11 upravičencev), želimo proračunska sredstva Občine Tolmin usmeriti tudi v ukrepe, s katerimi bi vplivali na zadržanje občanov, prednostno mladih in mladih družin v občini Tolmin, preprečevanje bega možganov, kateremu poleg pomanjkanja delovnih mest pogosto botruje tudi pomanjkanje stanovanj, v **ukrepe pomoči tistim občanom torej, ki so aktivni pri reševanju stanovanjskega problema**, vendar pa po z državne strani predpisanih kriterijih do najema občinskega neprofitnega stanovanja niso upravičeni. Za te primere reševanja stanovanjskega vprašanja, katerih cilj je **pridobitev in/ali ureditev primerne lastniškega stanovanja**, ki niso nujno povezani s slabo plačilno sposobnostjo prosilcev, je torej nujno poiskati druge vzvode pomoči, ki imajo (poleg socialne) predvsem razvojno komponento, se pravi – z zadržanjem občanov v občini ali s privabljanjem priseljevanja v občino pozitivno vplivati na njen gospodarski in demografski razvoj.

O možnih urepkih občinske stanovanjske politike, prek katerih bi bilo moč vplivati na spodbujanje bivanja v občini Tolmin, je začetek leta 2017 razpravljala tudi pristojni občinski Odbor za gospodarstvo. Slednji je kot primeren, širše dostopen in z vidika posameznika, ki rešuje stanovanjsko vprašanje, najverjetneje zanimiv **predlagal ukrep z izvedbo javnega razpisa za dodeljevanje ugodnih stanovanjskih posojil, namenjenih za novogradnje, obnove in/ali nakupe stanovanj in stanovanjskih hiš v občini Tolmin**, s prednostno obravnavo mladih in mladih družin, pri čemer bi občina v sodelovanju z zainteresiranimi bankami, ki zagotavljajo kreditni potencial, iz proračuna zagotavljala **subvencijo obrestne mere najetih stanovanjskih posojil**. Gre torej s tehničnega vidika za ukrep, primerljiv ukrepu, ki ga že izvajamo na področju malega gospodarstva. Za njegovo operacionalizacijo je predhodno potreben sprejem pravilnika ter za dodeljevanje pomoči v obliki subvencij obrestne mere zagotoviti potrebna sredstva v občinskem proračunu.

Pri reševanju stanovanjskega problema so močno omejene **mlade generacije**, ki si ustvarjajo družino, njihova kreditna sposobnost pa je zaradi začetka poklicne kariere nizka. Poleg povečanja najemnega sklada stanovanj grede zato ukrepi NSP prednostno tudi v smer vzpostavitve mehanizmov za zagotavljanje stanovanj za mlade in mlade družine, tako v smislu dolgoročnega najema kot nakupa oziroma odkupa stanovanja.

Mladim je stanovanjski trg manj naklonjen, saj je najobičajnejši način pridobitve stanovanja v Sloveniji nakup, pri čemer imajo mladi praviloma nižje dohodke, na trgu dela pa se soočajo z zaposlitvami za določen čas. Visoke cene nepremičnin ter otežen dostop do finančnih virov mladim otežuje prehod v lastno stanovanje, odhod od staršev in osamosvojitve ter osnovanje lastnega gospodinjstva in družine.

Po junija 2016 izvedeni anketi med mladimi v občini Tolmin ugotavljamo, da več kot polovica anketiranih mladih biva pri svojih starših oziroma med tednom biva izven domačega kraja. Velika večina anketiranih mladih je zadovoljnih s svojim trenutnim bivanjskim statusom, a si kljub temu večina mladih želi samostojno rešiti stanovanjsko vprašanje. Največja ovira pri tistih, ki še ne živijo samostojno, a si tega želijo, so finančna sredstva in starost. Občina Tolmin se sooča s problemom odliva mladih, ki se po končanem študiju ne vrnejo v lokalno okolje, čemur ne botruje le pomanjkanje delovnih mest, temveč tudi pomanjkanje stanovanj.

S pravilnikom predlagana uvedba sheme dodeljevanja stanovanjske pomoči v obliki subvencij obrestne mere najetih stanovanjskih posojil bo občanom omogočila **pridobitev stanovanjskih posojil pod ugodnejšimi pogoji, kot jih ponujajo banke na trgu in s tem cenovno lažjo in hitrejšo rešitev stanovanjskega vprašanja**. Na ta način bo postal najem stanovanjskega posojila zaradi nižjih stroškov financiranja posojila dostopnejši tudi občanom z nižjimi dohodki, ki pa morajo biti – skladno s pogoji bančnega trga – kreditno sposobni.

IV. PREDLOG PRAVILNIKA O SUBVENCIONIRANJU OBRESTNE MERE STANOVANJSKIH POSOJIL V OBČINI TOLMIN

Da bi občanom, ki rešujejo ali nameravajo rešiti stanovanjsko vprašanje z gradnjo (tj. novogradnjo, rekonstrukcijo, spremembo namembnosti in/ali vzdrževanjem) in/ali nakupom lastniškega stanovanja ali stanovanjske hiše (v nadaljnjem besedilu: stanovanje) v občini Tolmin, olajšali dostop do ugodnejših virov financiranja oziroma kreditiranja pod ugodnejšimi finančnimi pogoji od tržnih (tj. v višini subvencioniranega dela bančne obrestne mere), smo pripravil predlog **Pravilnika o subvencioniranju obrestne mere stanovanjskih posojil v občini Tolmin** (v nadaljnjem besedilu: predlog Pravilnika), ki bo omogočil začetek izvajanja pilotne sheme subvencioniranja obrestne mere najetih stanovanjskih posojil občanov, ki smo jo s predlogom Pravilnika krajše poimenovali »**stanovanjska pomoč**«.

