

# STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE TRBOVLJE ZA LETO 2014



**OBNOVLJENA FASADA NA OBJEKTU TRG FRANCA FAKINA 36**

## Vsebina

|  |    |
|--|----|
| 1. UVOD.....   | 3  |
| 2. REALIZACIJA STANOVANJSKEGA PROGRAMA ZA LETO 2013..... | 4  |
| 3. PRISTOJNOSTI OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU .....   | 9  |
| 4. ZAGOTAVLJANJE ZEMLJIŠČ ZA STANOVANJSKO GRADNJO.....   | 10 |
| 5. BIVALNE ENOTE.....                                    | 11 |
| 6. EVIDENCA STANOVANJ.....                               | 12 |
| 7. GOSPODARJENJE S STANOVANJI.....                       | 12 |
| 8. ODDAJA STANOVANJ V LASTI OBČINE TRBOVLJE.....         | 15 |
| 9. SUBVENCIJE NAJEMNIN .....                             | 16 |
| 10. NAJEMNINE .....                                      | 18 |
| 11. CILJI.....   | 18 |

## 1. UVOD

Stanovanjska oskrba v lokalni skupnosti in njen razvoj sta odvisna tako od stanovanjske politike občine kot nacionalne strategije oz. t. i. Nacionalnega stanovanjskega programa, ki predstavlja podlago občinam za oblikovanje smernic pri Stanovanjskem programu. Nacionalni stanovanjski program, sprejet za obdobje 2000 do 2009 je prenehal veljati. Pripravljen je bil osnutek Nacionalnega stanovanjskega programa za obdobje od 2012 do 2021, pripravljen je bil osnutek za obdobje 2013 do 2022, ki je bil deležen številnih pripomb in kritik. Do danes dalje od osnutka ni prišlo.

V osnutku Nacionalnega stanovanjskega programa so opredeljena prednostna področja NSP za deset let:

- aktiviranje obstoječega stavbnega fonda,
- večja dostopnost do stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva,
- prenova stanovanjskega fonda,
- gradnja novih stanovanj, kjer je potreba po njih največja.

Prav tako je v osnutku na novo opredeljena vloga Stanovanjskega sklada RS, ki ga je država na podlagi Stanovanjskega zakona ustanovila za to, da pokriva tisti del nacionalne stanovanjske politike, ki je trg ne zagotavlja (zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot ter reševanje stanovanjskih vprašanj ranljivih skupin prebivalstva in prvih iskalcev stanovanj).

V osnutku se predvideva uvedba Stanovanjskega dodatka, ki bi predstavljal socialno pomoč države, ki naj bi se dajala prosilcem kot podpora za plačevanje najemnine. Stanovanjski dodatek bi tako nadomestil sedanji sistem subvencij za najemnine in bi predstavljal strošek države in ne več občin.

V osnutku se predvideva tudi najem stanovanja s kasnejšim odkupom - to bi bilo predvsem zanimivo za mlade.

Ker pa gre pri Nacionalnem stanovanjskem programu še vedno le za osnutek, lahko pri pripravi Stanovanjskega programa občine Trbovlje za leto 2014 upoštevamo le določene smernice iz osnutka Nacionalnega stanovanjskega programa ter sprejet Odlok o proračunu občine Trbovlje za leto 2014.

### 1.1. Aktiviranje obstoječega stavbnega fonda

V zagotavljanju cilja zagotavljanja zadostnega števila primernih stanovanj bomo poskušali aktivirati obstoječi stanovanjski fond v lasti Občine. V letu 2014 smo naročili energetski pregled objekta Ulica 1. junija 4 s predlagano sanacijo objekta. V objektu so v treh etažah poslovni prostori, na podstrešju pa so v preteklosti že bila stanovanja. Preučili bomo možnost preureditve podstrešja v stanovanjske enote. V letu 2014 imamo namen odkupiti Samski dom bivšega podjetja SGP Zasavje.

Z uvedbo novega Zakona na nepremičnine bi pričakovali, da bo v prihodnje na razpolago za najem več stanovanj v zasebni lasti, ki bi bila na voljo prosilcem stanovanj.

### 1.2. Večja dostopnost do stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva

Med ranljive skupine prebivalstva sodijo :

- iskalci prvega stanovanja,

- enostarševske družine, velike družine in enočlanska gospodinjstva starejših od 65 let,
- posamezniki s posebnimi potrebami (gibalno ovirani, invalidi) in
- posamezniki ali družine v težkem socialnem položaju.

V občini Trbovlje se poskušamo prilagajati spremembam na strani povpraševalcev, vendar ugotavljamo, da je ponudba neprofitnih najemnih stanovanj za vse prej naštetе skupine premajhna. Najhuje je za mlade, se pravi za iskalce prvega stanovanja ter za posameznike ali družine v težkem socialnem položaju.

Razkorak med ponudbo in povpraševanjem po stanovanjih je vedno večji, medtem ko je financiranje pridobivanja neprofitnih stanovanj odvisno v glavnem od lastnih razpoložljivih sredstev občine Trbovlje.

Zato bi bilo zelo dobrodošlo, da bi država končno sprejela Nacionalni stanovanjski program, kje bi dolgoročno in srednjeročno sprejela smernice, cilje ter potrebne aktivnosti vključno s programom finančnih mehanizmov, ki bi omogočali doseg te ciljev. To bi bilo v veliko pomoč občinam pri izdelavi njihovega dolgoročnega in srednjeročnega programa.

## **2. REALIZACIJA STANOVANJSKEGA PROGRAMA ZA LETO 2013**

V letu 2013 smo skoraj v celoti realizirali naloge, ki so bile opredeljene v sprejetem stanovanjskem programu za leto 2013 in sicer po področjih:

### **2.1. Bivalne enote**

Občina razpolaga z bivalnimi enotami v dveh objektih v Bevškem, skupno je 19 teh enot, ki pa so v obupnem stanju ter enim bivalnim kontejnerjem. V letu 2013 smo predvideli, da bomo preselili stanovalce iz objekta Bevško 12 v druge bivalne enote. Objekt sam pa je predviden za rušitev.

V letu 2013 je občina načrtovala preureditev stanovanj v objektu Trg Franca Fakina 14 v bivalne enote, zato smo naročili izdelavo projektne dokumentacije preureditve. Po mnenju projektanta objekt ni primeren za obnovo, ker ga je bolj smiselno porušiti kot pa preurediti (dotrajanost, stroški prenove previsoki). Glede na to smo začasno preuredili dva stanovanja v tem objektu, ki sta namenjena za bivalni enoti za družini za določen čas.

