

STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE TRBOVLJE ZA LETO 2013



Vsebina

1. UVOD	3
2. PRISTOJNOSTI OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU	3
3. ZAGOTAVLJANJE ZEMLJIŠČ ZA STANOVANJSKO GRADNJO	5
3.1. Večstanovanjska gradnja	5
3.2. Individualna gradnja	5
4. BIVALNE ENOTE	6
5. EVIDENCA STANOVANJ	6
5.1. Vzpostavitev evidence stanovanj in objektov ter posledično vseh nepremičnin v	6
6. GOSPODARJENJE S STANOVANJI	7
7. ODDAJA STANOVANJ V LASTI OBČINE TRBOVLJE ...	12
7.1. Splošno.....	12
7.4. Potrebe po neprofitnih stanovanjih	13
8. SUBVENCIJE NAJEMNIN	13
8.1. Subvencioniranje neprofitnih najemnin.....	13
9. NAJEMNINE	15
9.1. Najemnine	15
10. VODENJE REGISTRA STANOVANJ V OBČINI TRBOVLJE	15
10.1. Register stanovanj.....	15
11. CILJI	15
11.1. Temeljni cilji na stanovanjskem področju za leto 2013	15

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, zdaj je pripravljen osnutek za obdobje 2013 do 2022, ki pa je že bil deležen številnih pripomb in kritik, tako da zaenkrat nimamo nikakršnih smernic s strani države.

V Stanovanjskem programu občine Trbovlje za leto 2013 so upoštevane določene smernice iz osnutka Nacionalnega stanovanjskega programa ter sprejet Odlok o proračunu občine Trbovlje za leto 2013.

Stanovanjski razvojni program mora biti usmerjen v reševanje stanovanjskega vprašanja vseh ciljnih skupin, prednostno naloga Občine pa je reševanje stanovanjske problematike mladih družin in materialno ogroženih družin ali posameznikov.

V občini Trbovlje se poskušamo prilagajati spremembam na strani povpraševalcev, vendar ugotavljamo, da je ponudba neprofitnih najemnih stanovanj za ciljno skupino socialno ogroženih premajhna. Število socialno ogroženih prebivalcev, ki potrebujejo posebno obravnavo (finančno šibke družine, ženske iz varnih hiš, samski, romske družine, skupine s posebnimi potrebami, invalidi, brezdomci in drugi), se izleta v leto povečuje.

Ponudba neprofitnih najemnih stanovanj je za ciljno skupino socialno ogroženih premajhna. Razkorak med ponudbo in povpraševanjem po stanovanjih je vedno večji, medtem ko je financiranje pridobivanja neprofitnih stanovanj zgolj z namenskimi razpoložljivimi sredstvi občine Trbovlje nemogoče, zato mora občina Trbovlje kar se da odgovorno pristopiti k reševanju stanovanjske problematike tega segmenta populacije.

Dolžnost občine Trbovlje je zagotavljati pogoje, da si vsak posameznik reši svoj stanovanjski problem sam, vendar obstajajo skupine, ki tega ne zmorejo. Slednje bo potrebno celoviteje obravnavati: ne gre zgolj za reševanje same stanovanjske stiske, ampak tudi ogroženo prebivalstvo preko izobraževalnih programov in vključevanj v različne delovne skupine usposabljanja za reševanje lastnih problemov oziroma skrb za lastno preživetje. Analiza obstoječega stanja in ocena dejanskih potreb po neprofitnih stanovanjih ter izdelava takšnega predloga rešitev, ki bo omogočil učinkovitejše izvajanje stanovanjske politike na tem področju, so osrednji vsebinski poudarki programa.

2. 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 prenavo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja;
- vodi register stanovanj.

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- s prodajo stanovanj na časovni zakup (finančni lizing);
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno;
- s sredstvi državnega proračuna;
- s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja;
- s sredstvi Evropske unije in podobno.

