



# STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE TRBOVLJE

2016 – 2018



Trbovlje, februar 2016,  
Oddelek za premoženjske zadeve

## Kazalo:

|  |    |
|--|----|
| 1. UVOD.....   | 3  |
| 1.1 Nacionalni stanovanjski program.....   | 5  |
| 1.2 Občinski stanovanjski program .....  | 6  |
| 2. REALIZACIJA NALOG OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU V LETIH 2014 IN 2015... ..   | 7  |
| 2.1 S sredstvi, ki jih imamo na razpolago, obnavljati obstoječi stanovanjski fond, s ciljem zagotoviti primeren standard bivanja našim najemnikom..... | 7  |
| 2.1.1 Primer obnove stanovanja na naslovu Savinjska cesta .....  | 8  |
| 2.2 Preurediti obstoječe objekte in stanovanja v bivalne enote za najbolj socialno ogrožene družine in posameznike. ....                               | 9  |
| 2.2.2 Obnova bivalnih enot v stavbi z naslovom Bevško 19 .....   | 9  |
| 2.3 Poiskati prostor za postavitev novih bivalnih kontejnerjev, povezati se z drugimi organizacijami glede možnosti skupnega financiranja le-teh. .... | 10 |
| 2.4 Povečati število neprofitnih stanovanj. ....   | 10 |
| 3. KAKO NAPREJ? .....  | 16 |
| 3.1 Cilji in aktivnosti v obdobju 2016 – 2018.....   | 16 |
| 4. ZAKLJUČEK.....  | 21 |

## Kazalo tabel:

|               |    |
|---------------|----|
| Tabela 1..... | 7  |
| Tabela 2..... | 14 |
| Tabela 3..... | 15 |

## Kazalo grafov:

|             |    |
|-------------|----|
| Graf 1..... | 12 |
| Graf 2..... | 12 |
| Graf 3..... | 14 |
| Graf 4..... | 15 |

## 1. UVOD

Stanovanjski program, oblikovan na lokalnem nivoju, je dokument, ki določa usmeritve lokalne skupnosti na stanovanjskem področju.

Pravna podlaga za oblikovanje oziroma sprejem tega dokumenta je v prvi vrsti Ustava Republike Slovenije (URS) (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97-UZS68, 66/00-UZ80, 24/03-UZ3a, 47, 68, 69/04-UZ50, 69/04-UZ43, 69/04-UZ14, 68/06-UZ121, 140, 143, 47/13-UZ90, 97, 99 in 47/13-UZ148) s svojim 78. členom, ki določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani pridobijo primerno stanovanje. To določbo nadalje konkretizira Zakon o lokalni samoupravi (ZLS) (Uradni list RS, 94/07-uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12-ZUJF in 14/15-ZUUJFO), ki v 21. členu določa naloge občine, ki jih je mogoče povezati s stanovanjskim področjem, ko navaja, da občina omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči, pa tudi ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj. Država je na stanovanjskem področju sprejela tudi specialen zakon, to je Stanovanjski zakon (SZ-1) (69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtL, 57/08, 90/09-odl. US, 62/10-ZUPJS, 40/11-ZUPJS-A, 56/11-odl. US, 87/11 in 40/12-ZUJF), ki s podzakonskimi predpisi celovito ureja stanovanjsko področje v državi. Prav na njegovi podlagi je Državni zbor Republike Slovenije dne 24. 11. 2015 sprejel Resolucijo o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25) (Uradni list RS, št. 92/15), ki mora biti v skladu s socialnim, prostorskim in razvojnim programom države.

Nacionalni stanovanjski program torej opredeljuje elemente celovitega razvoja na stanovanjskem področju. Za spremljanje njegovega izvajanja ustanovi ministrstvo posvetovalno telo, t.i. stanovanjski svet, za financiranje in izvajanje programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove ter vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb pa skrbi Stanovanjski sklad Republike Slovenije kot javni sklad.

Obveznosti oblikovanja stanovanjskega programa na lokalni ravni ne predpisuje noben predpis, je pa sprejem le-tega predviden tako v Stanovanjskem zakonu kot tudi v Statutu Občine Trbovlje v okviru nalog občine na področju ustvarjanja pogojev za gradnjo stanovanj in povečevanja števila najemnih stanovanj. Pristojnosti in naloge občine na tem področju so naslednje:

- **sprejemanje in uresničevanje občinskega stanovanjskega programa,**
- **zagotavljanje sredstev za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,**
- **spodbujanje različnih oblik zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj,**
- **zagotavljanje sredstev za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja,**
- **zagotavljanje pogojev za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove,**
- **sprejemanje usmeritev za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb,**

▪ **vedenje registra stanovanj.**

Skladno s politiko trajnostnega razvoja mest, strategijo prostorskega razvoja države in nacionalnega stanovanjskega programa je bistvene naloge lokalne skupnosti **na področju stanovanjske gradnje** moč razvrstiti v naslednja področja:

- vzpostavitev katastra nezazidanih stavbnih zemljišč,
- zagotavljanje zemljišč, primernih za stanovanjsko gradnjo in njihovo komunalno opremljanje,
- spodbujanje gradnje stanovanj in iskanje soinvestitorjev v javnem in zasebnem sektorju,
- zagotavljanje zadostnega števila neprofitnih stanovanj – večanje stanovanjskega fonda,
- ohranjanje vrednosti in kvalitete že obstoječega stanovanjskega fonda,
- revitalizacija degradiranih stanovanjskih območij,
- zagotavljanje začasnih bivalnih enot,
- spodbujanje gradnje varovanih stanovanj,
- vzpostavitev registra stanovanj,
- zagotavljanje finančnih sredstev za sofinanciranje najemnin in enkratnih pomoči.

**Na področju pridobivanja lastnih in najemnih stanovanj** pa občina le-ta zagotavlja zlasti:

- S soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom.
- Z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem.
- Z najemom stanovanj na trgu z namenom oddajanja upravičencem do neprofitnih stanovanj, pri čemer občina določi podrobnejša merila njihovega najema in podnajema.
- 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.

Občina Trbovlje je lastnica nekaj manj kot 600 stanovanj (dinamika je odvisna od števila prodaj, prekvalifikacij v bivalne ali druge enote ...). Vsa stanovanja so opredeljena kot neprofitna ter se kot taka tudi oddajajo v najem, in sicer na podlagi javnega razpisa. Javni razpis je praviloma objavljen enkrat letno oziroma glede na potek črpanja prednostnih list, ki je odvisen od števila razpoložljivih stanovanj. Na podlagi razpisa se oblikujeta dve prednostni listi prosilcev, in sicer lista A, na katero se uvrstijo prosilci, ki glede na socialne razmere niso zavezani k plačilu varščine, in lista B, na katero se uvrstijo prosilci, ki so glede na dohodek zavezani k plačilu varščine v višini treh mesečnih najemnin. Stanovanja se oddajajo na podlagi Stanovanjskega zakona in Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Stanovanja, katerih lastnica je Občina Trbovlje, niso razvrščena glede na to, ali jih oddamo po listi A ali po listi B. Pri odločitvi, ali se stanovanje odda po eni ali po drugi listi, se upošteva višina najemnine in višina stroškov posamezne stanovanjske enote glede na prosilca, ki je glede na velikost stanovanja upravičen do dodelitve. Pri dodelitvah mora občina uravnoteženo skrbeti za dostopnost stanovanj vsem kategorijam glede na socialni status, določen s pravilnikom.