Občina se je v letu 2013 pričela pogovarjati za odkup samskega doma bivšega podjetja SGP Zasavje d.d. Občina naj bi tako pridobila 25 prostorov, ki bi jih preuredila v bivalne enote.

### **2.2. Vzpostavitev evidence stanovanj in objektov ter posledično vseh nepremičnin v lasti Občine**

Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in lokalnih skupnosti nalaga lokalnim skupnostim, da vodijo evidenco nepremičnin v obliki, da je povezljiva z registrom osnovnih sredstev. Zakon določa tudi podatke, ki jih mora posamezna lokalna skupnost voditi za nepremičnine v svoji lasti.

Poleg tega mora lokalna skupnost vsako leto opraviti, tako kot vse pravne osebe, tudi inventuro svojih osnovnih sredstev, med katere spadajo tudi nepremičnine (zemljišča, stavbe, deli stavb, GJI).

V letu 2010 nam je uspelo vzpostaviti evidenco nepremičnega premoženja v okviru spletne aplikacije Kaj je moje. V letu 2013 nam ni uspelo nadgraditi sistema, tako da bi bili podatki povezani s podatki, ki so v ZK in v ETN. Nadgradnjo tega sistema načrtujemo za leto 2014, kar nam bo bistveno koristilo tudi pri uveljavitvi olajšav po novem Zakonu o davku na nepremičnine.

### 2.3. Najemnina za stanovanja ter poraba sredstev najemnin

Občina Trbovlje je v letu 2013 namenila vsa sredstva iz naslova najemnin za stanovanja v višini 714.600 € za vzdrževanje stanovanj in stroške v zvezi s stanovanji.

| Pror.post. | PRIHODKI :                                     | Vrednost          |
|------------|--|-------------------|
| 710302     | Prihodki od najemnin za stanovanja             | <b>714.600,00</b> |
|            | <b>ODHODKI</b>                                 |                   |
| 44.16.0001 | Nakup stanovanj                                | 0,00              |
| 44.16.0002 | Stroški tek.vzdrževanja stan. RS               | 52.752,49         |
| 44.16.0003 | Stroški inv..vzdrževanja stan. RS              | 109.239,87        |
| 44.16.0004 | Stroški tek.vzdrževanja stan.                  | 122.223,73        |
| 44.16.0005 | Investicijsko vzdrževanje stanovanj            | 221.817,00        |
| 44.16.0006 | Obnovitvena dela za stanovanja pred vselitvijo | 190.851,49        |
| 44.16.0016 | Ureditev bivalnih enot                         | 9.720,00          |
| 44.16.0007 | Stroški vpisa etažne lastnine                  | 0,00              |
| 44.16.0008 | Stroški upravljanja stanovanj                  | 76.634,33         |
|            | <b>SKUPAJ :</b>                                | <b>783.238,91</b> |

Iz prikazane tabele porabe proračunskih sredstev je razvidno, da je občina porabila poleg vseh sredstev najemnin še proračunska sredstva v višini 68.638,91 EUR.

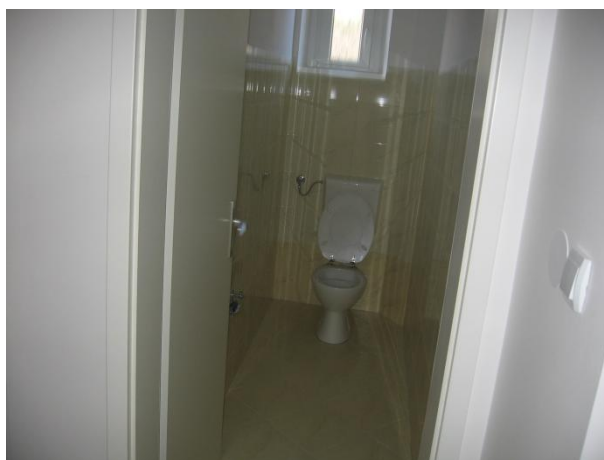
### 2.4. Vzdrževanje stanovanj

Glede na starostno strukturo stanovanj, več kot polovica stanovanj je starejših od 50 let, 44,6 % pa starejših od 60 let, je za pričakovati, da gre tudi polovica sredstev iz naslova najemnin za investicijska vzdrževalna dela ter za obnovo stanovanj pred vselitvijo.

V marcu smo izvedli javni razpis za investicijsko vzdrževanje in obnovo stanovanj – Izbranih je bilo 5 primerno usposobljenih izvajalcev, s katerimi smo sklenili Okvirni sporazum za izvajanje del – vsem petim smo poslali povabilo k oddaji ponudb za obnovo stanovanj, za obnovo kopalnic in zamenjavo stavbnega pohištva. Na podlagi prejetih ponudb smo izbrali najugodnejše ponudbe in z izbranimi izvajalcema sklenili pogodbo o izvajanju del. V skladu s sklenjenim Okvirnim sporazumom smo v septembru ponovno poslali povabilo k oddaji ponudb vsem petim udeležencem Sporazuma za izvedbo novega sklopa vzdrževalnih del. V oktobru smo podpisali pogodbo z izbranimi izvajalcema del ter pričeli z izvajanjem vzdrževalnih in obnovitvenih del.

V letu 2013 smo obnovili 9 kopalnic, v 22 stanovanjih smo zamenjali stavbno pohištvo, obnovili 20 stanovanj pred vselitvijo ter opravili manjša vzdrževalna dela v posameznih stanovanjih.

### Obnova stanovanja Golovec 1



## Obnova stanovanja Kešetovo



### 2.5. Sredstva rezervnega sklada

Sredstva namenjamo za vzdrževanje in obnovo instalacij v skupnih prostorih občinskih stanovanjskih objektov, manjša vzdrževalna dela v skupnih prostorih, po načrtih upravnikov stanovanj oz. večstanovanjskih objektov. Z izgradnjo sekundarnega kanalizacijskega omrežja v občini Trbovlje moramo zagotoviti sredstva za priključitev stanovanjskih objektov, ki so v naši lasti oziroma pripadajoči delež za naša stanovanja v posameznih objektih, na zgrajeno kanalizacijsko omrežje. Sredstva planiramo na podlagi sprejetih planov

vzdrževalnih del, ki jih sprejmejo etažni lastniki po posameznih objektih, kjer občina ni večinski lastnik. Za objekte, kjer je Občina večinski lastnik, pa načrtujemo vzdrževalna dela v izvedbenem delu tega programa – v letu 2013 smo obnovili fasado na objektu Trg Franca Fakina 36.