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 prenavo, 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, ki zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj;
- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenavo stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini;
- posebne stanovanjske programe v občini, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide;
- način izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja;
- način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Skladno z določili 157. člena SZ-1 lahko občina zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi zlasti za vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture, gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči, gradnjo, nakup, prenavo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj, zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenavo stanovanj in

stanovanjskih hiš, uresničevanje občinskih stanovanjskih programov ipd., pri čemer lahko dve ali več občin ustanovi skupni javni stanovanjski sklad.

Zakon o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2) (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«.

3. ZAGOTAVLJANJE ZEMLJIŠČ ZA STANOVANJSKO GRADNJO

3.1. Večstanovanjska gradnja

V lanskem letu pričeti postopki sprememb in dopolnitev veljavnih izvedbenih aktov in priprava in sprejem novih podrobnejših prostorskih načrtov, ki jih na pobudo posameznih zasebnih investitorjev vodi Občina Trbovlje, so sprejeti oziroma se njihov postopek nadaljuje tudi v letošnjem letu.

V zvezi s postopkom **Spremembe in dopolnitve Ureditvenega načrta za območje S 9/4 – del in IZ 9/3 – ŠPORTNA HALA** je zasebni investitor želel območju med STPŠ in trgovino »Košarica« porušiti obstoječi stanovanjski objekt in na njegovem mestu ter prostih površinah zgraditi stanovanjski objekt z garažno hišo. V postopku priprave je bil že v lanskem letu izdelan dopolnjen osnutek prostorskega akta in izvedena javna razgrnitev in javna obravnava. Zaradi številnih utemeljenih pripomb stanovalcev sosednjih večstanovanjskih objektov in vodstva STPŠ je zasebni investitor od nameravane gradnje stanovanjskega dela objekta odstopil tako, da se postopek priprave nadaljuje le za gradnjo garažnega objekta v katerem bo zagotovljeno večje število parkirnih mest za potrebe obstoječih objektov na območju.

Postopek priprave **Sprememb in dopolnitev Prostorskih ureditvenih pogojev za območje urejanja S 10/4 – NASELJE IBT** je bil uspešno zaključen s sprejetjem odloka o navedenem prostorskem aktu v mesecu aprilu 2012, s katerim je investitorju zagotovljena pravna podlaga za izdajo gradbenega dovoljenja za spremembo namembnosti in rekonstrukcijo objekta »otroški vrtec IBT«. V njem želi zasebni investitor urediti poslovni prostor in pet stanovanjskih enot, s potrebnimi pomožnimi prostori in potrebnim številom parkirnih mest na zunanjih površinah ob objektu.

Prav tako je bil v mesecu juniju 2012 s sprejetjem **Odloka o spremembah in dopolnitve odloka o Zazidalnem načrtu ŠIRŠE OBMOČJE TRGA FRANCA FAKINA M 10/3 – JUŽNI DEL** uspešno zaključen postopek priprave navedenega prostorskega akta s katerim je bila zasebnemu investitorju omogočena pravna podlaga za načrtovano prenovo poslovnega objekta Gimnazijska cesta 21 – »Izolirnica« in ureditev dveh stanovanjskih enot v mansardi in hkrati možnost spremembe poslovnih prostorov v stanovanja tudi v vseh ostalih etažah objekta.

3.2. Individualna gradnja

Na področju individualne gradnje Občina Trbovlje, s planerskega 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.

Izjema je gradnja individualnih stanovanjskih objektov na območju kjer je v preteklosti stala vila »Aurora«. Skupina zasebnih investitorjev je želela na delu območja zgraditi večstanovanjski objekt s poslovno dejavnostjo v pritličju. V času priprave prostorskega akta je skupina investitorjev od svoje namere odstopila in podala novo pobudo za pozidavo območja z enajstimi individualnimi objekti. V nadaljnjem postopku priprave je bilo ugotovljeno, da je precejšen del območja poplavno ogrožen tako, da se je predvidena pozidava prilagodila novim okoliščinam, število objektov pa se je zmanjšalo na skupno osem enostanovanjskih objektov.

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.

4. BIVALNE ENOTE

Ena izmed prvih možnih rešitev so bivalne enote, ki so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih težav najbolj ogroženih skupin prebivalstva, torej ljudi, ki ostanejo brez strehe nad glavo, ali pa živijo v izredno nevdržnih 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 bomo preselili stanovalce iz objekta Bevško 12 v druge bivalne enote. Objekt sam pa je predviden za rušitev.