Instrument subvencioniranja obrestne mere pri posojilih, namenjenih reševanju stanovanjskega vprašanja v občini Tolmin, predstavlja nov ukrep dodeljevanja pomoči iz sredstev proračuna Občine Tolmin. Primerljiv ukrep že dlje časa uspešno izvajajo občine Ajdovščina, Idrija in Cerklje.

Najpomembnejši cilj, ki ga želimo zasledovati s tem ukrepom pomoči, je reševanje stanovanjskega vprašanja občanov prek pridobitve in/ali ureditve primerne lastniškega stanovanja. **Primerno stanovanje** razumemo kot **stanovanje, ki zadošča stanovanjskim potrebam uporabnikov** (omogoča kakovostno bivanje, upošteva število, starost in status članov gospodinjstva (šoloobvezni otroci, starejši...), njihove potrebe po funkcionalnih prilagoditvah stanovanja zaradi invalidnosti, gibalne oviranosti ali starosti, njihove zdravstvene razmere (kronična obolenja) in podobno, in sicer s čim nižjimi stroški uporabe in vzdrževanja stanovanja (varčnejša raba energije, ukrepi energetske prenove...), **in dosega ali presega površinske normative, določene s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.** Ti normativi določajo velikost neprofitnega stanovanja, do katerega je upravičenec do pridobitve najemnega neprofitnega stanovanja prek javnega razpisa občine upravičen, upošteva pri tem število članov gospodinjstva, ki bivajo z njim v stanovanju, v zameno za plačilo neprofitne najemnine.

Površinski normativi za neprofitna stanovanja so sledeči:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva (7 in več) se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

Upošteva se predstavljeno, se kot primerno stanovanje po predlogu Pravilnika šteje stanovanje, ki glede na število članov, za katero se rešuje stanovanjsko vprašanje, dosega ali presega zgornje površinske normative iz gornje tabele, pri čemer prosilec (vlagatelj vloge na javni razpis) in njegovi ožji družinski člani, za katere rešuje stanovanjsko vprašanje, niso lastniki drugega primerne stanovanja v občini Tolmin. To pomeni, da je upravičenec do stanovanjske pomoči vlagatelj, ki sam (in njegovi ožji družinski člani, s katerimi živi v gospodinjstvu oziroma zanje rešuje stanovanjski problem), z izjemo stanovanja, ki je predmet stanovanjske naložbe, ni (niso) lastnik(i) drugega stanovanja, ali pa to je (so), a to stanovanje po površini ne dosega površinskega normativa, ki je zanj (zanje, upošteva se število članov gospodinjstva) določen s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ali pa ne zadošča njegovim (njihovim) stanovanjskim potrebam.

Primerno stanovanje po predlaganem Pravilniku ni najemno stanovanje (med te prištevamo neprofitna, tržna, službena in namenska najemna stanovanja, ki se oddajajo proti plačilu najemnine), temveč **lastniško stanovanje** (uporablja ga prosilec (sam in/ali z ožjimi družinskimi člani). Pojem lastniškega stanovanja s predlaganim Pravilnikom ni posebej opredeljen, saj ga v besedilu predloga Pravilnika lahko izluščimo že iz opredelitve:

- pojma »primerno stanovanje« (»je stanovanje, ki... zadošča stanovanjskim potrebam prosilca za dodelitev stanovanjske pomoči in njegovih ožjih družinskih članov, za katere rešuje stanovanjsko vprašanje«),
- razpisnega pogoja, da prosilec za dodelitev stanovanjske pomoči (potencialni upravičenec do stanovanjske pomoči) rešuje stanovanjsko vprašanje sebi in/ali ožjim družinskim članom, ter

- zahteve (ta bo sestavni del pogodbe o dodelitvi stanovanjske pomoči), da stanovanja, ki je predmet stanovanjske naložbe, za katero je upravičenec pridobil stanovanjsko pomoč, ne sme oddati v najem, prodati ali kako drugače odtujiti najmanj do poplačila z naložbo povezanega stanovanjskega posojila.

Pravni temelj

Pravno podlago za sprejem predlaganega Pravilnika o subvencioniranju obrestne mere stanovanjskih posojil v občini Tolmin predstavljata 29. člen Zakona o lokalni samoupravi, na podlagi katerega občinski svet v okviru svojih pristojnosti sprejema odloke in druge splošne akte občine, in 21. člen Statuta Občine Tolmin, ki določa pristojnosti Občinskega sveta Občine Tolmin.

Področna pravna podlaga, ki bi lokalni skupnosti nalagala sprejem predloga Pravilnika ne obstaja, predlagan pristop k izvajanju ukrepa dodeljevanja stanovanjske pomoči v občini Tolmin predstavlja avtonomno odločitev lokalne skupnosti, k čemur je ne zavezuje noben pravni akt. Da pa je ta ukrep v skladu s pristojnostmi, ki jih ima Občina Tolmin na stanovanjskem področju, potrjuje 11. člen Statuta Občine Tolmin, ki pravi, da občina ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega (neprofitnega) sklada stanovanj med drugim tudi na način, da v skladu s predpisi omogoča občanom najemanje kreditov za nakup, gradnjo in prenavo stanovanj.