## 2.6. Oddaja stanovanj v lasti občine Trbovlje

Občina Trbovlje oddaja neprofitna stanovanja na podlagi dveh prednostnih list – liste A in liste B. Splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 in 11/09, 81/11).

### Lista A

V letu 2012 smo objavili Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem – lista A. razpis je bil zaključen 18.6.2012. Na razpis je prispelo **88 vlog**. Izdano je **bilo 55 odločb** prosilcem, ki so se uvrstili na listo A.

Lista je bila pravnomočno in objavljena 7.1.2013. Kljub pravnomočnosti nove liste je bila še vedno prednostno v veljavi lista A, ki je bila oblikovana na podlagi javnega razpisa za dodelitev stanovanj v najem iz leta 2011. V letu 2013 smo dodelili 6 stanovanj po stari listi, ki je s tem izčrpana ter 21 stanovanj po novi listi, skupno torej 27 stanovanj.

### Lista B

Zadnji razpis za oblikovanje prednostne liste prosilcev – lista B, je bil zaključen 26. 11. 2012. Lista je bila pravnomočna in objavljena 7. 4. 2013. Nanjo se je uvrstilo 10 upravičencev. V letu 2013 smo oddali 3 stanovanja po tej listi, ostali upravičenci so odstopili, ker so si stanovanjski problem že rešili. **Naslednji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj – lista B je bila objavljen v mesecu decembru 2013.** Objavljen je bila na spletni strani Občine Trbovlje ter Uradnem vestniku Zasavja - razpis je bil odprt do 15.1.2014.

## 2.7. Subvencije najemnin

Za izračun in izdajo odločb, za vse socialne transferje, tako tudi odločb za subvencije najemnin, so od 1. 1. 2012, v skladu z določbami ZUPJS-a, pristojni Centri za socialno delo Nadzorni organ CSD pa je MDDSZ.

Število upravičencev se je v letu 2013 zelo povečalo, kakor tudi višina subvencij, kar je posledica vse slabših gospodarskih in socialnih razmer v državi in občini.

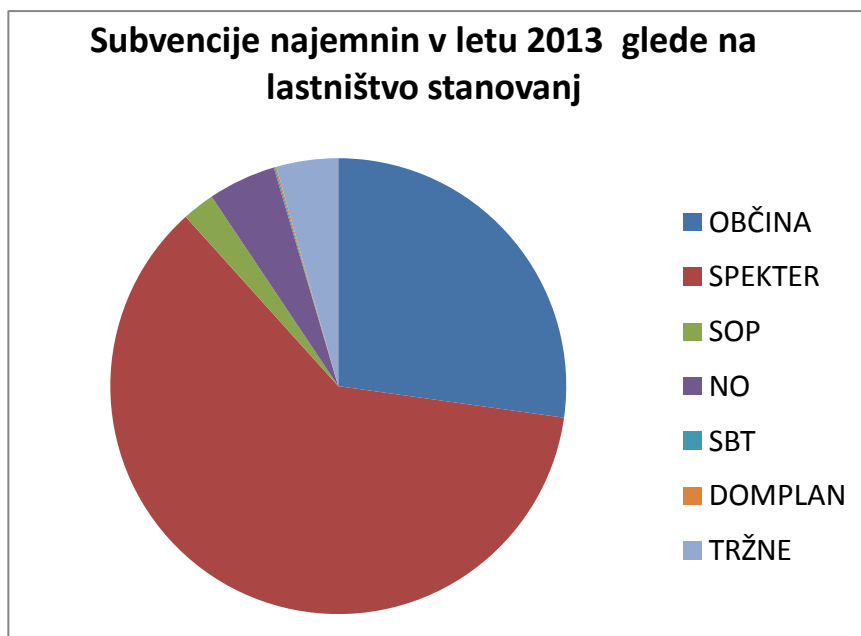
Občina Trbovlje je iz proračunskih sredstev leta 2013 subvencionirala najemnine v skladu s 121. členom Stanovanjskega zakona in prejetih odločbah Centra za socialno delo Trbovlje, v višini 265.870,20 EUR za neprofitna najemna stanovanja, ter za najemnine v tržnih stanovanjih v znesku 12.181,68 EUR. V letu 2013 je bilo iz občinskega proračuna za namen subvencij najemnin stanovanj porabljenih za 21% več sredstev kot v letu 2012. Vzrok porasta subvencij je predvsem v poslabšanju gospodarskih razmer v občini in državi, ter dodeljene pravice upravičencem za nazaj. Odločbe o upravičenosti je Center za socialno delo v mnogih primerih izdal in jih posredoval z večmesečno zamudo in rezultat tega so bili poračuni pripadajočih sredstev tudi za obdobja v letu 2012.

### Subvencije v letu 2013

| LASTNIK | vrednost | Povprečno/mesec |
|---------|----------|-----------------|
|---------|----------|-----------------|



|               |                   |                  |
|---------------|-------------------|------------------|
| OBČINA        | 75.659,33         | 6.304,94         |
| SPEKTER       | 169.942,92        | 14.161,91        |
| SOP           | 6.382,72          | 531,89           |
| NO            | 13.366,39         | 1.113,87         |
| SBT           | 250,44            | 20,87            |
| DOMPLAN       | 268,4             | 22,37            |
| TRŽNE         | 12.181,68         | 1.015,14         |
| <b>SKUPAJ</b> | <b>278.051,88</b> | <b>23.170,99</b> |



### 3. PRISTOJNOSTI OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU

**Ustava Republike Slovenije** v 78. členu z naslovom Primerno stanovanje določa: Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

**Stanovanjski zakon** (v nadaljevanju SZ – 1) v 154. členu določa pristojnosti občine na stanovanjskem področju. Tako ima občina zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- 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.

Do zdaj je Občina pridobivala najemna in lastna stanovanja zgolj z lastnimi sredstvi ter s soinvestitorstvom z neprofitno stanovanjsko organizacijo, ki je v preteklosti gradila neprofitna stanovanja s soinvestitorstvom (kreditiranjem) Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

S sredstvi Evropske unije ter lastnimi sredstvi Občine Trbovlje je bila v letu 2010 prenovljena občinska kolonija.

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.

V 156. členu SZ-1 je določena obveznost sprejema Občinskega stanovanjskega programa, ki ga sprejme občinski svet in v katerem se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine.

Skladno z določili 157. člena SZ-1 lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture, gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči, gradnjo, nakup, prenovo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj, zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš, uresničevanje občinskih stanovanjskih programov ipd., pri čemer lahko dve ali več občin ustanovi skupni javni stanovanjski sklad.