V letu 2013 bo občina preuredila stanovanja v objektu Trg Franca Fakina 14 v bivalne enote. Eno bivalno enoto v tem objektu, ki je namenjena za družino je že preuredila in bo vseljena v mesecu februarju. Za preureditev ostalih stanovanj bomo naročili izdelavo projektne dokumentacije preureditve, ker gre za bistveno spremembo iz obstoječih stanovanjskih prostorov v bivalne enote, tako da načrtujemo, da bomo s preureditvijo pridobili še šest do sedem bivalnih enot. Prav tako smo dva manjša stanovanja na lokaciji Keršičeva cesta in Nasipi spremenili v bivalni enoti.

5. EVIDENCA STANOVANJ

5.1. 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. Evidenca je bila vzpostavljena ob pomoči zunanjih izvajalcev ter vzdrževana na podlagi posamičnih aktov (pogodb, odločb GURS) s strani delavcev Občine Trbovlje že v letih 2007 do 2009. V letu 2010 nam je uspelo vzpostaviti evidenco nepremičnega premoženja v okviru spletne aplikacije Kaj je moje.

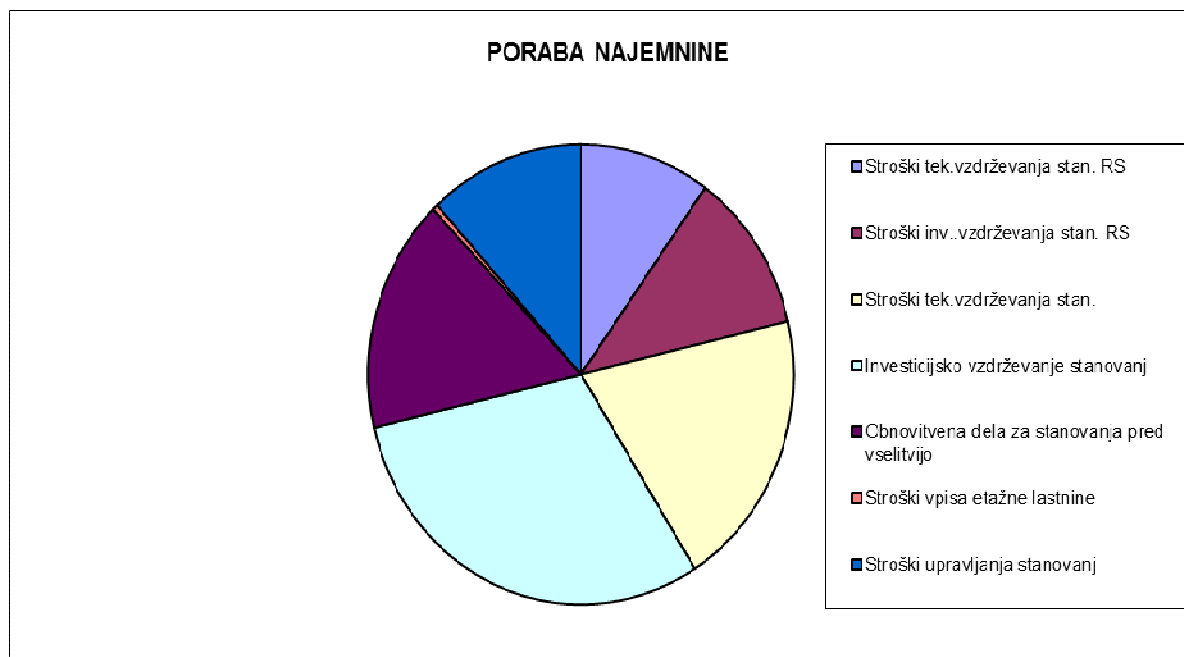
Občina bi morala voditi register vseh stanovanj v občini. V preteklosti smo se že dogovarjali z upravniki, kako bi pristopili k realizaciji te naloge. V letu 2013 načrtujemo, da bomo uspeli pridobiti podatke od upravnikov stanovanj v občini Trbovlje ter vzpostavili enotno evidenco (register) vseh stanovanj v občini Trbovlje.