Vsebina

V I. poglavju »**Splošne določbe**« je opredeljena vsebina, ki jo predlog Pravilnik ureja. Temeljna vsebina predlaganega pravilnika je **dodeljevanje pomoči v obliki subvencije obrestne mere stanovanjskih posojil, najetih na bančnem trgu s strani fizičnih oseb, ki imajo stalno bivališče in rešujejo stanovanjsko vprašanje z gradnjo** (tj. z novogradnjo, rekonstrukcijo, spremembo namembnosti, vzdrževanjem) **in/ali nakupom stanovanja ali stanovanjske hiše v občini Tolmin**. Opredeljen je tudi pomen posameznih izrazov. V primerih, ko je posamezen pojem opredeljen že s področnimi predpisi, pomen s predlogom Pravilnika ostaja enak oziroma smiselno enak definiciji področnega predpisa.

Predmet subvencije obrestne mere je pribitek (ali del pribitka), ki je element sestavljene obrestne mere in ga določi banka, in je nad referenčno obrestno mero (EURIBOR), ki je enaka za vse banke. Sredstva za dodeljevanje subvencij obrestne mere za najeta stanovanjska posojila se zagotavljajo v proračunu Občine Tolmin, in sicer v višini, določeni s proračunskim odlokom za posamezno proračunsko leto, pri čemer »tekoče« proračunsko leto razumemo kot leto, v katerem se izvaja posamezen postopek javnega razpisa in se na njegovi podlagi dodeljuje **stanovanjska pomoč v obliki subvencij obrestne mere stanovanjskih posojil**.

V II. poglavju je določen »**Postopek dodeljevanja stanovanjske pomoči**«. Postopek je primerljiv postopku, ki ga Občina Tolmin izvaja pri dodeljevanju subvencij obrestne mere pri posojilih, ki jih na bančnem trgu najemajo subjekti s področja malega gospodarstva v občini Tolmin. Ta postopek je dokaj natančno formaliziran, in ker z njegovo dolgotrajno operacionalizacijo v praksi na področju malega gospodarstva še nismo naleteli na pravno formalne in tehnične težave, še zlasti v smislu dopustitve anomalij in izigravanja pravil, se zdi utemeljeno, da na podlagi pridobljenih izkušenj administrativno-upravni del tega postopka smiselno preslikamo tudi na področje dodeljevanja stanovanjske pomoči.

Da bi zagotovili transparentnost in javnost postopka dodeljevanja stanovanjske pomoči, so s predlogom Pravilnika vsi **postopkovni koraki natančno predpisani**, in sicer:

- objava javnega razpisa za dodelitev subvencioniranih stanovanjskih posojil, imenovanje in naloge razpisne Komisije za stanovanjska posojila (v nadaljnjem besedilu: komisija) ter naloge za gospodarstvo pristojnega organa občinske uprave v zvezi s tem (predlagan 4. člen);
- vsebina objave javnega razpisa, razpisne dokumentacije in vloge (predlagan 5. člen);
- postopek obravnave na javni razpis prispelih vlog (predlagani 6., 7., 8. in 9. člen).

Razpisni postopek se natančneje opredeli z **javnim razpisom za dodelitev stanovanjskih posojil v občini Tolmin za posamezno proračunsko leto**. Upošteva pozitivne izkušnje z javnim razpisom za kreditiranje malega gospodarstva se tudi v tem primeru nagibamo k temu, da za posamezen letni javni razpis ne bi določili le enega razpisnega roka, temveč bi komisija prispele vloge odpirala in obravnavala (praviloma) enkrat mesečno, začetek meseca za prispele vloge v preteklem mesecu, pri čemer bi bil javni razpis odprt do porabe sredstev. Tovrsten pristop potencialnim kreditojemalcem omogoča večjo prilagodljivost in fleksibilnost.

Postopek dodelitve in črpanja stanovanjskega posojila, kateremu je subvencija obrestne mere s strani Občine Tolmin na podlagi sklepa o dodelitvi stanovanjske pomoči odobrena, se nadaljuje pri banki oz. bankah, in sicer tistih, ki so pripravljene sprejeti pogoje, ki jih Občina Tolmin določi v postopku javnega zbiranja ponudb bank in z Občino Tolmin sklenejo pogodbo o sodelovanju pri stanovanjskem kreditiranju v občini Tolmin za posamezno leto. Občina Tolmin izbere banko oz. banke, s katero(-imi) si izpogaja (naj)nižjo tržno obrestno mero.

S pogodbo o sodelovanju Občina Tolmin in banka dogovorita medsebojne pravice in obveznosti, pa tudi pravice in obveznosti upravičenca do stanovanjske pomoči, ki z banko sklene posojilno pogodbo za izvedbo stanovanjske naložbe (tj. kreditojemalca) pri dodelitvi in črpanju subvencioniranega posojila, postopek zavarovanja terjatve (glavnice in obresti subvencioniranega posojila) in postopek izterjave morebitnega neplačanega dela glavnice in obresti, pri čemer Občina Tolmin banko pooblasti za zavarovanje tudi svojega dela terjatve iz naslova subvencije obrestne mere. Z omenjeno pogodbo se določi tudi način izplačila proračunskih sredstev, namenjenih subvenciji obrestne mere, banki. Stroškov, ki pri banki nastajajo v povezavi s poslovnim sodelovanjem na področju stanovanjskega kreditiranja, banka Občini Tolmin (praviloma) ne zaračunava.