Poleg neprofitnih stanovanj, s katerimi občina razpolaga, ima Občina Trbovlje v lasti tudi stavbi Bevško 12 a (ki se bo porušila; o tem več v nadaljevanju) in Bevško 19, v katerih so bivalne enote. Le-te so namenjene prosilcem, ki se znajdejo v težki življenjski situaciji zaradi različnih razlogov, kot tudi tistim najemnikom občinskih neprofitnih stanovanj, ki niso sposobni plačevati najemnine v dodeljenem neprofitnem stanovanju, dolga pa ni mogoče izterjati. Bivalne enote so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskega problema posameznika oziroma družine, zato se najemne pogodbe oziroma pogodbe o uporabi sklepajo za krajše časovno obdobje. Občina Trbovlje razpolaga tudi s »kontejnerjem«, ki je ustrezno opremljen za začasno namestitev ene osebe.

## **1.1 Nacionalni stanovanjski program**

Medtem, ko je bil pretekli nacionalni stanovanjski program usmerjen predvsem v socialne transfere, pa novo sprejeti program za obdobje naslednjih desetih let predvideva odzivanje na potrebe družbe ter skrbi za skupine prebivalcev s posebnimi potrebami oziroma lastnostmi. Pri tem je posebna pozornost usmerjena v skupino »mladih« in »starejših«, pri čemer se pri prvih spodbuja predvsem najem, pri drugih pa različne bivanjske oblike (oskrbovana/varovana stanovanja), ter »skupino prebivalstva s posebnimi težavami/potrebami«.

Cilji na novo oblikovane stanovanjske politike so tako štirje, ki jih opisujemo v nadaljevanju:

### ***a) Večja uravnoteženost dostopnosti do stanovanj***

Gre za neusklajeno ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, kar je mogoče »rešiti« s spodbujanjem investitorjev h gradnji stanovanjskih stavb z različnimi ukrepi države na področju zemljiške politike, z zagotavljanjem zazidljivih zemljišč za tako gradnjo, aktiviranjem obstoječega nezasedenega fonda stanovanj ipd.

### ***b) Kvalitetno in funkcionalno stanovanje***

To je stanovanje, ki je kvalitetno grajeno, ki ustreza potrebam uporabnikom in prinaša nizke stroške uporabniku.

### ***c) Večja mobilnost prebivalstva v smislu reševanja stanovanjskega vprašanja***

Gre za spodbujanje prebivalstva k prilagajanju v zvezi s stanovanjskim vprašanjem

glede na življenjsko obdobje; npr. starejše k selitvi v manjša stanovanja, za katera lažje plačujejo stroške.

#### **d) Lažja dostopnost do stanovanja**

Gre za specifično obravnavo posameznih skupin prebivalstva:

- mladi - spodbujanje najema, stanovanjskih skupnosti,
- starejši - varovana/oskrbovana stanovanja,
- posebne skupine - bivalne enote.

Dokument podaja ugotovitev, da je sistem dodeljevanja subvencij za najemnine za stanovanja neustrezen, saj prihaja do velikega izčrpavanja države in lokalnih skupnosti. Zato je potrebno na novo zastaviti sistem v obliki strokovnih najemnin, ki bodo jasno predstavljale dejanski strošek uporabe stanovanja. Sedaj namreč prihaja do anomalij, ko posameznik glede na dejansko stanje ni upravičen do subvencije, formalno pravno pa je. Nova najemnina naj bi temeljila na vrednosti stanovanja, ugotovljeni na Geodetski upravi Republike Slovenije, sistem subvencij oziroma dodatkov pa naj bi bil umeščen v skupni sistem javnih transferjev posameznikom, pri čemer se bo redno preverjalo premoženjsko stanje najemnikov.

Kot dejstvo navaja tudi, da je več kot 70% stanovanjskega fonda v državi starejšega od 30 let, kar pomeni, da je potrebno obnove v smislu zasledovanja cilja kakovostnega in funkcionalnega stanovanja. Pri tem bo v prihodnosti za državo in občine ključno vlogo odigral Evropski socialni sklad, za fizične osebe pa EKO sklad z zagotavljanjem subvencij in pomoči.

Posebej zanimiva je napoved, da naj bi bil izveden pilotni projekt izgradnje stanovanjske skupnosti za mlade, ki bo temelj nadaljnje prakse sofinanciranja izgradnje stavb, ki bi omogočale stanovanjske skupnosti. Prav tako naj bi Stanovanjski sklad Republike Slovenije v obdobju veljave programa sofinanciral izgradnjo in pridobivanje bivalnih enot - občina naj bi pri tem zagotovila površine za izgradnjo le-teh oziroma stanovanja, potrebna prenove.

## **1.2 Občinski stanovanjski program**

Neposredna in najbolj konkretna izhodišča za oblikovanje tega dokumenta daje torej Nacionalni stanovanjski program, ki je bil sprejet ob koncu leta 2015. Država je bila več let brez programa na stanovanjskem področju, saj je prejšnji prenehal veljati že leta 2009. Ne glede na to, je Občina Trbovlje vsako leto pripravljala enoletne stanovanjske programe ter izpolnjevala vse zakonsko predpisane naloge na stanovanjskem področju.

Gre za dokument, ki ga sprejme občinski svet, na podlagi njegovih načel pa se konkretizira stanovanjska politika občine, ki zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj,

- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo 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.

Stanovanjski program sam po sebi ne more razrešiti nakopičenih problemov, ki so v prvi vrsti povezani s fiskalnimi instrumenti. Vendar pa sprejeta vizija, podprta s prostorskimi dokumenti in ukrepi ter rednim pritokom finančnih sredstev dolgoročno omogoča izboljšanje ne samo stanja stanovanjskega fonda v občini oz. življenjskega standarda prebivalcev temveč tudi razvoj občine Trbovlje kot celote.

## 2. REALIZACIJA NALOG OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU V LETIH 2014 IN 2015

Glede na cilje, ki jih je opredelil Stanovanjski program občine Trbovlje za leto 2014, lahko ugotovimo cilje, ki so predstavljeni v nadaljevanju:

### 2.1 S sredstvi, ki jih imamo na razpolago, obnavljati obstoječi stanovanjski fond, s ciljem zagotoviti primeren standard bivanja našim najemnikom.

Tako v letu 2014 kot 2015 smo v proračunu zagotavljali sredstva za investicijsko in tekoče vzdrževanje stanovanj v lasti občine, pa tudi sredstva za investicije v skupnih delih večstanovanjskih stavb, v katerih je občina ena izmed etažnih lastnikov. Gre za porabljena sredstva, katerih razdelitev in višina je razvidna iz spodnje tabele.