Zakon o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2) (Uradni list RS, št. 94/2007-UPB 2, 76/08, 100/08)) v 3. poglavju z naslovom Naloge občine navaja, katere naloge občina opravlja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev; med drugimi navaja (21. člen): »ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj in načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom izvaja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči«.

#### **4. ZAGOTAVLJANJE ZEMLJIŠČ ZA STANOVANJSKO GRADNJO**

Novo površine za razvoj bomo zagotavljali z urbano prenovo in regeneracijo obstoječih degradiranih območij znotraj in na obrobju že zgrajenih struktur. Le izjemoma, ko notranji razvoj naselij ni več mogoč, se za razvoj in širitev naselij uporabijo površine, ki so manj primerne za kmetijstvo in druge vitalne rabe in ki obenem zahtevajo nižja vlaganja v komunalno in energetska infrastrukturo, zahtevajo manjše premike v prostoru in manjšo porabo energije.

Zaradi privabljanja novih visoko izobraženih kadrov za potrebe gospodarstva in lokalnih gospodarskih družb bomo v prihodnje zagotavljali dovolj kvalitetnih stanovanj. Omogočali bomo ponudbo različnih tipov (po ceni, po velikosti in kakovosti) stanovanjskih enot, prilagojene različnim socialnim skupinam (varovana stanovanja za starejše, prilagojena invalidom, mladim družinam).

Optimizirali bomo rabo obstoječega stavbnega fonda, skrbeli za njegovo obnovo in polno izkoriščenost, vzporedno pa s prostorskim načrtovanjem in opremljanjem stavbnih zemljišč zagotavljali površine, kjer bi bila možna gradnja novih stanovanjskih enot. Prednost bodo imele preureditve starejših, obstoječih stanovanj, ki jih bo potrebno prilagoditi novim potrebam bivanja.

Zaradi zagotavljanja stanovanj zlasti za mlade družine, bomo poiskali nove možnosti prenove opuščenih industrijskih objektov in v njih uredili raznolike in kvalitetne stanovanjske enote, prilagojene modernejšim potrebam bivanja in dela.

#### **4.1. Večstanovanjska gradnja**

Že v letu 2009 je bila s spremembami še veljavnih sestavin planskih aktov, to je dolgoročnega in družbenega plana sprejeta namenska raba, ki omogoča gradnjo večstanovanjskih objektov na šestih lokacijah v mestu in sicer v prostorski enoti P 9/2 – IPOZ, ŠP 9/4 - Pod gozdom, IZ 10/3 – OŠ NOVA, IZ 9/3 – ŠPORTNA HALA in P 9/1 – Mehanika. Omenjenim spremembam planskih aktov naj bi za vse navedene prostorske enote sledila tudi sprememba obstoječih oziroma izdelava novih izvedbenih aktov, ki so podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja vendar se, razen za območji urejanja ŠP 9/4 - Pod gozdom in IZ 10/3 – OŠ NOVA, to ni zgodilo. Večina zemljišč znotraj navedenih prostorskih enot je v zasebni lasti, zato je kakršnakoli aktivnost Občine brez pobude in sodelovanja lastnika nesmiselna.

#### **4.2. Individualna gradnja**

Na področju individualne gradnje Občina Trbovlje, z načrtovalskega stališča, razpolaga z zadostnimi površinami zazidljivih zemljišč. Zemljišča ostajajo nepozidana iz več razlogov, med katerimi so zagotovo najpomembnejša zasebna lastnina zemljišč, nezadostna komunalna opremljenost oziroma neopremljenost in v manjši meri neustrezna podrobnejša namenska raba in slabe geomehanske lastnosti zemljišč.

Kontrolirane in usmerjene individualne gradnje znotraj obstoječih poselitvenih območij praktično ni, pritiski posameznih zasebnih investitorjev pa so v večini primerov usmerjeni v poselitev kmetijskih in gozdnih zemljišč, kjer pa so možnosti za širitve zazidljivih območij izredno majhne.

Z že omenjenimi spremembami planskih aktov v letu 2009 in sprejetjem novega podrobnega prostorskega načrta za območje IZ 10/3 – OŠ NOVA je na območju, kjer je v preteklosti stala vila »Aurora« omogočena gradnja osmih individualnih objektov. To je v zadnjem obdobju tudi edini primer, kjer se je na pobudo skupine zasebnih investitorjev pristopilo k organizirani individualni gradnji.

Občina mora nujno okrepiti svoje aktivnosti pri pridobivanju zemljišč in njihovem komunalnem opremljanju. Ker gre pri tem za zagotavljanje znatnih finančnih sredstev, je seveda prav tako nujno potrebno povezovanje z zasebnimi investitorji, ki pod določenimi pogoji in predvsem v povezavi s komunalnim opremljanjem lahko prevzamejo tudi vlogo Občine.

## 5. BIVALNE ENOTE

Bivalne enote so ena izmed prvih možnih rešitev, ki so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih težav najbolj ogroženih skupin prebivalstva, torej ljudi, ki ostanejo brez strehe nad glavo, ali pa živijo v izredno nevzdržnih razmerah. Bivalne enote niso klasična stanovanja, temveč gre največkrat za bivalne prostore s souporabo kopalnice, stranišča in kuhinje ter za bivalne enote za družine. Gradnja bivalnih enot je manj zahtevna, zagotoviti na primer ni potrebno parkirnih mest.

Občina razpolaga z bivalnimi enotami v dveh objektih v Bevškem, skupno je 19 teh enot, ki pa so v obupnem stanju ter enim bivalnim kontejnerjem.

V letu 2013 je občina načrtovala preureditev stanovanj v objektu Trg Franca Fakina 14 v bivalne enote., zato smo naročili izdelavo projektne dokumentacije preureditve. Po mnenju projektanta objekt ni primeren za obnovo, ker ga je bolj smiselno porušiti kot pa preurediti (dotrajanost, stroški prenove previsoki). Glede na to smo začasno preuredili dva stanovanja v tem objektu kot bivalni enoti za družine za določen čas. V letu 2014 bomo začasno preuredili še eno stanovanje v objektu.

Občina se je v letu 2013 pričela pogovarjati za odkup samskega doma bivšega podjetja SGP Zasavje d. d., odkup je načrtovan za leto 2014. Občina bi tako pridobila 25 prostorov, ki bi jih preuredila v bivalne enote.

