



Na podlagi 156. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 - popr., 13/93 - ZP-G, 9/94 - odl. US, 21/94, 29/95 - ZPDF, 23/96, 24/96 - odl. US, 44/96 - odl. US, 1/00, 1/00 - odl. US, 22/00 - ZJS, 87/02 - SPZ, 29/03 - odl. US in 69/03 - SZ-1) je Občinski svet Občine Trzin na _____redni seji dne _____ 2015 kot sestavni del proračuna Občine Trzin za leto 2015 sprejel

STANOVANJSKI PROGRAM

UVOD

Stanovanjski program je pripravljen na osnovi predloga proračuna občine Trzin za leto 2015 in konkretizira politiko občine na stanovanjskem področju.

STANOVANJSKE ENOTE

Občina Trzin v letu 2014 razpolaga z 223 stanovanjskimi enotami, ki se nahajajo v Bistrici pri Trzinu, Ravnah, Jelendolu, Križah, Kovorju, Retnjah, Podljubelju, Lomu pod Storžičem, Pristavi in mestnem jedru Trzina.

Glede na stanovanjsko stisko posameznikov smo v letu 2014 začeli s pridobivanjem dokumentacije za izgradnjo treh manjših stanovanj oz. spremembo namembnosti poslovnih prostorov v stanovanja v stavbi na naslovu Koroška cesta 9.

GOSPODARJENJE S STANOVANJI

Najemnine za stanovanja in bivalne enote so neprofitne in se zaračunavajo skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08 in 62/10 - ZUPJS). Vse neprofitne najemnine so izenačene na stopnji 4,68% letno od vrednosti stanovanja za vse najemnike, ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe in starost stanovanja.

V letu 2011 smo začeli, nadaljevali pa bomo tudi v letu 2015 z izvajanjem 90. člena SZ-1, ki najemodajalcu neprofitnega stanovanja daje pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Postopek je podrobneje urejen v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09 in 81/11). Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po predpisanem postopku. Pri preverjanju upravičenosti najemnikov do neprofitnega stanovanja smo ugotovili, da je kar precejšnje število najemnikov, ki imajo premoženje v bivših republikah Jugoslavije. Postopek pridobivanja podatkov o premoženju najemnikov poteka preko Ministrstva za zunanje zadeve in je zahteven ter dolgotrajen. Ugotovljeno je bilo, da imajo nekatere najemniki neprofitnih stanovanj premoženje, s katerim razpolagajo, napisano na druge osebe.

Novela Stanovanjskega zakona iz leta 2008 je uzakonila subsidiarno odgovornost lastnikov najemnih stanovanj za obratovalne stroške najemnika. Zato smo dolžni plačati obratovalne stroške v primerih, ko jih naš najemnik ne plača. Zoper najemnika gremo v postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja ter plačilo obratovalnih stroškov, ki smo jih morali plačati namesto najemnika.

V obdobju od leta 2008 do oktobra 2014 je bilo opravljenih 25 prekinitev najemnih pogodb na podlagi pravnomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Kranju, v zadnjem letu 2. Proti dvema najemnikoma je bil s strani Občine Trzin sprožen postopek prekinitve najemne pogodbe zaradi ugotovljenega lastnega stanovanja. Najemnika sta pred izvedbo deložacije stanovanje izpraznila.

V letu 2014 je bil postopek prekinitve najemne pogodbe uveden za 22 najemnikov občinskih neprofitnih stanovanj zaradi neplačevanja najemnine in obratovalnih stroškov, v enem primeru pa zaradi požarnega ogrožanja ostalih stanovalcev in okolice.

Postopki prekinitve najemne pogodbe najemnikov se bodo nadaljevali tudi v letu 2015 zaradi neplačevanja najemnin in obratovalnih stroškov.

PRODAJA STANOVANJSKIH ENOT

Najemniki občinskih stanovanj imajo tudi v letu 2015 možnost podati prošnjo za odkup stanovanj na podlagi 22. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravne lokalne skupnosti (Ur. l. RS, št. 86/10) in 35. do 39. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/10), vendar v letu 2014 nismo prejeli nobene takšne zahteve, zato na Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Trzič za leto 2015 ni uvrščeno nobeno zasedeno neprofitno stanovanje.

VZDRŽEVANJE STANOVANJSKIH ENOT

Načrtovanje, organizacija in izvajanje vzdrževalnih del skupnih delov objektov in naprav je odgovornost upravnikov večstanovanjskih stavb in poteka preko njih. V pretežni meri gre za tekoče vzdrževanje streh, stavbnega pohištva, skupnih vodovodnih in elektro instalacij. Za ta namen se mesečno vplačujejo sredstva v rezervni sklad.

Izvajali bomo investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot na osnovi vlog najemnikov in strokovnih ogledov dejanskega stanja (menjava zunanjega stavbnega pohištva, obnova kopalnice). Kot prioriteto pa bomo opravili v letu 2015 menjavo strešne kritine in obnovo dimnikov večstanovanjske stavbe na naslovu Partizanska 4, kjer smo lastnik treh stanovanjskih enot.

Vzporedno z načrtovanimi investicijskimi vzdrževalnimi deli bomo izvajali tudi redna vzdrževalna in intervencijska dela v zasedenih in praznih stanovanjskih enotah. Ta dela največkrat zajemajo pleskanje, menjavo elektro instalacij, vodovodna instalacijska popravila, menjavo radiatorjev in popravila centralne kurjave.