**Tabela 1: Prikaz porabljenih sredstev za vzdrževanje stanovanj v letih 2014 in 2015**

| Proračunska postavka                                     | 2014           | 2015           |
|--|----------------|----------------|
| <i>Stroški tekočega vzdrževanja stanovanja; RS</i>       | 55.639         | 70.106         |
| <i>Investicijsko vzdrževanja občinskih stanovanj; RS</i> | 57.954         | 76.226         |
| <i>Stroški tekočega vzdrževanja stanovanj</i>            | 140.297        | 147.537        |
| <i>Investicijsko vzdrževanje občinskih stanovanj</i>     | 217.747        | 75.288         |
| <i>Obnovitvena dela za stanovanja pred vselitvijo</i>    | 162.430        | 53.853         |
|  |                |                |
| <b>SKUPAJ</b>  | <b>634.067</b> | <b>423.010</b> |

Tabela 1

Kot je razvidno, smo v preteklih dveh letih v obstoječi stanovanjski fond vložili precejšen del sredstev, ki smo jih imeli na razpolago. Pri tem lahko izpostavimo predvsem dve postavki – *Investicijsko vzdrževanje občinskih stanovanj* in *Obnovitvena dela za stanovanja pred vselitvijo*, ki pomenita dejanski investicijski vložek v stanovanja, ki so v lasti Občine Trbovlje. To pomeni, da so sredstva

namenjena obnovam stanovanj, ki jih občina kot najemodajalec in lastnik dobi nazaj od obstoječih najemnikov ob prekinitvi najemnih pogodb (smrt najemnika, odselitev, odhod v dom starejših) – bodisi, da je potrebno stanovanje obnoviti v celoti bodisi izvesti samo določena investicijska dela. Sredstva pa so namenjena tudi posameznim investicijskim posegom v stanovanja obstoječih najemnikov, bodisi na podlagi opozorila najemnika bodisi na podlagi podatkov, s katerimi razpolagamo glede dejanskega stanja posameznega stanovanja.

### 2.1.1 Primer obnove stanovanja na naslovu Savinjska cesta

#### *Slike 1, 2 in 3: stanje pred obnovo*



Slika 1

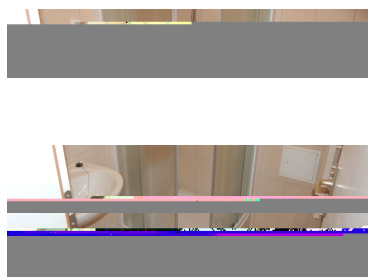


Slika 2

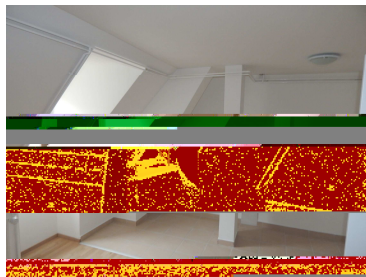


Slika 3

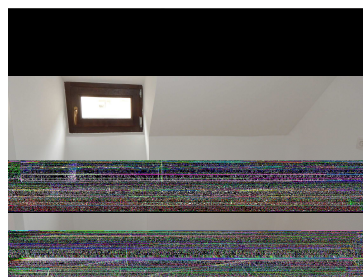
#### *Slike 4, 5 in 6: stanje po obnovi*



Slika 4



Slika 5



Slika 6

Kar se tiče prvih dveh proračunskih postavk v tabeli, ki se nanašata na sredstva rezervnega sklada, gre za to, da smo le-ta planirali v skladu z načrti posameznih stanovanjskih stavb, v katerih so posamezna stanovanja v lasti Občine Trbovlje in nam jih posredujejo upravniki teh stavb. Načrti posameznih koledarskih let se oblikujejo na podlagi odločitev, ki jih sprejmejo etažni lastniki posamezne stavbe. Gre torej za porabo sredstev za investicije v skupne dele večstanovanjskih stavb, pri katerih je Občina Trbovlje lastnica bodisi samo nekaterih posameznih delov bodisi večinski lastnik stavbe.

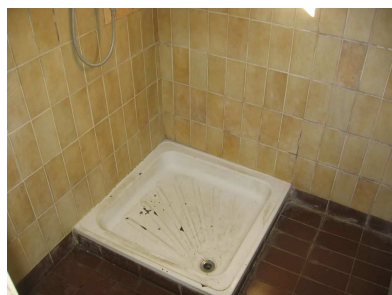


## 2.2 Preurediti obstoječe objekte in stanovanja v bivalne enote za najbolj socialno ogrožene družine in posameznike.

V letu 2015 smo pristopili k uresničevanju navedenega cilja, pri čemer ne gre povsem za to, da preurejamo obstoječa stanovanja v bivalne enote, temveč za to, da se v obstoječi stavbi (Bevško 19) bivalne enote prenovijo, da se v stavbi vzpostavi celovit sistem delovanja. Gre za to, da je imela Občina Trbovlje na razpolago bivalne enote tako v stavbi z naslovom Bevško 12 a kot tudi v stavbi z naslovom Bevško 19. Zaradi slabega stanja tako enih kot drugih, se je v letu 2015 pristopilo k sistematičnemu urejanju bivalnih enot v stavbi Bevško 19. Izvedena so bila najnujnejša dela, kot je prenova sistema ogrevanja, električne napeljave, ureditve sanitarij.

### 2.2.2 Obnova bivalnih enot v stavbi z naslovom Bevško 19

*Slike 1, 2 in 3: stanje v bivalnih enotah (Bevško 19) pred obnovo*



Slika 1



Slika 2



Slika 3

*Slike 4, 5 in 6: stanje v bivalnih enotah (Bevško 19) po obnovi*



Slika 4



Slika 5



Slika 6

### **2.3 Poiskati prostor za postavitve novih bivalnih kontejnerjev, povezati se z drugimi organizacijami glede možnosti skupnega financiranja le-teh.**

V sklopu urejanja bivalnih enot smo ob prebiranju osnutka Nacionalnega stanovanjskega programa zasledili, da namerava država izvesti pilotni projekt na tem področju. Prav zato smo aktivno pristopili k pogovorom s pristojnim ministrstvom, saj smo želeli, da se takšen projekt izvede prav v Občini Trbovlje. Zaradi že omenjene dolge procedure pri sprejemanju dokumenta (Resolucije o Nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025) je Občina Trbovlje sama pristopila k prenovi bivalnih enot. Tako smo nujna sredstva za obnovo zagotovili v občinskem proračunu, saj ni bilo več mogoče čakati na morebitna državna sredstva za ta namen. Možnosti povezovanja z morebitnimi drugimi organizacijami pa v danem trenutku ni bilo. Kljub temu smo na Ministrstvo za delo, družino in socialne zadeve in Stanovanjski sklad Republike Slovenije posredovali pobude in apele, da bi z njihovo pomočjo dokončali projekt.

### **2.4 Povečati število neprofitnih stanovanj.**

Cilj, ki je bil zastavljen, naj bi bil dosežen s preureditvijo obstoječih objektov, z iskanjem ustreznih ponudb na trgu ter z dogovarjanji z organizacijami, ki so lastniki neprofitnih stanovanj.