## 6. EVIDENCA STANOVANJ

### 6.1 Vzpostavitev evidence stanovanj in objektov ter posledično vseh nepremičnin v lasti Občine

Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in lokalnih skupnosti nalaga lokalnim skupnostim, da vodijo evidenco nepremičnin v obliki, da je povezljiva z registrom osnovnih sredstev. Zakon določa tudi podatke, ki jih mora posamezna lokalna skupnost voditi za nepremičnine v svoji lasti.

Poleg tega mora lokalna skupnost vsako leto opraviti, tako kot vse pravne osebe, tudi inventuro svojih osnovnih sredstev, med katere spadajo tudi nepremičnine (zemljišča, stavbe, deli stavb, GJI).

Prvi korak v predpisanih smereh je bil v Občini Trbovlje opravljen z nastavitvijo evidence zemljišč v spletno aplikacijo Kaj je moje. V letu 2010 nam je uspelo vzpostaviti evidenco nepremičnega premoženja v okviru spletne aplikacije Kaj je moje.

V letu 2014 načrtujemo nadgradnjo tega sistema, tako da bodo podatki o naših nepremičninah povezani s podatki, ki so v ZK in v ETN. To nam bo bistveno koristilo pri uveljavitvi olajšav po novem Zakonu o davku na nepremičnine. Z naročilom smo pohiteli, saj bomo morali do konca meseca marca posredovati podatke o nepremičninah (zasedenost stanovanj), da jih bodo upoštevali pri izračunu višine davka na nepremičnine, ki ga bo morala plačati Občina v letu 2014.

## 7. GOSPODARJENJE S STANOVANJI

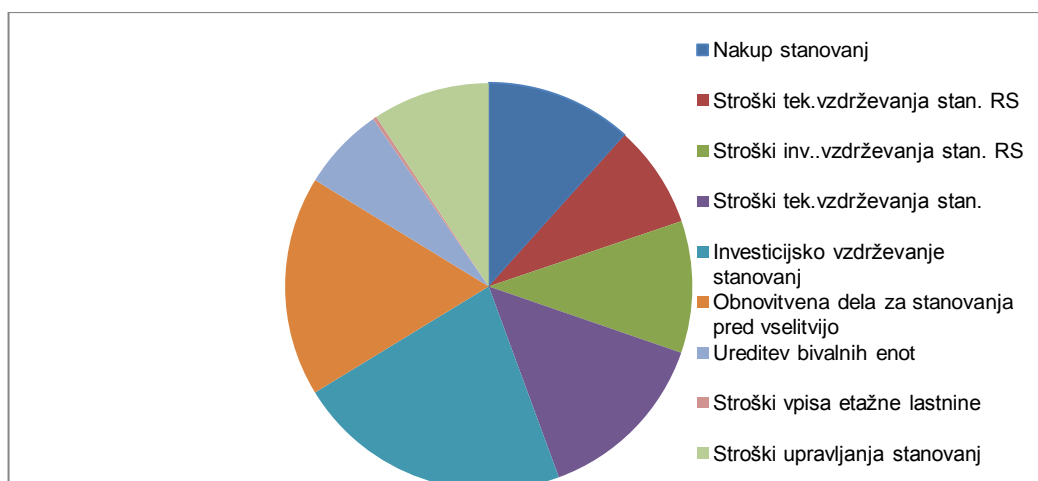
### 7.1. Najemnina za stanovanja ter poraba sredstev najemnin

Občina Trbovlje tudi v letu 2014 namenja vsa sredstva iz naslova najemnin za stanovanja za vzdrževanje stanovanj in stroške v zvezi s stanovanji.

| Pror.post. | PRIHODKI :                                     | Vrednost          |
|------------|--|-------------------|
| 710302     | Prihodki od najemnin za stanovanja             | <b>710.000,00</b> |
|            | Proračunska sredstva                           | 148.585,00        |
|            | <b>ODHODKI</b>                                 |                   |
| 44.16.0001 | Nakup stanovanj                                | 100.000,00        |
| 44.16.0002 | Stroški tek.vzdrževanja stan. RS               | 70.000,00         |
| 44.16.0003 | Stroški inv..vzdrževanja stan. RS              | 90.000,00         |
| 44.16.0004 | Stroški tek.vzdrževanja stan.                  | 121.150,00        |
| 44.16.0005 | Investicijsko vzdrževanje stanovanj            | 187.885,00        |
| 44.16.0006 | Obnovitvena dela za stanovanja pred vselitvijo | 150.000,00        |
| 44.16.0016 | Ureditev bivalnih enot                         | 57.000,00         |
| 44.16.0007 | Stroški vpisa etažne lastnine                  | 2.550,00          |
| 44.16.0008 | Stroški upravljanja stanovanj                  | 80.000,00         |
|            | <b>SKUPAJ :</b>                                | <b>858.585,00</b> |

Iz gornje tabele je razvidno, da Občina Trbovlje namenja poleg vseh sredstev najemnin še druga proračunska sredstva v višini 148.585 EUR. Sredstva bodo porabljena za nakup Samskega doma ter preureditev.

### PORABA SREDSTEV



## 7.2. Vzdrževanje stanovanj – rezervni sklad

Sredstva namenjamo za vzdrževanje in obnovo instalacij v skupnih prostorih občinskih stanovanjskih objektov, manjša vzdrževalna dela v skupnih prostorih, po načrtih upravnikov stanovanj oz. večstanovanjskih objektov. Z izgradnjo sekundarnega kanalizacijskega omrežja v občini Trbovlje moramo zagotoviti sredstva za priključitev stanovanjskih objektov, ki so v naši lasti oziroma pripadajoči delež za naša stanovanja v posameznih objektih, na zgrajeno kanalizacijsko omrežje. Sredstva planiramo na podlagi sprejetih planov vzdrževalnih del, ki jih sprejmejo etažni lastniki po posameznih objektih, kjer občina ni večinski lastnik. Za objekte, kjer je Občina večinski lastnik, pa načrtujemo vzdrževalna dela v izvedbenem delu tega programa.

Iz sredstev rezervnega sklada namenjamo sredstva za obnovo streh in fasad na stanovanjskih objektov, ki so v naši lasti oziroma zagotovimo pripadajoči delež sredstev za naša stanovanja v posameznih objektih. V letu 2014 načrtujemo obnovo strehe na Rudarski cesti<sup>1</sup>, zamenjavo strehe in strelovoda na Ulici 1.junija 36, rušitev stanovanjskega objekta Klek 6, ki je bil zaradi plazu poškodovan, bivanje v njem je bilo ogroženo, zato smo stanovalce preselili.