Ne glede na to, da **postopek sklenitve posojilne pogodbe pri banki** teče v skladu s siceršnjo bančno prakso (preverba kreditne sposobnosti potencialnega kreditojemalca, zagotovitev ustreznega jamstva oz. zavarovanja posojila, dokumentaren – na podlagi predložitve dokumentov, ki izkazujejo upravičene stroške stanovanjske naložbe (računi, predračuni, pogodbe...) temelječ način črpanja odobrenega posojila ...), pa predlog Pravilnika določa še dodatne zahteve Občine Tolmin kot dajalke stanovanjske pomoči, ki jih mora banka pri sklepanju posojilne pogodbe upoštevati (npr. vrsta upravičenih stroškov stanovanjske naložbe, za katere se stanovanjsko posojilo lahko dodeli, omejitev najvišje dopustne višine stanovanjskega posojila (do 100 % dokazanih upravičenih stroškov), upravičeno obdobje nastalih stroškov (od 1. januarja tekočega leta dalje)...).

Ker se za razliko od prakse, z bankami dogovorjene v primeru kreditiranja malega gospodarstva, spričo iz dneva v dan strožjih zahtev in vse večje togosti bank, za primer poslovnega sodelovanja pri dodeljevanju stanovanjskih posojil ne uspemo več dogovoriti, da bi banka v posojilni pogodbi s kreditojemalcem poleg bančnih določb zapisala tudi določbe, ki jih pogojuje in zahteva Občina Tolmin, smo v 12. členu predloga Pravilnika predvideli, da Občina Tolmin z upravičencem do subvencije obrestne mere, ki z banko predhodno sklene posojilno pogodbo, na podlagi obvestila banke o ključnih elementih sklenjene posojilne pogodbe, sklene **še pogodbo o dodelitvi subvencije obrestne mere**. Ta pogodba predstavlja podlago za izplačilo dodeljene stanovanjske pomoči (subvencije obrestne mere) na račun banke, s katero upravičenec do stanovanjske pomoči (kreditojemalec) sklene posojilno pogodbo, ter ureja odnos med Občino Tolmin in upravičencem (kreditojemalcem), in sicer: obveznost upravičenca, da stanovanjsko pomoč porabi namensko, rok za izvedbo posamezne faze stanovanjske naložbe in naložbe v celoti, obveznosti upravičenca, da najmanj do poplačila stanovanjskega posojila predmet stanovanjske naložbe (t. predmetno stanovanje) ohrani v uporabi za isti namen, da ga ne odtuji ali odda v najem, da hrani s stanovanjsko naložbo povezano dokumentacijo in zagotovi možnost nadzora, posledice morebitno ugotovljenih kršitev in drugo.

V III. poglavju je določen »**Namen dodeljevanja stanovanjske pomoči**«. Občina Tolmin želi z ugodnejšimi stanovanjskimi posojili spodbujati reševanje stanovanjskega vprašanja občanov z ureditvijo lastniških (ne

najemnih) stanovanj, ki po površinskih normativih dosegajo ali presegajo velikost, ki je glede na število članov gospodinjstva določena za neprofitna stanovanja, poleg tega pa naj bi stanovanje zagotavljalo funkcionalno in kakovostno bivanje, upošteva pri tem stanovanjske potrebe uporabnikov stanovanja. S tem se nadalje želi zasledovati razvojne cilje, ki izhajajo iz veljavnega razvojnega programa Občine Tolmin in programa za mlade v občini Tolmin, ki so izboljšati kakovost bivanja, omogočiti večjo stanovanjsko mobilnost, spodbujati bivanje in zaposlovanje v občini Tolmin, s prednostno obravnavo mladih in mladih družin, in s tem pospešiti gospodarski in demografski razvoj občine Tolmin.

V 15. členu je opredeljena **vrsta in upravičeno obdobje nastanka stroškov stanovanjske naložbe v gradnjo in/ali nakup stanovanja**, za katere je moč upravičiti dodelitev stanovanjske pomoči, in sicer so to stroški, nastali od 1. januarja tekočega leta dalje iz naslednjih naslovov:

1. nakup stavbnega zemljišča za gradnjo stanovanja do največ 30 odstotkov predračunske vrednosti upravičenih stroškov stanovanjske naložbe, če je nakup zemljišča sestavni del stanovanjske naložbe;
2. izdelava projektne dokumentacije za gradnjo stanovanja do največ 15 odstotkov predračunske vrednosti upravičenih stroškov stanovanjske naložbe;
3. gradbena, obrtniška in inštalacijska dela, povezana z gradnjo stanovanja;
4. nadzor, povezan z gradnjo stanovanja;
5. nakup stanovanja;
6. komunalni prispevek iz naslova gradnje stanovanja do največ 15 odstotkov predračunske vrednosti upravičenih stroškov stanovanjske naložbe.