Občina Trbovlje je trenutno lastnica 566 stanovanj, kar je z vidika primerljivih občin veliko, glede na to, da z njimi upravlja občinska uprava sama. V večini primerov, sploh ob tako velikem številu stanovanj, imajo občine ustanovljena javna podjetja, javne sklade in podobno. Z vidika vse večje socialne stiske občanov občine Trbovlje, kar je razvidno iz dela proračuna o socialnih transferjih, bi seveda potrebovali več neprofitnih stanovanj kot jih je na voljo. Prav zato, ker mora občina vse večji del sredstev namenjati socialnim transferjem, ni na razpolago zadostnih proračunskih sredstev za pridobivanje novih neprofitnih stanovanj. Kar se tiče preureditve določenih objektov (Ulica 1. junija 4), ki so v lasti Občine Trbovlje, smo po pridobitvi predračunov za takšne posege ugotovili, da bi to predstavljalo nesorazmeren strošek, zato se za to nismo odločili. Prav tako na trgu ni bilo zaslediti ugodnih ponudb za nakup, z neprofitnimi organizacijami, ki so lastniki neprofitnih stanovanj, pa vseskozi uspešno sodelujemo.

Uresničitev zgoraj navedenih ciljev, ki smo si jih zastavili v letu 2014, je bila vezana na dva pogoja, in sicer predvsem na sprejem občinskega prostorskega načrta in pa na ponudbe stanovanj na trgu po primerni ceni in ustrezne kvalitete ter strukture. Občinski prostorski načrt občine Trbovlje je bil v letu 2015 sprejet, glede ponudbe stanovanj na trgu pa smo že navedli, da le-ta ni bila ustrezna glede na potrebe občine in njenih občanov.

Ne glede na zastavljene cilje pa je Občina Trbovlje na stanovanjskem področju opravljala tudi **druge naloge v skladu z veljavno zakonodajo, in sicer:**

➤ **Vodenje evidence stanovanj in stavb v lasti Občine Trbovlje**

Občina Trbovlje vodi evidenco stanovanj v svoji lasti s pomočjo aplikacije »Kaj je moje«. Gre za aplikacijo, ki omogoča vodenje stanovanj tako po najemnikih, s katerimi ima občina sklenjene najemne pogodbe za neprofitno najemnino kot tudi z vidika posameznih parametrov, ki se nanašajo na investicijske vložke v stanovanja, financirane s proračunskimi sredstvi. Prav tako je evidenca povezana s sistemom izdajanja računov najemnikom za plačilo najemnine. Vodenje takšne evidence nam omogoča, da lahko v vsakem trenutku z vpogledom v aplikacijo, vidimo aktualno stanje posameznega stanovanja (kdo je najemnik, kakšni so bili vložki v stanovanje, številka stanovanja, naslov ...). Na ta način smo dosegli, da so stanovanja kot osnovna sredstva občine vodena preko te aplikacije in ne več posebej, saj to ni več potrebno. V prihodnjem obdobju pa želimo aplikacijo nadgraditi tudi z možnostjo izračunavanja amortizacije, kar bo močno olajšalo delo in znižalo stroške.

➤ **Poraba sredstev, pridobljenih iz naslova plačila najemnin za stanovanja**

V letu 2014 je bilo med prihodki iz naslova najemnin za stanovanja planirano 710.000 EUR prihodkov in od tega realizirano 712.002 EUR, kar je več kot 100 % realizacija, natančno torej 100,3 %.

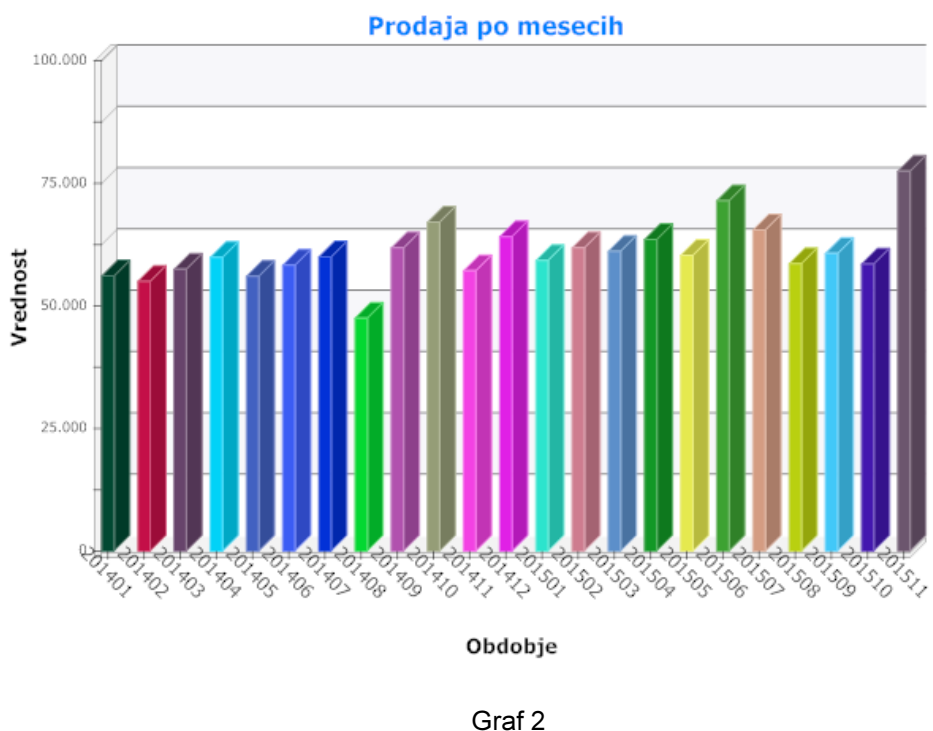
V letu 2015 pa je bilo med prihodki iz naslova najemnin za stanovanja prav tako planirano 710.000 EUR prihodkov, prejeli pa smo 755.659 EUR sredstev, kar predstavlja 106,4 % realizacijo.

Na podlagi navedenega lahko ugotovimo, da prihodki iz naslova najemnin za stanovanja rastejo oz. smo bili pri njihovi realizaciji uspešni. To je zagotovo posledica dejstva, da smo v letu 2015 še intenzivneje pristopili k izdajanju opominov za neplačane izdane račune ter postopke v primeru neplačila postopoma nadaljevali z vlaganjem tožb na izselitev. V nekaj primerih je bil prejem opomina pred vložitvijo tožbe zadosten korak, da je posamezen najemnik poravnal dolg, spet v drugih smo uspeli doseči sodno poravnavo (na podlagi katere najemnik poleg tekoče najemnine plačuje tudi del dolga za nazaj, sodna poravnava pa predstavlja izvršilni naslov). Navedeno je mogoče prikazati tudi s spodnjima grafoma.