## 7.3. Tekoče vzdrževanje stanovanj

Sredstva namenjamo za izvajanje nujnih vzdrževalnih del v občinskih stanovanjih, plačilu zavarovalnih premij za stanovanja v občinski lasti, plačevanju najemnin za stanovanja, ki niso v občinski lasti, vendar ima občina nad njimi razpolagalno pravico.

V zadnjem času se povečujejo pritiski upravnikov po poplačilu dolgov naših najemnikov iz naslova obratovalnih stroškov, saj je lastnik posledično odgovoren za poravnavanje dolgov svojih dolžnikov, če upravnik dokaže, da je storil vse, da bi dolg izterjal.

## 7.4. Investicijsko vzdrževanja in prenova stanovanj

Z investicijskim vzdrževanjem stanovanj ter obnovo stanovanj pred vselitvijo občina vzdržuje in izboljšuje svoj obstoječi stanovanjski fond, najemnikom pa zagotavlja boljše bivanje v stanovanjih in s tem boljšo kakovost življenja. V letu 2014 načrtujemo obnovo 14 kopalnic, v 23-ih stanovanjih bomo zamenjali stavbno pohištvo ter druga dela v 5-ih stanovanjih. Obnovili bomo 11 praznih stanovanj pred vselitvijo in uredili najnujnejša dela za začasno ureditev enega stanovanja. Glede na strukturo stanovanj v občinski lasti, skoraj polovico stanovanj je starejše od 60 let, bi potrebovali še več sredstev, da bi lahko sproti obnavljali izpraznjena stanovanja.

#### 7.4.1. Struktura stanovanj v občinski lasti

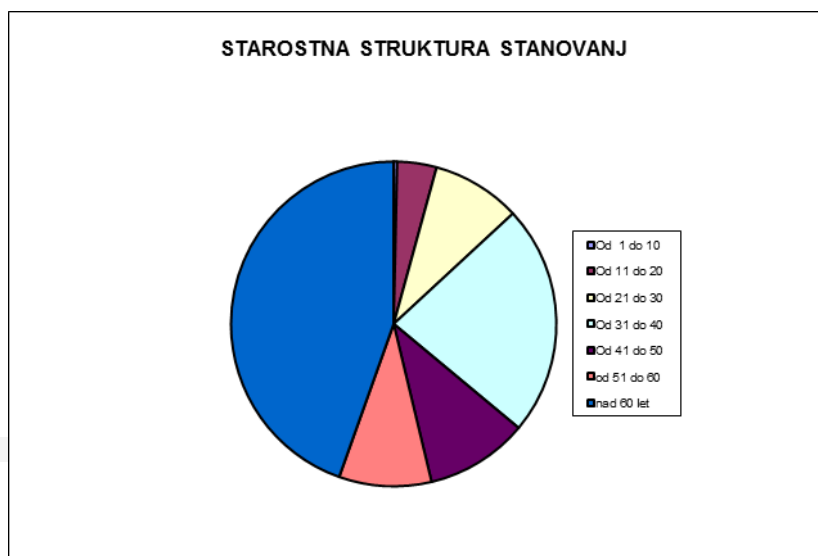
V letu 2013 smo prodali tri slabša stanovanja na Opekarni, ki smo jih pred leti izselili, tako da zdaj Občina razpolaga s 585 stanovanji, ker bomo v letu 2014 porušili poškodovan stanovanjski objekt Klek 6, bomo imeli še 4 manj. Prav tako so nekatera stanovanja neuporabna – na Ulici 1. junija 4, za ta stanovanja bomo preučili možnost obnove, saj bi tako vrnili v uporabo 4 ali več stanovanj.

V zadnjem času se pogosteje pojavlja problem, kjer v objektih z več lastniki ni možno dogovoriti izvedbo potrebne sanacije le – teh, zato bomo v letošnjem letu morali izseliti dva najemnika, eno stanovanje pa imamo že sedaj prazno in ga ne moremo oddati zaradi vlage.

Sodelujemo s petimi upravniki, ki upravljajo z našimi stanovanji, trije v občini Trbovlje, eno stanovanje imamo v Zagorju, s katerim upravlja Stanovanjsko podjetje Zagorje, eno pa imamo v Ljubljani, s katerim upravlja Metalka d. o. o.

#### STAROSTNA STRUKTURA STANOVANJ

| Starost (leta)  | enote      |
|-----------------|------------|
| Od 1 do 10      | 2          |
| Od 11 do 20     | 23         |
| Od 21 do 30     | 52         |
| Od 31 do 40     | 135        |
| Od 41 do 50     | 60         |
| od 51 do 60     | 54         |
| nad 60 let      | 259        |
| <b>skupaj :</b> | <b>585</b> |



## 8. ODDAJA STANOVANJ V LASTI OBČINE TRBOVLJE

Občina Trbovlje oddaja neprofitna stanovanja na podlagi dveh prednostnih list – liste A in liste B. Splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 in 11/09, 81/11). V letošnjem programu ne bomo podrobno citirali teh pogojev iz Pravilnika, saj so podrobno opredeljeni že v samih razpisih za dodelitev stanovanj.

### 8.1. Lista A

V letu 2012 smo objavili Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem – lista A. razpis je bil zaključen 18.6.2012. Na razpis je prispelo **88 vlog**. Izdano je **bilo 55 odločb** prosilcem, ki so se uvrstili na listo A.

Lista je bila pravnomočno in objavljena 7.1.2013. Kljub pravnomočnosti nove liste je bila v letu 2013 še vedno prednostno v veljavi lista A, ki je bila oblikovana na podlagi javnega razpisa za dodelitev stanovanj v najem iz leta 2011.

Zdaj je dokončno izčrpana lista A iz leta 2011, tako da je v veljavi samo še lista A iz leta 2012. Na tej je ostalo še 34 prosilcev, od tega jih bo 5 rešenih že februarja. Ocenjujemo, da bomo objavili nov razpis za listo A proti koncu tega leta.

### 8.2. Lista B

Zadnji razpis za oblikovanje prednostne liste prosilcev – lista B, je bil zaključen 26. 11. 2012. Lista je bila pravnomočna in objavljena 7. 4. 2013. Nanjo se je uvrstilo 10 upravičencev. **Naslednji javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj – lista B je bila objavljena v mesecu decembru 2013.** Objavljen je bila na spletni strani Občine Trbovlje ter Uradnem vestniku Zasavja - razpis je bil odprt do 15.1.2014.