V stanovanjskih stavbah v mešani lastnini, kjer se bodo drugi lastniki odločili za izvedbo ukrepov energetske varčnosti (obnova fasad, izolacija podstrešij), se jim bomo, seveda v okviru razpoložljivih finančnih sredstev, v deležih, ki odpadejo na lastnino Občine Trzič, pridružili.

UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH IN POSLOVNIH STAVB

Pri upravljanju stavb Občina Trzič sodeluje s tremi upravniki, in sicer Domplan d.d. Kranj, Fesst d.o.o. Kranj in DomSistemi Kranj. Za posamezno večstanovanjsko in poslovno stavbo je sklenjena z izbranim upravnikom pogodba o upravljanju in sicer na podlagi podpisa večine lastnikov. Na izbor upravnika in na vsebino pogodbe vplivajo večinski lastniki števila stanovanj.

ZAVAROVANJE PREMOŽENJA

Občina Trzič ima od leta 2012 sklenjeno zavarovanje z Zavarovalnico Maribor.

DODELJEVANJE NEPROFITNIH STANOVANJ

Način dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj predpisujeta Stanovanjski zakon in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V mesecu juniju 2014 je bil objavljen Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in sicer bo glede na prednostno listo prosilcem dodeljenih 7 praznih neprofitnih stanovanj. Na razpis se je prijavilo 60 prosilcev. Po poteku roka za pritožbe na izdane odločbe o višini dodeljenih točk glede na točkovanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev in rešitvi morebitnih pritožb bosta javno objavljeni dokončni prednosti listi (lista A in B) upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT

Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se skladno z Stanovanjskim zakonom odda v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve takšne bivalne enote. Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov. Občina Trzič razpolaga z 12 bivalnimi enotami, katere uporabljajo najemniki, ki pred potekom najemne pogodbe prosijo za ponovno podaljšanje. V letošnjem letu smo prejeli 5 vlog za dodelitev bivalne enote, dodelili pa smo 1.

ZAMENJAVA STANOVANJ

Zamenjave stanovanj se bodo izvajale skladno s Stanovanjskim zakonom. Trenutno je na seznamu čakajočih upravičencev na zamenjavo 9 najemnikov. V letu 2014 smo izpeljali 2 zamenjavi stanovanja. Večina najemnikov želi, da se preselijo v Bistrico pri Trziču, kjer pa trenutno ne razpolagamo s prostimi stanovanjskimi enotami.

SUBVENCIONIRANJE NEPROFITNIH NAJEMNIN

Do subvencioniranja neprofitnih najemnin so upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih ali bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Višina subvencije je vezana na dohodek družine posameznega najemnika in lahko znaša največ 80 % neprofitne najemnine s tem, da se pri izračunu subvencije upošteva dejanska površina stanovanja, vendar ne večja kot znaša primerna površina glede na število oseb po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. O upravičenosti do subvencije se odloči z odločbo v upravnem postopku, katerega vodi od 01.12.2011 dalje Center za socialno delo. Odločbo se izda za obdobje enega leta, najemnik pa lahko že v obdobju veljavnosti odločbe zaprosi za izdajo nove odločbe, če se spreminjajo okoliščine, ki vplivajo na višino subvencije. Sredstva za subvencioniranje neprofitnih najemnin zagotavlja občinski proračun.

Do subvencije tržne najemnine so upravičeni tudi najemniki tržnih stanovanj. Pogoji za upravičenost so enaki kot pri najemnikih neprofitnih stanovanj. Pri izračunu pripadajoče subvencije se upošteva za Tržič kot najvišjo priznana tržno najemnino 5 €/m². Subvencija je mesečni znesek, ki predstavlja razliko med priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino. Sredstva za subvencioniranje najemnikov tržnih stanovanj zagotavljata občinski proračun in državni proračun vsak do ene polovice. Po zaključku koledarskega leta se na zahtevo občine iz državnega proračuna povrnejo založena sredstva plačanih zneskov tržnih subvencij. V letu 2014 smo do meseca decembra izplačali 27.541,14 EUR subvencij za tržna stanovanja in 27.029,11 EUR za neprofitna stanovanja, iz državnega proračuna pa smo dobili povrnjeno za leto 2013 znesek v višini 4.126,79 EUR za izplačane subvencije za tržna stanovanja. Višina subvencij se je glede na obdobje januar-november za leto 2013 zvišala za 8 %.

FINANČNA SREDSTVA

Glede na ta program bo za razreševanje stanovanjske problematike v letu 2015 predvideva naslednja poraba:

Proračunska postavka	namen	Višina sredstev 2015
60105	Gradnja, nakup in investicijsko vzdrževanje stanovanj	130.000,00 €
60110	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj	160.000,00 €
40581	Socialno varstvo materialno ogroženih	60.000,00 €
SKUPAJ:		350.000,00 €

ZAKLJUČEK

Stanovanjski program je prilagojen finančnim možnostim proračuna in zagotavlja minimalno zadovoljevanje potreb in ohranjanje stanovanjskega fonda.

Številka:
Tržič, dne

Župan Občine Tržič
mag. Borut Sajovic