**Graf 1: Izdani računi za najemno stanovanj v obdobju 1. 1. 2014 – 30. 11. 2015**



**Graf 2: Plačani računi za najemno stanovanj v obdobju 1. 1. 2014 – 30. 11. 2015**



➤ **Oddaja neprofitnih stanovanj v najem**

Občina Trbovlje oddaja stanovanja v najem na podlagi javnega razpisa, kar predpisuje tudi Stanovanjski zakon in na njegovi podlagi sprejet Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Javni razpis v letu 2014 ni bil objavljen, saj to ni bilo smiselno glede na neizčrpanost prednostnih list prosilcev, oblikovanih na podlagi razpisa iz leta 2012 in 2013. Zato pa je bil v lanskem letu objavljen tako razpis za oblikovanje liste A kot tudi razpis za oblikovanje liste B. Razpis je bil objavljen v mesecu marcu 2015, zainteresirani pa so svoje vloge lahko oddali do začetka meseca aprila 2015. Na podlagi obravnave vseh prispelih vlog ter točkovanja le-teh, sta bili oblikovani listi A in B. Na listo A se je uvrstilo 95 prosilcev, na listo B pa 13 prosilcev. Temeljna razlika med obema lista je ta, da je uvrstitev na listo B vezana na višino dohodka posameznega vlagatelja in njegovih družinskih članov, ki je vezana na povprečno plačo v Republiki Sloveniji v letu pred razpisom.

Kot je razvidno iz števila prosilcev na posamezni listi, je socialna slika v občini Trbovlje slaba in zaskrbljujoča. Na listo B se namreč vsako leto uvršča manj prosilcev, medtem ko število prosilcev na listi A narašča. Posamezniki in njihovi družinski člani ne dosegajo dovolj visokega dohodka, da bi se uvrščali na listo B, hkrati pa je vse več primerov, ko se družina znajde dobesedno brez strehe nad glavo, saj ne zmore plačevati tržne najemnine, ki zaenkrat ni dovolj dobro regulirana s strani države in prihaja do velikih anomalij, celo do izkoriščanj. Občina v takšnih primerih težko pomaga, saj lahko stanovanja dodeljuje le prosilcem, ki so se prijavi na razpis in so uvrščeni na prednostno listo, v nasprotnih primerih pa le, če so izpolnjeni strogo določeni zakonski pogoji za t.i. *izredno dodelitev*, o kateri pa mora biti obveščen tudi občinski svet. V letu 2015 za takšno dodelitev ti pogoji v nobenem primeru niso bili izpolnjeni kljub nekaj vlogam, ki smo jih prejeli.

➤ **Subvencioniranje neprofitnih najemnin**

Ena izmed zakonsko določenih nalog občine je tudi subvencioniranje neprofitnih in tržnih najemnin. Pri tem je nekoliko sporno dejstvo, da o pravici do subvencionirane najemnine odloča država preko Centra za socialno delo, ki izdaja odločbe o upravičenosti. Odločbe so nato posredovane občini v izplačilo. Pri tem je sporno oziroma vsaj nenavadno to, da ima občina nalogo zagotavljati sredstva ter jih izplačevati, medtem ko pri preverjanju vlog ter s tem vhodnih podatkov za priznanje pravice, nima nobene vloge in pristojnosti. Zakon o ukrepih za uravnoteženje javnih financ je deloma razbremenil občinski proračun, saj je črtal neprofitni del subvencije najemnikom v tržnih stanovanjih. Uveljavitev tega člena je zaživela 1. aprila 2015, ko najemnikom tržnih stanovanj ni bile več priznana pravica do subvencije tudi za del do priznane neprofitne najemnine. Ne glede na to, pa so se vsi postopki za vloge, vložene do 31. marca 2015, dokončali po starem predpisu, kar posledično pomeni, da razbremenitev občinskega proračuna ni bila velika.

Občina mora v celoti zagotavljati sredstva za subvencioniranje najemnin na podlagi izdanih odločb s strani Centra za socialno delo in jih tudi izplačevati.

Vendar pa sta za zagotavljanje sredstev za subvencioniranje tržnih najemnin zavezani tako država kot občina, vsaka do polovice. To pomeni, da občina vsako leto na Ministrstvo za okolje in prostor naslovi zahtevek za povračilo dela sredstev (1/2) za subvencije za tržne najemnine za preteklo leto.

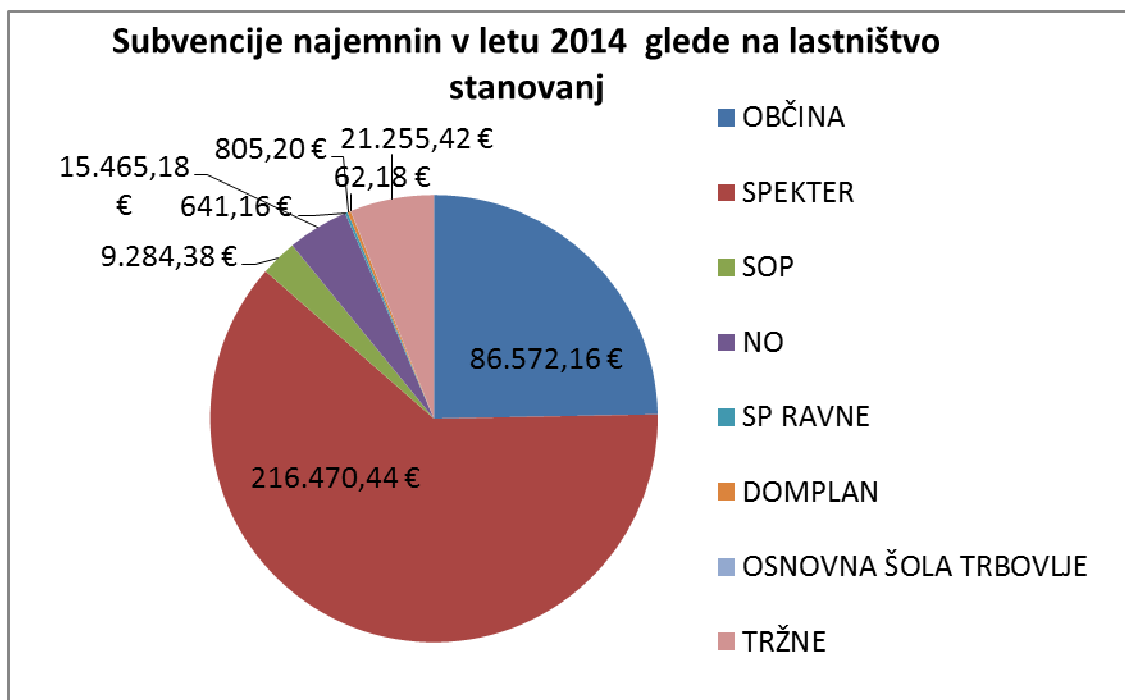
V spodnjih tabelah je razvidna višina izplačanih subvencij glede na lastništvo stanovanj.