Opredelitev »**gradnje stanovanja**« je, skladno z Gradbenim zakonom, s predlogom Pravilnika precej široka, in sicer obsega:

- **novogradnjo stanovanja** (*novozgrajeno stanovanje, prizidava stanovanja v vertikalni ali horizontalni smeri*);
- **rekonstrukcijo stanovanja** (*spreminjanje tehničnih značilnosti obstoječega stanovanja, pri čemer se delno ali v celoti spreminjajo konstrukcijski elementi, gabariti stanovanja se praviloma ne povečajo*);
- **spremembo namembnosti stanovanja** (*sprememba namena objekta ali njegovega dela, na primer sprememba iz gospodarskega v stanovanjski objekt, ki se lahko izvede samostojno ali pa hkrati s prizidavo, rekonstrukcijo ali vzdrževanjem*);
- **vzdrževanje stanovanja** (*dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti stanovanja, ter izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, zamenjave posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov ter inštalacijski preboji*).

Upošteva, da **stanovanjska naložba, ki obsega izključno vzdrževalna dela**, praviloma ni povezana s pridobivanjem ali urejanjem dodatnih bivalnih stanovanjskih površin, gre torej praviloma le za izboljševanje standarda bivanja, morebiti tudi s ciljem zniževanja stroškov uporabe in vzdrževanja obstoječega stanovanja, ki mora – da bo upravičeno do stanovanjske pomoči, že zadoščati površinskemu normativu za primerno stanovanje – je torej manj direktno, kot na primer nakup ali novogradnja stanovanja, povezano z reševanjem stanovanjskega vprašanja, bo razpisna komisija lahko izkoristila pristojnost, da v objavi javnega razpisa omeji upravičene namene zgolj na nakupe, novogradnje... stanovanj, v kolikor bodo izkazani interesi po pridobitvi stanovanjske pomoči in vsakokratne razmere na stanovanjskem (gradbenem) trgu obetale, da bo povpraševanje potencialnih upravičencev preseglo za ta namen letno razpoložljiva proračunska sredstva. Predlog Pravilnika torej daje širok nabor upravičenih stroškov, ki pa se z vsakokratnim javnim razpisom lahko skrči.

V IV. poglavju je v 16. členu določen **upravičenec** do stanovanjskega posojila s subvencijo obrestne mere, in sicer je to fizična oseba, ki z vlogo, predloženo na javni razpis za dodelitev stanovanjskih posojil v občini Tolmin, dokaže izpolnjevanje naslednjih pogojev:

1. je državljan Republike Slovenije;
2. ima stalno prebivališče v občini Tolmin;

3. je na dan oddaje vloge na javni razpis star najmanj 18 let do največ 60 let (*pri zgornji starostni omejitvi je upoštevan bančni pogoj, da je kreditojemalec ob poplačilu posojila star največ 75 let*);
4. sebi in/ali ožjim družinskim članom rešuje stanovanjsko vprašanje z gradnjo in/ali z nakupom stanovanja na območju občine Tolmin;
5. je sam ali s solidarnimi poroki kreditno sposoben;
6. ni v postopku insolventnosti nad fizično osebo, skladno s predpisom, ki ureja postopke zaradi insolventnosti (*tj. ni v osebnem stečaju, ni v postopku izvršbe...*);
7. ima poravnane vse davke in prispevke;
8. ima poravnane vse obveznosti do Občine Tolmin.

Nadalje so, v 17. členu, določeni še dodatni **pogoji, vezani na stanovanjsko naložbo oziroma na predmet stanovanjske naložbe**, ki morajo biti izpolnjeni, da se stanovanjska pomoč lahko dodeli. Ti pogoji so:

1. cilj stanovanjske naložbe je rešitev stanovanjskega vprašanja (*tj. pridobitev/ureditev primerne stanovanja*);
2. stanovanjska naložba se izvaja na območju občine Tolmin;
3. stanovanjska naložba ali faza stanovanjske naložbe, ki je predmet prijave na javni razpis, se je začela izvajati v tekočem proračunskem letu;
4. stanovanjska naložba bo v celoti zaključena najkasneje do datuma poplačila z njo povezanega stanovanjskega posojila;
5. finančna konstrukcija stanovanjske naložbe je zaprta, pri čemer vlagatelj predračunsko vrednost neupravičenih stroškov stanovanjske naložbe v celoti pokriva z lastnimi viri sredstev;
6. stanovanjsko posojilo ni namenjeno poplačilu obstoječih stanovanjskih posojil vlagatelja;
7. vlagatelj in njegovi ožji družinski člani, za katere rešuje stanovanjsko vprašanje, z izjemo stanovanja, ki je predmet stanovanjske naložbe, nimajo v lasti drugega primerne stanovanja na območju občine Tolmin;
8. stanovanje, ki je predmet naložbe v vzdrževanje stanovanja, je v tekočem letu starejše od 20 let (*ker je, skladno Gradbenim zakonom, vzdrževanje stanovanja opredeljeno kot dela, namenjena ohranjanju uporabnosti in vrednosti stanovanja, ter izboljšave, ki upoštevajo napredek tehnike, zamenjave posameznih dotrajanih konstrukcijskih in drugih elementov ter inštalacijski preboji, postanejo gradbena dela iz naslova vzdrževanja stanovanja po predlogu Pravilnika upravičena do stanovanjske pomoči šele, ko je od izgradnje stanovanja preteklo več kot 20 let*).