### 8.3. Potrebe po neprofitnih stanovanjih

Potrebe po neprofitnih stanovanjih se iz leta v leto sorazmerno povečujejo glede na vedno večje stanovanjske stiske socialno posameznikov in družin. Občina Trbovlje potrebuje manjša stanovanja. Kot je razvidno iz analize vlog iz leta 2010, 2011 ter leta 2012 je zaznati povečevanje števila manjših družin – do 3 člane in zmanjšanje števila večjih družin. Povečuje se tudi število prosilcev stanovanj, ki naenkrat ostanejo brez strehe nad glavo: prekinitve najemnih pogodb s strani privatnih lastnikov stanovanj, deložacije. Le-ti se ne uspejo



pravočasno prijaviti na razpis za listo A – tem težko pomagamo, saj bi morali imeti na razpolago večje število bivalnih enot, tako za posameznike kot za družine.

## 9. SUBVENCIJE NAJEMNIN

### 9.1. Subvencioniranje neprofitnih najemnin

Do subvencioniranja najemnin je upravičen najemnik v neprofitnem stanovanju, namenskem najemnem stanovanju in bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjske potrebe socialno ogrožene osebe, do višine neprofitne najemnine. 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 najemnine se odloči z odločbo v upravnem postopku. Odločbo se izda za obdobje enega leta, najemnik pa lahko že v obdobju veljavnosti odločbe zaprosi za izdajo nove odločbe, če se spremenijo okoliščine, ki vplivajo na višino subvencije.

Za izračun in izdajo odločb, za vse socialne transfere, tako tudi za odločbe subvencije najemnin, so od 1.1.2012, v skladu z določbami ZUPJS-a, pristojni Centri za socialno delo. Nadzorni organ CSD pa je MDDSZ. To pomeni, da občine ne vodijo več postopkov ugotavljanja pravice, še vedno pa morajo zagotavljati sredstva iz tega naslova v občinskih proračunih. Glede na določbe ZUPJS- a smo v letu 2013 pričakovali znižanje stroškov za subvencije najemnin, saj se po ZUPJS –u uveljavljajo vse pravice iz javnih sredstev na enotnem obrazcu. Določen je vrstni red uveljavljanja PRAVIC za denarne prejeme, ki pa ne velja za subvencije in znižana plačila. Čeprav se nekateri prejemki zvišujejo, se po novem pri odločanju pravic 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.

V proračunu za leto 2014 načrtujemo sredstva za subvencije najemnin v višini 265.000 EUR. Sredstva so planirana v manjšem znesku kot v proračunu za leto 2013, saj kljub temu, da se zaradi brezposelnosti občanov povečuje število upravičencev do subvencionirane najemnine, pričakujemo manjšo porabo sredstev zaradi sprememb na področju uveljavljanja pravic iz naslova javnih sredstev in tekočega izdajanja odločb o upravičenosti do subvencije.

| LASTNIK | Število upravičencev v 12/2013 | Povprečna mesečna subvencija na upravičenca v 12/2013 | Izplačana subvencija najemnin v 12/2013 |
|---------|--------------------------------|---|---|
| OBČINA  | 75                             | 74,70   | 5.602,15                                |
| SPEKTER | 207                            | 78,09   | 16.164,17                               |
| SOP     | 12                             | 43,72   | 524,6                                   |
| NO      | 17                             | 73,08   | 1.242,37                                |

|                 |            |              |                  |
|-----------------|------------|--------------|------------------|
| SBT             | 0          | 0,00         | 0                |
| DOMPLAN         | 1          | 67,10        | 67,1             |
| TRŽNE           | 4          | 143,86       | 575,44           |
| <b>SKUPAJ :</b> | <b>316</b> | <b>76,51</b> | <b>24.175,83</b> |

## 9.2. Subvencioniranje tržnih najemnin

Do subvencije tržne najemnine je upravičen najemnik tržnega stanovanja, ki se je prijavil na javni razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja in se je uvrstil na prednostno listo ter do dodelitve stanovanja ne pride zaradi pomanjkanja stanovanj. Pogoji za upravičenost so enaki kot pri najemnikih neprofitnih stanovanj. Subvencija tržne najemnine je mesečni znesek, ki predstavlja razliko med priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino. Na podlagi druge točke 28. Člena ZUPJS, se poleg navedene subvencije upravičencem do subvencije v tržnih in v hišniških stanovanjih prizna še subvencija do priznane neprofitne najemnine na način, kot je določen za subvencije neprofitnih najemnin. Pri izračunu pripadajoče subvencije se upoštevajo najvišje priznane tržne najemnine, določene z podzakonskim predpisom, ki ga izda minister, pristojen za prostor in znaša 4,00 EUR na m<sup>2</sup> za stanovanja v Zasavski regiji, neprofitna najemnina pa se prizna v višini 3,00 EUR za m<sup>2</sup> stanovanjske površine. Sredstva za subvencioniranje najemnin tržnih stanovanj - prosilcev za dodelitve neprofitnih najemnih stanovanj, zagotavljata državni proračun in občinski proračun vsak do ene polovice, sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin v hišniških stanovanjih pa državni proračun v celoti, pri čemer vsa potrebna sredstva med letom zagotavlja občinski proračun. Za zagotavljanje sredstev za subvencioniranje neprofitnih najemnin je v celoti zavezan pristojen občinski organ. Občina Trbovlje je v letu 2013 subvencionirala najemnine v tržnih stanovanjih v višini 12.181,68 EUR, kar je skoraj trikrat več kot v letu 2012. Vzrokov za to je več:

- Odločbe so bile upravičencev izdane z zamudo, zato so bili najemniki upravičeni do pripadajočih sredstev za pretekla obdobja.
- V obdobjih pred uveljavitvijo ZUPJS-a je občina prejemnikom tržnih subvencij izplačevala le tržni delež subvencije brez subvencioniranja neprofitne najemnine.
- Zaradi gospodarske krize narašča število upravičencev subvencij tržnih najemnin.

## 10. NAJEMNINE

Stanovanja v Občini Trbovlje so od 1.1.2011 kategorizirana v 1 skupino, tako da najemniki plačujejo enotno stopnjo neprofitne najemnine, to je 4,68% od vrednosti stanovanja. Za bivalne enote smo v letu 2013 določili stopno najemnine 2,54 % od vrednosti stanovanj.