**Tabela 2: Prikaz izplačanih subvencij glede na lastništvo stanovanj v letu 2014**

| LASTNIK OZ. UPRAVNIK  | ZNESEK              | POVPREČNO MESEČNO  | ŠT. UPRAVIČ. |
|-----------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| OBČINA                | 86.572,16 €         | 7.214,35 €         | 104          |
| SPEKTER               | 216.470,44 €        | 18.039,20 €        | 219          |
| SOP                   | 9.284,38 €          | 773,70 €           | 18           |
| NAŠE OKOLJE           | 15.465,18 €         | 1.288,77 €         | 15           |
| SP RAVNE              | 641,16 €            | 53,43 €            | 1            |
| DOMPLAN               | 805,20 €            | 67,10 €            | 1            |
| OSNOVNA ŠOLA TRBOVLJE | 62,18 €             | 5,18 €             | 1            |
| TRŽNE                 | 21.255,42 €         | 1.771,29 €         | 26           |
| <b>SKUPAJ</b>         | <b>350.556,12 €</b> | <b>29.213,01 €</b> | <b>385</b>   |

Tabela 2

**Graf 3: Subvencije v letu 2014 glede na lastništvo stanovanj**

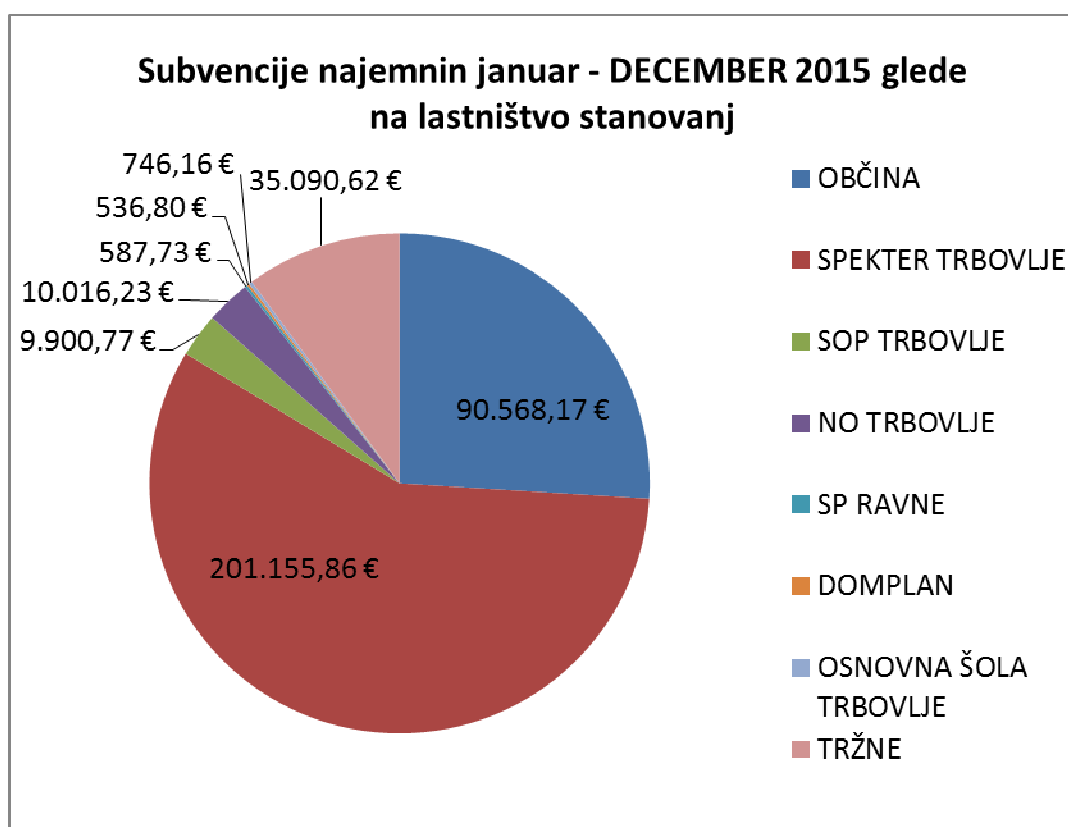


Graf 3

**Tabela 3: Prikaz izplačanih subvencij glede na lastništvo stanovanj v letu 2015**

| LASTNIK OZ. UPRAVNIK  | ZNESEK             | POVPREČNO MESEČNO  | ŠT. UPRAVIČ. |
|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------|
| OBČINA                | 90.568,17 €        | 7.547,35 €         | 107          |
| SPEKTER TRBOVLJE      | 201.155,86 €       | 16.762,99 €        | <b>235</b>   |
| SOP TRBOVLJE          | 9.900,77 €         | 825,06 €           | 17           |
| NO TRBOVLJE           | 10.016,23 €        | 834,69 €           | 13           |
| SP RAVNE              | 587,73 €           | 48,98 €            | 1            |
| DOMPLAN               | 536,80 €           | 44,73 €            | 1            |
| OSNOVNA ŠOLA TRBOVLJE | 746,16 €           | 62,18 €            | 1            |
| TRŽNE                 | 35.090,62 €        | 2.924,22 €         | 23           |
| <b>SKUPAJ</b>         | <b>348.602,34€</b> | <b>29.050,20 €</b> | <b>398</b>   |

Tabela 3

**Graf 4: Subvencije v letu 2015 glede na lastništvo stanovanj**

Graf 4

### 3. KAKO NAPREJ?

Kot je bilo ugotovljeno, je država s sprejemom Nacionalnega stanovanjskega programa precej zamujala. Ne glede na to, pa ga je konec leta 2015 sprejela in ga je pri delovanju na stanovanjskem področju potrebno upoštevati.

Navedli smo že, da je bila stanovanjska politika v preteklosti usmerjena predvsem v socialne transferje, medtem ko se v prihodnosti (do leta 2025) osredotoča predvsem na to, da so potrebni odzivi na dejanske potrebe družbe, pri čemer država ugotavlja, da je potrebno večjo pozornost nameniti posebnim skupinam prebivalstva. Prav v luči zasledovanja te usmeritve, so v Nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2015-2025 opredeljeni cilji stanovanjske politike.

Glede na to, da je država sprejela ukrepe na stanovanjskem področju za daljše obdobje, torej za obdobje desetih let, smo se odločili, da na nivoju lokalne samouprave Stanovanjski program sprejmemo za obdobje dveh let. V tem obdobju predvidevamo, da bomo lahko kritično presodili uresničevanje stanovanjskega programa na državnem nivoju ter nato pripravili dokument, ki bo temeljil na poglobljeni analizi tega področja v občini Trbovlje. Utemeljeno je namreč pričakovati, da bo država težko sledila vsem zastavljenim ciljem, predvsem glede na preteklo dogajanje na tem področju. Kljub temu pa lahko ugotovimo, da je Nacionalni stanovanjski program 2015-2025 zasnovan dobro, da pravilno ugotavlja stanje, v kakršnem smo se znašli na tem področju. Vse ugotovitve, ki jih podaja, nedvomno lahko prenesemo tudi na območje naše občine in prav zato so zastavljeni cilji podobni ciljem, ki jih že sedaj zasledujemo.

V nadaljevanju bomo predstavili cilje Stanovanjskega programa Občine Trbovlje v luči sprejetega Nacionalnega stanovanjskega programa 2015-2025.