Banke sicer dopuščajo le strogo namensko črpanje stanovanjskega posojila (tj. dokumentarno, na podlagi predložitve dokumentacije o stroških stanovanjske naložbe – računi, predračuni, pogodbe...), ne preverjajo pa, ali je bila stanovanjska naložba dejansko zaključena in izvedena v skladu s prijavo vlogo na javni razpis. Nadzor nad namensko porabo dodeljene stanovanjske pomoči (in s tem posredno tudi nadzor nad namensko porabo posojilnih sredstev, dodeljenih s strani banke) je zato prepuščen Občini Tolmin. Z drugim odstavkom 17. člena je zato opredeljeno, na kakšen način bo upravičenec (kreditojemalec) Občini Tolmin dokazal zaključek stanovanjske naložbe, kajti **še le z zaključkom stanovanjske naložbe bo dosežen primarni cilj dodeljene stanovanjske pomoči, ki je rešitev stanovanjskega vprašanja s pridobitvijo/ureditvijo primerne stanovanja v občini Tolmin.**

V 18. členu sta določena še **najkrajša** (13 mesecev) **in najdaljša** (180 mesecev, tj. 15 let) **doba odplačevanja stanovanjskega posojila s subvencijo obrestne mere**, pri čemer je najdaljša odplačilna doba stanovanjskega posojila, namenjenega reševanju stanovanjskega vprašanja mlade osebe ali mlade družine, kar 240 mesecev, tj. 20 let. Upošteva se, da je kreditna sposobnost mladih upravičencev praviloma slabša in da morajo banke pri določitvi mesečnih anuitet upoštevati Zakon o potrošniških kreditih, po katerem mora kreditojemalec po odbitku mesečne anuitete razpolagati najmanj z neto minimalno plačo, ki trenutno znaša 638,00 EUR, bo daljša ročnost odplačevanja najetega posojila mladim omogočila, da se stroški posojila razdelijo na daljše časovno obdobje z nižjo mesečno obremenitvijo. Nadalje je v 18. členu **navzgor omejen tudi znesek najvišjega možnega stanovanjskega posojila s subvencijo obrestne mere**, in sicer ta lahko doseže največ 100 odstotkov predračunske vrednosti upravičenih stroškov stanovanjske naložbe. Vrednostna omejitev višine subvencioniranega stanovanjskega posojila torej ni določena v absolutnem znesku.

Upošteva se, da je možno obdobje črpanja stanovanjskega posojila, kot ga pogojujejo banke, razmeroma kratko (od 3 do največ 6 mesecev od podpisa posojilne pogodbe, pri nakupu stanovanja pa zgolj 1 mesec), je tehnično neizvedljivo, da bi za primer celotne naložbe v novogradnjo stanovanjske hiše v njenem celotnem trajanju sklenili le eno posojilno pogodbo. S predlogom Pravilnika je zato dopuščena možnost, da se na javni razpis prosilec prijavi in ob uspešni prijavi pridobi subvencijo obrestne mere za stanovanjsko posojilo, najeto le za posamezno fazo stanovanjske naložbe. V 19. členu je določena omejitev, po kateri bo moč za najeta posojila za posamezno stanovanjsko naložbo v njenem celotnem trajanju subvencijo obrestne mere pridobiti največ dvakrat, gre torej za formalno možnost, ki pa bo seveda lahko izkoriščena le ob dovoljšnji kreditni sposobnosti kreditojemalca. Ta omejitev je nujna, saj obstoji možnost, da za isto stanovanjsko naložbo stanovanjsko posojilo ločeno najmeta dva ali več različnih kreditojemalcev.

Glede na to, da je **znesek subvencije obrestne mere stanovanjskega posojila, tj. znesek stanovanjske pomoči, odvisen od višine pribitka obrestne mere, ki jo bo subvencionirala Občina Tolmin** (razlika med bančno obrestno mero na trgu in obrestno mero, z javnim razpisom določeno za kreditojemalca), **zneska in odplačilne dobe najetega posojila**, pa tudi drugih dejavnikov, ki so spremenljivi, bo najnižji in najvišji znesek stanovanjske pomoči, ki se upravičencu lahko dodeli za posamezno stanovanjsko naložbo v posameznem proračunskem letu, določen z vsakokratnim javnim razpisom za posamezno leto.

Predlagana je tudi **zgornja višina stanovanjske pomoči, ki se za posamezno stanovanjsko naložbo lahko dodeli v njenem celotnem trajanju** (na podlagi najema enega ali največ dveh stanovanjskih posojil s subvencijo obrestne mere). Predlagana omejitev znaša **10.000,00 EUR, kar ob trenutnih bančnih pogojih in ob predpostavki, da bi Občina Tolmin subvencionirala obrestno mero v višini celotnega pribitka, ustreza najemu skupaj približno 70.000,00 EUR stanovanjskega posojila z najdaljšo dobo odplačevanja 15 let**, ob predpostavki krajše odplačilne dobe pa bi bil možen maksimalni znesek najetega subvencioniranega posojila ustrezno višji. Upošteva se, da je za stanovanjsko naložbo, katere cilj je rešitev stanovanjskega vprašanja mlade osebe ali mlade družine, s predlogom Pravilnika dopuščena možnost najema stanovanjskega posojila z daljšo, 20-letno odplačilno dobo, je temu ustrezno tudi **zgornja dopustna višina stanovanjske pomoči za stanovanjsko posojilo, namenjeno reševanju stanovanjskega vprašanja mlade osebe ali mlade družine, v celotnem trajanju s tem povezane stanovanjske naložbe, določena v višjem znesku, enakem 15.000,00 EUR**, kar ob prej omenjenih predpostavkah **ustreza najemu skupaj skoraj 80.000,00 EUR subvencioniranega stanovanjskega posojila ob predpostavki najdaljše dobe odplačevanja posojila, ki v tem primeru znaša 20 let**.