6. GOSPODARJENJE S STANOVANJI

6.1. Najemnina za stanovanja ter poraba sredstev najemnin

Občina Trbovlje v letu 2013 namenja skoraj 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	710.000,00
	ODHODKI	
44.16.0002	Stroški tek.vzdrževanja stan. RS	70.000,00
44.16.0003	Stroški inv..vzdrževanja stan. RS	80.000,00
44.16.0004	Stroški tek.vzdrževanja stan.	139.085,00
44.16.0005	Investicijsko vzdrževanje stanovanj	213.400,00
44.16.0006	Obnovitvena dela za stanovanja pred vselitvijo	116.000,00
44.16.0007	Stroški vpisa etažne lastnine	3.000,00
44.16.0008	Stroški upravljanja stanovanj	83.400,00
	SKUPAJ :	704.885,00



6.2. Sredstva proračuna za ureditev bivalnih enot

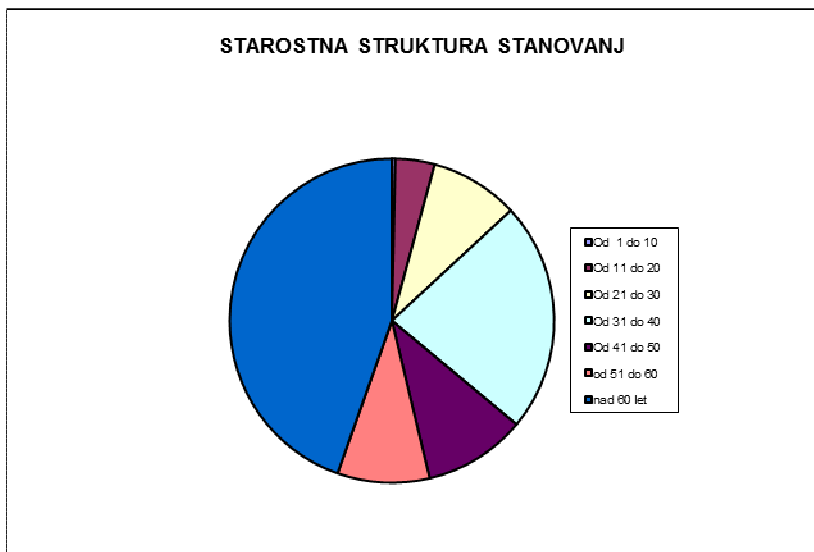
Za ureditev bivalnih enot v objektu Trg Franca Fakina 14 pa namenja še 38.000 EUR iz kapitalskih prihodkov občine Trbovlje za leto 2013.

6.3. Struktura stanovanj v občinski lasti

Občina razpolaga s 588 stanovanji, od tega je 19 bivalnih enot v Bevškem, 6 stanovanj na Trgu Franca Fakina, ki jih bomo preuredili v bivalne enote ter še 2 stanovanja na Keršičevi cesti in Nasipih, ki smo jih prekategorizirali za bivalni enoti. 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	262
skupaj :	588



6.4. 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. Vsako leto pripravimo javni razpis za izbiro izvajalca teh del, v letu 2013 smo že vse pripravili za objavo javnega razpisa za izvedbo investicijskega vzdrževanja ter obnovo stanovanj za leti 2013 in 2014.

Primeri vzdrževalnih del stanovanj ter obnov stanovanj pred vselitvijo v letu 2012

Obnova kopalnice Sallaumines 9a



Obnova kopalnice Šuštarjeva kolonija 3



Obnova stanovanja pred vselitvijo – Cesta Tončke Čeč 40



Obnova stanovanja pred vselitvijo – Trg Franca Fakina 3a



6.5. Sredstva za vzdrževalna dela – 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 2013 načrtujemo obnovo fasade na 150 let starem objektu, ki bode v oči že vrsto let. S tem bomo bistveno prispevali k izboljšanju videza tega dela mesta.

Trg Franca Fakina 36



7. ODDAJA STANOVANJ V LASTI OBČINE TRBOVLJE

7.1. Splošno

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.

