



Na podlagi 156. člena Stanovanjskega zakona – SZ1 (Uradni list RS, št. 69/03 s spremembami) je Občinski svet Občine Tržič na _____redni seji dne _____ kot sestavni del proračuna Občine Tržič za leto 2013 in 2014 sprejel

STANOVANJSKI PROGRAM ZA LETI 2013 IN 2014

UVOD

Stanovanjski program je pripravljen kot izvedbeni dokument k proračunoma Občine Tržič za leti 2013 in 2014 ter določa usmeritve občine na stanovanjskem področju.

STANOVANJSKE ENOTE

Po zadnjih podatkih Občina Tržič razpolaga z 230 stanovanjskimi enotami, ki se lokacijsko nahajajo v Bistrici pri Tržiču, Ravnah, Jelendolu, Križah, Kovorju, Retnjah, Podljubelju, Lomu pod Storžičem, Pristavi in samem Tržiču.

Glede na stanovanjsko stisko posameznikov iščemo možnost ureditve in s tem povečanja števila bivalnih enot, ki so namenjene začasnemu reševanju stanovanjske socialno ogroženim občanom. Kot možna rešitev se lahko uporabi obstoječi prazen poslovni objekt na naslovu Koroška cesta 9. Ocenjujemo, da bi lahko pridobili vsaj 5 bivalnih enot s souporabo kuhinje in sanitarij.

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. Vse neprofitne najemnine se izračunajo ob upoštevanju letne amortizacijske stopnje 4,68% od vrednosti stanovanja, določene na podlagi točkovanja stanovanja, ne glede na leto sklenitve najemne pogodbe in starost stanovanja. Že letošnje leto smo začeli z izvajanjem 90. člena SZ-1, nadaljevali pa bomo tudi v letu 2013 in 2014, 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. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za profitno stanovanje (najem po tržnih cenah) po predpisanem postopku. Pri preverjanju upravičenosti najemnikov do neprofitnega stanovanja smo ugotovili, da ima kar precejšnje število najemnikov premoženje v bivših republikah Jugoslavije. Postopek pridobivanja podatkov o premoženju najemnikov poteka preko Ministrstva za zunanje zadeve in je zahteven ter dolgotrajen.

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 2012 je bilo opravljenih 20 prekinitev najemnih pogodb na podlagi pravnomočnega sklepa Okrajnega sodišča v Kranju. Proti dvema najemnikoma je bil s strani Občine Tržič sprožen postopek prekinitve najemne pogodbe zaradi ugotovljenega lastnega stanovanja. Najemnika sta pred izvedbo deložacije stanovanje izpraznila.

Postopek prekinitve najemne pogodbe za 17 najemnikov občinskih neprofitnih stanovanj je bil uveden zaradi neplačevanja najemnine in obratovalnih stroškov, v enem primeru pa zaradi požarnega ogrožanja ostalih stanovalcev in okolice .

Postopki prekinitve najemne pogodbe zaradi neplačevanja najemnin in obratovalnih stroškov najemnikov se bodo nadaljevali tudi v letu 2013 in 2014.

PRODAJA STANOVANJSKIH ENOT

Najemniki občinskih stanovanj imajo tudi v letu 2013 in 2014 možnost odkupa stanovanj, če bodo le-ta na njihovo zahtevo po odkupu uvrščena na Načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem Občine Tržič za leto 2013 in 2014. Tako je za leto 2013 predvidena prodaja zasedenega stanovanja na naslovu Deteljica 3 in Kovorska 15 ter stanovanja na naslovu Ravne 6, Ravne 9 in Za jezom 12.

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 investicijsko in redno 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 upravičenost izvedbe le-teh bomo preverjali s strokovnimi ogledi. Kot prioriteto v letu 2013 bomo izvedli menjavo strešne kritine in obnovo dimnikov večstanovanjske stavbe na naslovu Za jezom 12, kjer smo lastnik osmih stanovanjskih enot, od tega dveh bivalnih enot. V letu 2014 pa načrtujemo menjavo strešne kritine na večstanovanjskem objektu na naslovu Spodnja Bistrica 8, kjer smo lastnik desetih 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 ogrevanja.

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

UPRAVLJANJE VEČSTANOVANJSKIH IN POSLOVNIH STAVB

Pri upravljanju stavb Občina Tržič sodeluje s tremi upravniki in sicer Domplan d.d. Kranj, Fesst d.o.o. Kranj in Dom Sistemi 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 Tržič ima od leta 2012 sklenjeno zavarovanje z Zavarovalnico Maribor.

DODELJEVANJE NEPROFITNIH STANOVANJ

Način dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj predpisujeta SZ-1 in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj, kljub številnim vlogam, v letu 2013 ne načrtujemo, ker ne razpolagamo s prostimi stanovanji. Kot lastnik stanovanjskih enot na pobudo Centra za socialno delo Tržič, na podlagi 29. člena SZ-1 izredno dodelimo neprofitno stanovanje zaradi varstva otrok in družine. Glede na stiske družin in priporočila Centra za socialno delo Tržič ocenjujemo, da bo takih primerov vsako leto več.

DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT

Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih občanov se skladno s SZ-1 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 bivalne enote primerna glede na število družinskih članov. Občina Tržič razpolaga z 12 bivalnimi enotami, katere uporabljajo najemniki, ki pred potekom najemne pogodbe lahko prosijo za ponovno podaljšanje. Mesečno prejmemo vsaj pet vlog za dodelitev bivalne enote, zato vsem prosilcem žal ne moremo pomagati, kljub zavedanju o njihovih stiskah.

ZAMENJAVA STANOVANJ

Zamenjave stanovanj se bodo izvajale skladno s SZ-1.

Večina najemnikov želi, da se preselijo v Bistrico pri Tržiču, kjer pa trenutno ne razpolagamo s prostimi stanovanjskimi enotami. Zamenjavo stanovanja omogočamo tudi najemnikom, ki se medsebojno dogovorijo.

SUBVENCIONIRANJE NEPROFITNIH NAJEMNIN

Do subvencioniranja neprofitnih najemnin so upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih ali bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih občanov. 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 Tržič. 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 profitnih stanovanj. Pogoji za upravičenost so enaki kot pri najemnikih neprofitnih stanovanj. Pri izračunu pripadajoče subvencije se upošteva za Tržič kot najvišjo priznano profitno najemnino 5 €/m². Subvencija je mesečni znesek, ki predstavlja razliko med priznano profitno najemnino in priznano neprofitno najemnino. Sredstva za subvencioniranje najemnikov profitnih 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 subvencij.

FINANČNA SREDSTVA

Glede na ta program bo za razreševanje stanovanjske problematike v letu 2013 in 2014 predvideva naslednja poraba:

Proračunska postavka	namen	Višina sredstev 2013	Višina sredstev 2014
60105	Gradnja, nakup in investicijsko vzdrževanje stanovanj	120.000,00 €	120.000,00 €
60110	Upravljanje in tekoče vzdrževanje stanovanj	135.180,00 €	135.180,00 €
2004	Izvajanje programov socialnega varstva	45.000,00 €	45.000,00 €
SKUPAJ:		300.180,00 €	300.180,00 €

ZAKLJUČEK

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

Številka: 4100-0001/2012-51
Tržič, dne 19.11.2012



Župan Občine Tržič
Mag. Borut Sajovic