V nadaljevanju je povzet postopek kreditiranja stanovanjske naložbe, kot je predviden s predlogom Pravilnika.

Fizična oseba, investitor stanovanjske naložbe, se (lahko) prijavi na javni razpis Občine Tolmin za subvencioniranje obrestne mere stanovanjskih posojil, ki ga bo najel pri banki in za katerega se mu lahko (ob izpolnitvi razpisnih pogojev in kriterijev upravičenosti) odobri subvencioniranje obrestne mere iz sredstev občinskega proračuna. Pri tem se subvencionirano posojilo lahko dodeli v višini do največ 100 % predračunske vrednosti upravičenih stroškov stanovanjske naložbe, in sicer z dobo odplačila od 13 mesecev do vključno 180 mesecev, če pa je stanovanjsko posojilo namenjeno reševanju stanovanjskega vprašanja mlade osebe ali mlade družine, pa je odplačilna doba posojila lahko daljša, do vključno 240 mesecev. Morebitne neupravičene stroške naložbe mora pokriti vlagatelj sam, iz lastnih virov, pri čemer kot lastni vir šteje tudi drugo bančno posojilo, najeto pod tržnimi pogoji. Vlagatelj se, po uspešno zaključenem razpisnem postopku, ki ga vodi Občina Tolmin, po prejemu sklepa Občine Tolmin o dodelitvi stanovanjske pomoči, zgloši na eni izmed bank, ki so v postopku izbire bank sprejele pogoje sodelovanja oz. s katerimi je Občina Tolmin že pred objavo javnega razpisa

dogovorila poslovno sodelovanje pri kreditiranju stanovanjskih naložb v občini Tolmin v tekočem letu. Vlagatelj, ki je sedaj že upravičenec do dodelitve stanovanjske pomoči, običajno posojilno pogodbo sklene z banko, na kateri ima odprt TRR, sicer pa bo najverjetneje – po vzoru prakse s področja kreditiranja malega gospodarstva - ena izmed zahtev Občine Tolmin pri izbiri bank tudi, da banka odobritve posojila ne sme pogojevati s tem, da je upravičenec njen komitent. Banka, po predložitvi potrebnih podatkov in zahtevane dokumentacije, v primeru, da bo 30-dnevna veljavnost bančnega sklepa o odobritvi posojila z navedbo kreditne sposobnosti, ki ga je upravičenec priložil vlogi na javni razpis že potekla, banka ponovno preuči tudi kreditno sposobnost upravičenca in način zavarovanja posojila. Po preveritvi izpolnjevanja vseh bančnih zahtev in pogojev, banka z upravičencem sklene posojilno pogodbo za dodelitev stanovanjskega posojila s subvencionirano obrestno mero. V roku osem dni po sklenitvi posojilne pogodbe banka obvesti Občino Tolmin o bistvenih elementih sklenjene posojilne pogodbe, na podlagi katerih Občina Tolmin z upravičencem (kreditojemalcem) sklene še pogodbo o dodelitvi stanovanjske pomoči, tj. subvencije obrestne mere najetega stanovanjskega posojila. Ta pogodba je podlaga za nakazilo stanovanjske pomoči banki kreditojemalca.

Koriščenje subvencioniranega posojila je namensko in dokumentarno. Slednje pomeni, da kreditojemalec pri banki posojilo lahko črpa le na podlagi predložitve dokumentacije, ki izkazuje upravičene stroške (računi, predračuni, pogodbe...). Plačilo računa oz. druge stroškovne listine banka izvede direktno na TRR dobavitelja materiala in/ali izvajalca storitve.

V. FINANČNE POSLEDICE

Pravilnik sam ni obligatoren glede zagotavljanja finančnih sredstev v občinskem proračunu, predstavlja zgolj možen ukrep, katerega izvajanje pa bo v celoti imelo finančne posledice za občinski proračun, odvisno od prioritete občine v posameznem letu, ki jih bo vrednostno (prek višine v občinskem proračunu temu namenjenih sredstev) potrdil občinski svet s sprejemom proračuna Občine Tolmin za posamezno proračunsko leto.

Višina razpoložljivih sredstev za dodeljevanje stanovanjske pomoči občanom v obliki subvencij obrestne mere za najeta stanovanjska posojila bo torej določena z odlokom o proračunu Občine Tolmin za tekoče leto, poraba sredstev pa se bo izvajala preko letnega javnega razpisa. S proračunom Občine Tolmin za leto 2018 so za ta namen na proračunski postavki 041631 »Subvencioniranje obrestne mere stanovanjskih posojil« že zagotovljena sredstva v višini 50.000,00 EUR, ki pa bodo ostala neporabljena, saj bi se izvedba javnega razpisa za dodeljevanje stanovanjskih posojil v občini Tolmin, zaradi predhodno potrebnih postopkov izbora pri izvajanju ukrepa sodelujočih poslovnih bank, precej približala koncu proračunskega leta 2018. Prvi javni razpis bo zato izpeljan v letu 2019, po uveljavitvi proračuna Občine Tolmin za leto 2019.