7.2. 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, od tega so bile tri nepravčasne, 23 vlog je bilo zavrženih iz razloga nedopolnitve vloge ali zamude roka za dopolnitev, 7 je bilo takšnih, da 1 ni izpolnjeval pogoja državljanstva, 2 sta že dobila stanovanje, 3 so podali izjavo, da odstopajo od razpisa, 1 je lastnica stanovanja. 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 še vedno prednostno v veljavi lista A, ki je bila oblikovana na podlagi javnega razpisa za dodelitev stanovanj v najem iz leta 2011.

7.3. Lista B

26.10.2012 je bil objavljen tudi Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem – lista B, kar pomeni, da so prosilci po tej listi zavezani k plačilu varščine v skladu z 9. do 13. členom Pravilnika o dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 in 11/09, 81/11) in sicer v višini treh mesečnih najemnin oddanega stanovanja. Razpis je bil odprt do 26.11.2012, na razpis je prispelo 14 vlog, lista še ni pravnomočna. Po pravnomočnosti bo objavljena na naši spletni strani in Uradnem vestniku Zasavja.

7.4. 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.

8. SUBVENCIJE NAJEMNIN

8.1. Subvencioniranje neprofitnih najemnin

Do subvencioniranja najemnin so upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih, namenskih najemnih stanovanjih do višine neprofitne najemnine 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. 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.

V letu 2012 je bilo plačanih subvencij v višini 210.293,21 EUR, prejetih računov za subvencije za leto 2012 pa v višini 230.267,33 EUR, delno so bili plačani v mesecu januarju.

8.2. Sredstva za subvencije v letu 2012

1. Neprofitna stanovanja

<u>lastnik stanovanja</u>	<u>vrednost</u>
OBČINA TRBOVLJE	50.154,55
NAŠE OKOLJE	13.393,65
SOP	5.883,71
SPEKTER	156.218,81
SPLOŠNA BOLNICA TRBOVLJE	208,70
SKUPAJ :	225.859,42

2. Tržna stanovanja **4.407,91**

3. **SUBVENCIJE SKUPAJ : 230.267,33**

Poleg tega pa so s 1.1.2012, oziroma s sprejemom Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, v nadaljevanju: ZUPJS) spremembe na tem področju, saj je postopek ugotavljanja do subvencioniranja najemnin prešel na Center za socialno delo. To pomeni, da občine ne vodijo več postopkov ugotavljanja pravice, še vedno pa bodo sredstva iz tega naslova morale zagotavljati občine v občinskih proračunih.

Glede na določbe ZUPJS- a lahko v letu 2012 bi lahko pričakovali znižanje stroškov za subvencije najemnin, saj se z ZUPJS –om uveljavljajo vse pravice iz javnih sredstev na enotnem obrazcu. Določen je vrstni red uveljavljanja PRAVIC za denarne prejeme, ki pa ne velja za subvencije in znižana plačila. Čeprav se nekateri prejemi 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. Z interventnim zakonom je bilo določeno akontativno izplačevanje pravic iz javnih sredstev do izdaje novih odločb. S ciljem zagotovitve nemotenih izplačil socialnih transferjev je bilo s tem zakonom med drugim sprejeto, da se do izdaje novih odločb izplačujejo pravice po novi socialni zakonodaji v akontativnem znesku, v višini, priznani z odločbo, ki je veljala na dan 31.12.2011. Po izdaji odločbe so se ti zneski poračunali. Pri teh poračunanih zneskih je prišlo do večjih težav pri izvajanju le teh, saj so nekateri upravičenci prejeli odločbe, po katerih so bili upravičeni do višjih subvencij, le-ti so prejeli dodatna sredstva, drugi pa do nižjih oziroma sploh niso bili več uvrščeni med upravičence. Poračun teh sredstev smo dogovarjali z vsakim posebej, za so bili nekateri zneski za vrnitev preveč izplačanih subvencij previsoki, da bi jih upravičenci lahko plačali v enkratnem znesku. Akontativni znesek subvencije iz naslova najemnin se izplačuje le upravičencem, ki so vloge za pridobitev pravic oddali pravočasno. Podatke o oddanih vlogah preverjamo sprotno.