#### 3.1 Cilji in aktivnosti v obdobju 2016 – 2018

##### 1) Uravnotežena ponudba primernih stanovanj

Država ugotavlja, da prihaja do stanovanjskega primanjkljaja zaradi neskladja med potrebami prebivalstva po stanovanjih na določenih lokacijah, njihovo dejansko razpoložljivostjo in kakovostjo teh stanovanj. Ponudba stanovanj je nezadostna predvsem v večjih mestih in mestnih središčih, kjer je povpraševanje, zaradi možnosti zaposlitve, šolanja, dostopnosti do javnih funkcij, storitev, boljših prometnih povezav, največje. Statistični podatki na drugi strani pa kažejo, da je razpoložljivost stanovanj v obrobnih in gospodarsko manj perspektivnih območjih večja in presega potrebe prebivalstva.

Če prenesemo stanje na območje občine Trbovlje lahko ugotovimo enako. Gre pa pri nas za specifično situacijo, saj je poseljenost skoncentrirana v ozko dolino.



Posledično se tudi pri nas pojavlja nesorazmernost med stanovanji, ki so na voljo, in med potrebami občanov, ki se izražajo na terenu.

Večjo uravnoteženost ponudbe stanovanj s potrebami prebivalstva je mogoče doseči na več načinov:

➤ Aktiviranje obstoječega, nenaseljenega stanovanjskega fonda

V zasledovanju cilja zagotavljanja zadostnega števila primernih stanovanj je nujno aktivirati obstoječi fond nenaseljenih stanovanj in s tem prispevati k takojšnjemu povečanju obsega uporabnih stanovanj. Ta ukrep je povezan predvsem z ukrepi, ki jih je potrebno predvideti na področju zemljiške in davčne politike. Na ta način bodo lastniki stanovanj na nek način »prisiljeni« k večji aktivnosti pri bodisi oddaji stanovanja v najem bodisi prodaji. Med temi predvidevajo ustanovitev javne službe za najemniško upravljanje (delovala naj bi po principu posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj, vključenih v shemo najemnega stanovanjskega fonda, v okviru Stanovanjskega sklada RS), pa strožje izvajanje inšpekcijskega nadzora, davčne spodbude za oddajo ...

***Pri tem ukrepu občina težko sodeluje, saj se zemljiška in davčna politika oblikujeta na državnem nivoju.***

➤ Spodbude investitorjem za gradnjo novih stanovanj

Ta ukrep je tesno povezan z zgornjim, saj mora država tudi za učinkovitost tega ukrepa oblikovati ustrezno zemljiško in davčno politiko, da bo le-ta ugodna za nove investitorje, ki se bodo lažje in večkrat odločali za stanovanjsko gradnjo, kjer se za to kažejo potrebe.

***Kot je že navedeno zgoraj, je tudi ta ukrep povezan z uveljavljanjem državne politične volje.***

➤ Zagotavljanje zadostnega in ustrezno razporejenega števila zazidljivih zemljišč

Pri tem ukrepu je cilj zagotoviti ustrezno število zemljišč, ki so komunalno opremljena in tako primerna za stanovanjsko gradnjo. To je mogoče doseči z aktiviranjem degradiranih urbanih območij, primernih za stanovanjsko gradnjo.

***Občina je pri tem seveda lahko aktivna ter s prostorskim načrtom predvideva območja stanovanjske gradnje, a težava se pojavi pri pomanjkanju proračunskih sredstev za zagotavljanje komunalne opreme zemljišč ter odsotnost primernih investitorjev.***

## 2) Lažja dostopnost do stanovanj

Dostopnost do stanovanja predstavlja zmožnost prebivalcev, da si zagotovijo funkcionalno primerno stanovanje za svoje potrebe. Pri tem gre predvsem za cenovno dostopnost stanovanj kot tudi dostopnost do ponudbe kvalitetnih stanovanj

za različne potrebe. Na slabšo dostopnost do stanovanj vpliva predvsem pomanjkanje najemnih stanovanj. Gre za to, da je neprofitna najemnina administrativno določena in se že več let ni spremenila. Kot taka ne pokrije vseh stroškov in ne zagotavlja interesa za pridobivanje novih neprofitnih stanovanj. Zato je potrebno pojem neprofitne najemnine oblikovati na novo v t. i. »stroškovno« najemnino, ki odraža dejansko vrednost stanovanja. Pri tem je potrebno posebno pozornost nameniti »posebnim« skupinam prebivalstva, kot so mladi, starejši in socialno ogroženi. Hkrati pa je potrebno postopoma uveljaviti načelo, da je potrebno vsako prodano javno stanovanje nadomestiti z vsaj enim novim javnim stanovanjem ter tudi na tak način zagotavljati dostopnost do stanovanj. Na podlagi tega lahko oblikujemo naslednje ukrepe:

➤ Preoblikovanje neprofitne najemnine v t. i. »stroškovno« najemnino

Gre za to, da neprofitna najemnina, takšna kot jo poznamo danes, predstavlja nekakšen sistem »prikritih socialnih pomoči«, saj ne odraža dejanske vrednosti stanovanja in kot taka ne zagotavlja ustrezne spodbude za pridobivanje novih najemnih stanovanj kot navedeno zgoraj. Glavna pomanjkljivost veljavnega sistema oblikovanja neprofitnih najemnin je ta, da se določajo administrativno in ne upoštevajo lokacije, kje se stanovanje nahaja. Stroškovna najemnina predstavlja protiutež tržni najemnini, hkrati pa lastniku še vedno omogoča vzdrževanje stanovanja za zagotavljanje kvalitetnih življenjskih pogojev najemnika. Izračunava se na podlagi posplošene tržne vrednosti stanovanja z uporabo korekcijskih faktorjev. Podatke naj bi zagotovila Geodetska uprava Republike Slovenije, pripravljena naj bi bila metodologija za izračunavanje ter realizirana uveljavitev v zakonodaji.

***Tu je vloga občine minimalna, saj na sprejemanje zakonodajnih podlag nima neposrednega vpliva, lahko pa seveda daje pobude in na tak način vpliva na uresničitev tega ukrepa. Enako stanje, ki je privedlo do oblikovanja tega ukrepa, je namreč mogoče ugotoviti tudi v naši občini. Najemnina ne odraža dejanskega stanja, kar bi bilo mogoče spremeniti z uvedbo faktorja lokacije. Od države pa je torej odvisno, ali bo spremenila t. i. »sistem prikritih socialnih pomoči«.***

➤ Skrb za mlade generacije

Država se zaveda in izpostavlja problem mlade generacije, ki si ravno ustvarja družino, njihova kreditna sposobnost pa je zaradi začetka poklicne kariere še nizka. Zato je potrebno vzpostaviti mehanizme za zagotavljanje stanovanj za mlade družine in mlade posameznike, tako v smislu dolgoročnega najema kot nakupa prvega stanovanja. Ena izmed mogočih rešitev je izgradnja »stanovanjskih skupnosti za mlade« - stanovanja, posebej prilagojena za sobivanje mladih. Stanovanjski sklad Republike Slovenije naj bi v skladu z nacionalnim stanovanjskim programom v prihodnjih letih sofinanciral pilotni projekt izgradnje takšne skupnosti ob zagotavljanju zemljišča s strani samoupravne lokalne skupnosti. Prav tako možna rešitev, ki se predvideva, je »najem s kasnejšim odkupom – možnost odkupa javnega najemnega

stanovanja«. Gre za nov instrument, ki daje lastniku javnega najemnega stanovanja možnost prodaje stanovanja najemniku, in sicer tistemu, ki po večletnem (najmanj 5 let) bivanju v javnem najemnem stanovanju, pridobi možnost odkupa le-tega po ugodnejši, amortizirani ceni. Cilj pa je uveljaviti načelo, da se vsako prodano javno najemno stanovanje nadomesti z novim.