V nadaljevanju je podan aproksimativni izračun **zneska subvencije obrestne mere za najem stanovanjskega posojila (stanovanjske pomoči)**, ki je pripravljen ob upoštevanju naslednjih **predpostavk**:

- bančna obrestna mera, ki jo z banko (bankami) dogovori Občina: EURIBOR (6 mesečni) + 2,00 % = 2,00 %,
- obrestna mera za upravičenca (kreditojemalca), z že vključeno subvencijo = EURIBOR (6 mesečni) + 0,00 % = 0,00 %,
- ker trenutno EURIBOR znaša manj kot 0,00 % (je negativen), je EURIBOR upoštevan v višini 0,00 %,
- subvencija obrestne mere, ki jo krije občinski proračun = 2,00 %.
- sredstva proračuna, namenjena subvenciji obrestne mere = 50.000,00 EUR.

Izračun 1: stanovanjsko posojilo s subvencijo obrestne mere znaša 100.000,00 EUR:

<i>znesek subvencioniranega stanovanjskega posojila</i>	<i>odplačilna doba subvencioniranega posojila</i>	<i>znesek subvencije obrestne mere (stanovanjska pomoč)</i>
100.000 EUR	20 let	18.870,00 EUR
100.000 EUR	15 let	14.370,00 EUR
100.000 EUR	10 let	9.840,00 EUR
100.000 EUR	5 let	5.050,00 EUR
100.000 EUR	13 mesecev	1.170,00 EUR

Izračun 2: stanovanjsko posojilo s subvencijo obrestne mere znaša 50.000,00 EUR:

<i>znesek subvencioniranega stanovanjskega posojila</i>	<i>odplačilna doba subvencioniranega posojila</i>	<i>znesek subvencije obrestne mere (stanovanjska pomoč)</i>
50.000 EUR	20 let	9.435,00 EUR
50.000 EUR	15 let	7.185,00 EUR
50.000 EUR	10 let	4.920,00 EUR
50.000 EUR	5 let	2.525,00 EUR
50.000 EUR	13 mesecev	585,00 EUR

Izračun 3: stanovanjsko posojilo s subvencijo obrestne mere znaša 10.000,00 EUR:

<i>znesek subvencioniranega stanovanjskega posojila</i>	<i>odplačilna doba subvencioniranega posojila</i>	<i>znesek subvencije obrestne mere (stanovanjska pomoč)</i>
10.000 EUR	20 let	1.887,00 EUR
10.000 EUR	15 let	1.437,00 EUR
10.000 EUR	10 let	984,00 EUR
10.000 EUR	5 let	505,00 EUR
10.000 EUR	13 mesecev	117,00 EUR

V proračunu Občine Tolmin za leto 2018 je za subvencioniranje obrestne mere stanovanjskih posojil torej zagotovljenih 50.000,00 EUR. Ugotovimo lahko, da bi ta masa proračunskih sredstev ob trenutnih pogojih na bančnem trgu in ob odločitvi, da se kreditojemalcem subvencionirana posojila z javnim razpisom ponudijo v višini obrestne mere EURIBOR (6 mesečni) + 0,00 %, omogočala **kreditno maso** v znesku okoli:

- **265.000,00 EUR, za posojila, ročnosti 20 let, ali**
- **348.000,00 EUR, za posojila, ročnosti 15 let, ali**
- **508.000,00 EUR, za posojila, ročnosti 10 let, ali**
- **990.000,00 EUR, za posojila, ročnosti 5 let, ali**
- **4.270.000,00 EUR, za posojila, ročnosti 13 mesecev.**

Skupno razpoložljivo kreditno maso je vnaprej seveda nemogoče natančneje določiti, saj so dodeljena subvencionirana posojila različnih ročnosti.

Pri tem je potrebno upoštevati tudi, da je spričo trenutno že sicer ugodne pasivne obrestne mere na bančnem trgu, povpraševanje po stanovanjskih posojilih razmeroma veliko, večje kot je bilo v preteklih letih. Z implementacijo dodeljevanja stanovanjske pomoči je realno pričakovati, da bo zaradi še ugodnejše obrestne mere za kreditojemalce povpraševanje po stanovanjskih posojilih naraslo, istočasno pa je potrebno upoštevati tudi, da vsa stanovanjska posojila niso namenjena reševanju stanovanjskega vprašanja in ne izpolnjujejo ostalih pogojev, kot jih določa predlog Pravilnika, zato je natančnejša napoved mase stanovanjskih posojil, upravičenih do subvencije obrestne mere iz občinskega proračuna, ter posledično iz tega naslova potrebnih proračunskih sredstev za subvencijo obrestne mere na letni ravni, v tem trenutku praktično nemogoča.

Ocenjujemo, da se bo v naslednjih letih izvajanju ukrepa namenjala najmanj primerljiva kvota sredstev, kot so za ta namen v proračunu zagotovljena v letu 2018, bo pa pri vsakokratni določitvi temu namenjene višine proračunskih sredstev v postopku sprejemanja občinskega proračuna za posamezno leto ključno vlogo odigral izkazan interes občanov, potencialnih kreditojemalcev, za najem stanovanjskih posojil, katerih cilj je rešiti stanovanjsko vprašanje, nenazadnje pa tudi takratne razmere na bančnem trgu, ki so spremenljive.

Tolmin, 7. septembra 2018

Pripravila:

Janja Bičič,

vodja oddelka za gospodarstvo, negosp. in finance