Kljub določbam ZUPJS se zneski za subvencije niso zmanjšali, temveč so se **povečali za 11 %**, kar je razumljivo glede na poslabšanje gospodarskih razmer tako v državi kot v sami občini.

8.3. Subvencioniranje tržnih najemnin

Na podlagi novele Stanovanjskega zakona iz leta 2008 so od 1. 1. 2009 upravičeni do subvencije tudi hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Do subvencije so upravičeni tisti hišniki, ki prebivajo v hišniških stanovanjih na podlagi ustreznega akta in še opravljajo hišniška dela ali del ne opravljajo več zaradi upokojitve ali razlogov, ki niso nastali po njihovi krivdi. Do subvencije tržne najemnine so upravičeni najemniki tržnih stanovanj, ki kandidirajo na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj in se uvrstijo na prednostno listo ter do dodelitve stanovanja ne pride zaradi pomanjkanja stanovanj. Pogoji za upravičenost so enaki kot pri najemnikih neprofitnih stanovanj. Subvencija je mesečni znesek, ki predstavlja razliko med priznano tržno najemnino in priznano neprofitno najemnino. Sredstva za subvencioniranje najemnikov tržnih stanovanj - prosilcev za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj zagotavljata državni proračun in občinski proračun vsak do ene polovice, sredstva za subvencioniranje tržnih najemnin v hišnikih stanovanjih pa državni proračun v celoti, pri čemer vsa potrebna sredstva med letom zagotavlja občinski proračun. Občina Trbovlje je v letu 2012 subvencionirala tržne najemnine v višini **4.407,91 EUR**.

9. NAJEMNINE

9.1. Najemnine

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

10. VODENJE REGISTRA STANOVANJ V OBČINI TRBOVLJE

10.1. Register stanovanj

Register stanovanj je evidenca, ki se vodi in vzdržuje za območje občine Trbovlje. Podatki za vzpostavitev in vodenje registra stanovanj se zajemajo iz katastra zgradb, zemljiške knjige, pogodb o upravljanju, najemnih pogodb ter zbirk podatkov, ki jih vodijo pooblaščen organizacije in podjetja. 10. člen stanovanjskega zakona natančno določa katere podatke naj zajema register stanovanj. To so podatki o lastnikih, solastnikih in najemnikih stanovanj (enotna matična številka, ime, priimek in naslov), ter podatki o stanovanjih, in sicer: vrednost in površina, leto zgraditve, število sob v stanovanju in pomožnih prostorov, pripadajoči idealni deleži ter vrsta stanovanja in višina najemnine, če gre za najemno stanovanje.

Spremembe teh podatkov so lastniki stanovanj dolžni sporočiti upravnemu organu v 15 dneh po nastali spremembi. 10. člen (SZ-1) tudi določa, kdo sme uporabljati podatke iz registra stanovanj. Z novelo zakona, ki je začela veljati 26. junija 2008, je bil odpravljen register najemnih pogodb, ki je pomenil prvo fazo registra stanovanj.

Občina bo morala voditi register vseh stanovanj v občini. V preteklosti smo se že dogovarjali z upravniki, kako bi pristopili k realizaciji te naloge. V letu 2013 načrtujemo, da bomo uspeli pridobiti podatke od upravnikov stanovanj v občini Trbovlje ter vzpostavili enotno evidenco (register) vseh stanovanj v občini Trbovlje.

11. CILJI

11.1. Temeljni cilji na stanovanjskem področju za leto 2013 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 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. Iskali bomo možnosti sofinanciranja iz državnih in EU sredstev za reševanje stanovanjske problematike. Pričakujemo, da bo v letu 2013 sprejet Nacionalni stanovanjski program za obdobje 2013-2022 in da bomo na podlagi njegovih smernic lahko pristopili k izdelavi Stanovanjskega programa Občine Trbovlje za daljše obdobje.