## 11. CILJI

### 11.1. Temeljni cilji na stanovanjskem področju za leto 2014 so:

- s sredstvi, ki jih imamo na razpolago obnavljati obstoječi stanovanjski fond, s ciljem zagotoviti primeren standard bivanja našim najemnikom;
- s preureditvijo obstoječih objektov in stanovanj v bivalne enote pridobiti stanovanjske enote za najbolj socialno ogrožene družine in posameznike;
- poiskati prostor za postavitev novih bivalnih kontejnerjev, povezati se z drugimi organizacijami glede možnosti skupnega financiranja le-teh;
- povečati število neprofitnih stanovanj, ta cilj bomo dosegli s preureditvijo obstoječih objektov, z iskanjem ustreznih ponudb na trgu, z dogovarjanji z organizacijami, ki so lastniki neprofitnih stanovanj zadovoljiti letno potrebo po neprofitnih najemnih stanovanjih za pokrivanje sprotnih potreb.

Uresničitev ciljev je odvisna od :

- sprejema občinskega prostorskega načrta ter drugih predpisanih prostorskih dokumentov, kakor tudi od komunalne, prometne in druge infrastrukturne urejenosti zemljišč;
- ponudbe stanovanj na trgu po primerni ceni ter ustrezne kvalitete in strukture;
- sodelovanja organizacij, ki so lastnice neprofitnih stanovanj.

Prizadevali si bomo čim bolj racionalno porabiti sredstva, ki jih imamo na razpolago, čim hitreje zagotoviti stanovanja upravičencem iz liste A ter liste B. Pričakujemo, da bo v letu 2014 sprejet Nacionalni stanovanjski program za obdobje 2014-2022 in da bomo na podlagi njegovih smernic lahko pristopili k izdelavi Stanovanjskega programa Občine Trbovlje za daljše obdobje. Upamo, da bodo v evropskem razvojnem programu za obdobje 2014-2022 možnosti pridobiti nepovratna sredstva za obnove in prenove objektov.

Pri pripravi programa sodelovali: Jana Kneževič, Katarina Bajde, Nives Kropivšek, Eduard Navratil, Vesna Strakušek

**Vili Treven**

**Župan**

## IZVEDBENI DEL STANOVANJSKEGA PROGRAMA ZA LETO 2014

### I. INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJ 2014

#### OBNOVA KOPALNIC :

1. Trg Franca Fakina 36 ( 2 )
2. Trg svobode 32 ( 8 )
3. Trg svobode 30 ( 18 )
4. Trg revolucije 36 ( 4 )
5. Žabjek 10 ( 3 )
6. Savinjska cesta 17 ( 3 )
7. Sallaumines 10 a ( 10 )
8. Kolonija 1. maja 29 ( 8 )
9. Šuštarjeva kolonija 1 ( 1 )

10. Trg Franca Fakina 3 ( 16 )
11. Vreskovo 48 ( 4 )
12. Kolonija 1. maja 31 ( 15 )
13. Sallaumines 5 b ( 33 )
14. Opekarna 7 ( 3 )

**ZAMENJAVA OKEN IN VRAT :**

1. Savinjska cesta 2 ( 1 )
  - vhodna vrata
2. Šuštarjeva kolonija 3 ( 5 )
  - vhodna vrata
  - okna 2
3. Obrtniška cesta 13 b ( 2 )
  - balkonska vrata
  - okna 4X
4. Trg Franca Fakina 1 ( 2 )
  - balkonska vrata
  - okna 2X
5. Savinjska cesta 6 ( 3 )
  - vhodna vrata
6. Trg Franca Fakina 3 ( 16 )
  - 3X okno
  - balkonska vrata
7. Trg revolucije 4 ( 5 )
  - vhodna vrata ( vratno krilo )
  - balkonska vrata
  - okna 3X
8. Trg revolucije 4 ( 11 )
  - vhodna vrata ( vratno krilo )
  - balkonska vrata

- okna 3X
9. Sallaumines 9 a ( 35 )
- balkonska vrata
  - okna 4X
10. Šuštarjeva kolonija 3 ( 3 )
- vhodna vrata
  - balkonska vrata + rolete
  - 2X okno + rolete
11. Trg Franca Fakina 3 ( 3 )
- vhodna vrata ( vratno krilo )
  - balkonska vrata
  - okno
12. Trg Franca Fakina 2 A ( 1 )
- 2X balkonska vrata
  - 2X okno
13. Šuštarjeva kolonija 27 ( 15 )
- vhodna vrata
  - balkonska vrata
  - 3X okno
14. Opekarna 18 ( 1 )
- vhodna vrata
15. Gimnazijska cesta 15 A ( 1 )
- vhodna vrata ( vratno krilo )
  - 2X okno + rolete
16. Sallaumines 5 b ( 1 )
- vhodna vrata ( vratno krilo )
  - 4X okno veliko + rolete
  - okno malo ( kopalnica )
  - 2X balkonska vrata
17. Trg Franca Fakina 25 ( 1 )
- vhodna vrata

## 18. Keršičeva cesta 29 A ( 10 )

- vhodna vrata
- balkonska vrata
- 4X okno + rolete

## 19. Obrtniška cesta 18 ( 3 )

- strešno okno

## 20. Obrtniška cesta 5 ( 9 )

- vhodna vrata

## 21. Sallaumines 4 b ( 1 )

- balkonska vrata
- 5X okno + rolete

## 22. Trg Franca Fakina 2 A ( 3 )

- 2X balkonska vrata
- 2X okno

## 23. Sallaumines 10 A ( 15 )

- vhodna vrata ( vratno krilo )

**OSTALO :**

## 1. Vreskovo 38 ( 1 )

- obnova elektro instalacije v celotnem stanovanju
- na novo pozidati steno v kuhinji
- obnova tlakov v stanovanju

## 2. Kolonija 1. maja 28 ( 12 )

- obnova elektro instalacije v celotnem stanovanju

## 3. Kolonija 1. Maja 24 ( 15 )

- obnova elektro instalacije v celotnem stanovanju
- obnova tlakov v stanovanju

## 4. Savinjska cesta 16 ( 2 )

- sanacija shrambe

## 5. Bevško 12 A ( 7 )

- topli pod v sobi

**II. OBNOVA STANOVANJ PRED VSELITVIJO**

1. Keršičeva cesta 47 ( 10 )
2. Kolonija 1. maja 20 ( 14 )
3. Keršičeva cesta 22 A ( 34 )
4. Keršičeva cesta 21 A ( 13 )
5. Sallaumines 10 ( 10 )
6. Šuštarjeva kolonija 27 A ( 20 )
7. Trg svobode 32 ( 49 )
8. Trg svobode 30 ( 39 )
9. Trg Franca Fakina 25 ( 8 )
10. Nasipi 1 ( 6 )
11. Ribnik 9 ( 4 )