Pri pripravi programa sodelovali: Jana Kneževič, Nives Kropivšek, Eduard Navratil, Katarina Bajde, Rok Verdel

Vili Treven

Župan

IZVEDBENI DEL STANOVANJSKEGA PROGRAMA ZA LETO 2013**INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE STANOVANJ 2013****OBNOVA KOPALNIC :**

1. Obrtniška cesta 5 (3)
2. Golovec 7 (10)
3. Sallaumines 9 (40)
4. Trg svobode 32 (16)
5. Kolonija 1. Maja 24 (15)

ZAMENJAVA OKEN IN VRAT :

1. Savinjska cesta 4 (3)
 - vhodna vrata
2. Trg svobode 30 (27)
 - vhodna vrata
 - balkonska vrata + **3X** okno
3. Ulica Sallaumines 10 (12)
 - balkonska vrata + **4X** okno
4. Ulica Sallaumines 9 (7)
 - vratno krilo
5. Trg revolucije 10 A (17)
 - vhodna vrata
 - **2X** balkonska vrata + **4X** okno
6. Šuštarjeva kolonija 27 A (16)
 - vhodna vrata

7. Šuštarjeva kolonija 27 A (17)

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

8. Sallaumines 4 A (11)

- vhodna vrata
- balkonska vrata + **3X** okno

9. Savinjska cesta 23 (4)

- strešno okno

10. Šuštarjeva kolonija 2 (6)

- vhodna vrata

11. Opekarna 4 A

- vhodna vrata

12. Kešetovo 12 (17)

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

13. Šuštarjeva kolonija 1 (1)

- vhodna vrata
- balkonska vrata + **2X** okno + rolete

14. Kešetovo 7 (2)

- vhodna vrata

15. Sallaumines 4 A (13)

- balkonska vrata + **4X** okno

16. Kešetovo 13 A (12)

- vhodna vrata
- balkonska vrata + **3X** okno + **2X** rolete

17. Cesta Tončke Čeč 2A (13)

- vhodna vrata
- balkonska vrata + 4X okno

18. Žabjek 15 (1) – Porić Hasan

- drsna vrata v kopalnici

OSTALO :

1. Trg Franca Fakina 36

- obnova fasade na objektu

2. Partizanska cesta 39 (1)

- sanacija vlage v otroški sobi in spalnici – predlagana obnova fasade na objektu

3. Partizanska cesta 39 (2)

- sanacija vlage v stanovanju – predlagana obnova fasade na objektu

4. Žabjek 4 (5)

- ureditev tlakov v dveh prostorih

5. Savinjska cesta 2 (6)

- ureditev tlakov v treh prostorih

6. Trg Franca Fakina 44 (1)

- oporni zid

7. Savinjska cesta 19 (1)

- obnova električne napeljave v stanovanju

8. Neža 1 (1)

- obnova tal v hodniku in kuhinji

9. Savinjska cesta 6 (5)

- obnova elektrike v stanovanju
- izolacija stropa

10. Savinjska cesta 6 (3)

- sanacija vlage v dnevni sobi in kuhinji

11. Partizanska cesta 37 (1)

- sanacija razpok na hiši

12. Sallaumines 9 (22)

- sanacija talne obloge v kabinetu (laminat)

13. Obrtniška cesta 8 (15)

- izolacija stropa v kuhinji (zateka na el. kable)
- obnova el. instalacije

14. Novi dom 51 (1)

- predelava cevi za centralno ogrevanje (ločitev stanovanja od vrtca)

15. Vreskovo 39 (2)

- menjava strešne kritine

16. Trg Franca Fakina 36 (2)

- obnova tlakov v hodniku

OBNOVA STANOVANJ PRED VSELITVIJO :

1. Trg Franca Fakina 2 A (19)

2. Gimnazijska cesta 15 E (18)

3. Trg Franca Fakina 3 A (7)

4. Opekarna 18 (2)

5. Opekarna 18 (3)

6. Šuštarjeva kolonija 3 (1)

7. Opekarna 20 B (1)

8. Vreskovo 46 (3)

9. Savinjska cesta 9 (2)
10. Savinjska cesta 9 (6)
11. Keršičeva cesta 47 (10)
12. Kolonija 1. maja 20 (14)
13. Keršičeva cesta 22 A (34)