**Občina Trbovlje ta ukrep že izvaja, saj pojem mlade družine upošteva pri točkovanju vlog prosilcev za neprofitno stanovanje, in sicer se jim zaradi tega dejstva dodeli višje število točk in posledično so uvrščeni višje na prednostni listi prosilcev. Glede nakupa prvega stanovanja pa je predvsem država tista, ki mora za to vzpostaviti ustrezne pogoje. V prihodnje bomo poskušali pri reševanju te problematike sodelovati s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije v smislu izvedbe kakšnega pilotnega projekta v naši občini. Prav tako dajemo našim najemnikom možnost odkupa stanovanja, če se zanj odločijo. Uresničevanje navedenega načela pa je nekoliko težje, saj smo že navedli, da je ponudba stanovanj neprimerna oziroma nezadostna.**

➤ Skrb za starejše

Dejstvo je, da se prebivalstvo države pospešeno stara. Ker starejši sami težje pokrivajo stanovanjske stroške in potrebujejo prilagojena stanovanja, jim je potrebno zagotoviti večje število oskrbovanih stanovanj na primernih lokacijah in izboljšati možnosti za druge oblike (so)bivanja ter paziti na ohranjanje medgeneracijskega sožitja in družbene vključenosti.

**Na tem področju občina ponovno trči v problem pomanjkanja proračunskih sredstev, da bi sama investirala v izgradnjo oskrbovanih stanovanj, potencialnih resnih investitorjev pa primanjkuje. Ne glede na to pa poskušamo najemnikom, ki imajo v najemu stanovanje v lasti občine in so »starejši«, v primeru nezmožnosti plačevanja stroškov pomagati na način, da jim ponudimo preselitev v manjše stanovanje, z nižjimi stroški. Doslej smo bili pri tem ukrepu dokaj uspešni in pogosto z najemniki najdemo skupni jezik ter izvedemo preselitev.**

➤ Skrb za socialno najbolj ogrožene oziroma ranljive skupine prebivalstva

Pri tem gre za tiste, ki ostanejo brez strehe nad glavo zaradi deložacije, naravnih nesreč, nasilja ali finančne ogroženosti. Za te skupine prebivalstva je potrebno zagotoviti začasne bivalne enote. Država hkrati ugotavlja, da začasnih bivalnih enot v Sloveniji primanjkuje (cca. 800). V povezavi s tem je tudi podana ideja uvedbe t.i. stanovanjskega dodatka, ki predstavlja finančno korekcijo plačilne zmožnosti ekonomsko najšibkejšega prebivalstva za reševanje stanovanjskega problema. Stanovanjski dodatek naj bi bil uveljavljen hkrati s prehodom na sistem zaračunavanja stroškovne najemnine. Trenutno veljaven, razdrobljen sistem subvencioniranja neprofitnega in tržnega najema naj bi bil združen v enoten stanovanjski dodatek, namenjen korigiranju plačilne sposobnosti kritja stroškov najema ekonomsko najšibkejšega prebivalstva. Stanovanjski dodatek naj bi bil vključen v enoten sistem socialnih transferjev, s čimer bo zagotovljena večja

transparentnost in pravičnost prejemanja socialnih pomoči za vse prebivalce. Tudi na tem področju Nacionalni stanovanjski program (2015-2025) predvideva sofinanciranje izgradnje bivalnih enot s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

***Do popolnoma enakega zaključka smo prišli tudi sami. Zaradi večkrat omenjene slabe socialne slike občine Trbovlje, se potrebe po začasnih bivalnih enotah povečujejo. Prav zato smo se v letu 2015 odločili, da k tej problematiki aktivno pristopimo. Bivalne enote v stavbi Bevško 19 kot tudi samo stavbo smo obnovili v smislu najnujnejših del z namenom, da se razmere v tej stavbi izboljšajo, da uporabnikom omogočimo morebiten nov začetek, staro leseno stavbo, kjer se prav tako nahajajo bivalne enote, pa bomo v letu 2016 porušili. Pri tem smo šli še korak dlje, saj želimo v stavbi vzpostaviti celovit sistem, ki bo usmerjen k posamezniku tako z vidika zagotavljanja najosnovnejših življenjskih potreb kot tudi s socialnega vidika – ponovne integracije v družbo. Čas bivanja v bivalnih enotah bo časovno omejen in bo zagotavljal nizke stroške bivanja in vzdrževanja. Želeli smo, da bi država preko Stanovanjskega sklada Republike Slovenije sodelovala pri tem projektu, a smo se zaradi zamujanja s sprejemom programa odločili, da so razmere takšne, da odlašanje ni več primerno. V prihodnje pa bomo seveda delovali v smeri, da t. i. stanovanjski dodatek ne bi dodatno obremenil občinskega proračuna, ampak se integriral v sistem dodeljevanja socialnih pomoči s strani države.***

### **3) Kakovostna in funkcionalna stanovanja**

Kakovostna stanovanja so stanovanja, ki so kvalitetno grajena, primerno velika, ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja. Princip zagotavljanja kakovosti in funkcionalnosti naj bi se upošteval tako pri novogradnji kot pri prenovi stanovanj. Država ugotavlja, da je okoli 70 % stanovanj starejših od 30 let, kar pomeni, da so mnogi elementi stanovanjskih stavb amortizirani in potrebni prenove. Pri tem prenovi izpostavlja kot prednostno obliko zagotavljanja primernih stanovanj pred novogradnjo, zato bo njena pozornost usmerjena v vzpostavitev sistema, ki bo olajšal in s tem spodbudil izvajanje projektov prenove. Glede na pomanjkanje javnih sredstev, bodo vsi naporji usmerjeni v pridobivanje evropskih sredstev in uporabo drugih nacionalnih finančnih mehanizmov.

***Kot že zgoraj navedeno, ima občina v lasti 566 stanovanj, ki popolnoma nič ne odstopajo od povprečja oz. statističnih podatkov, do katerih je prišla država. To pomeni, da so starejša od 30 let in potrebna prenove. Prav zato v vsakem proračunu zagotavljamo precejšen del sredstev, pridobljenih od najemnin, za obnovo le-teh. Seveda je teh sredstev še vedno premalo, da bi lahko zagotavljali idealno stanje. Ne glede na to, pa vsako leto na podlagi ogledov stanovanj in prošenj najemnikov, v stanovanja vlagamo precejšnja sredstva ter se trudimo zagotavljati najbolj optimalno stanje. Prav zato smo v letu 2016 pričeli z vstopi v stanovanja ne glede na to, ali smo s strani najemnika prejeli kakšno vlogo ali ne, saj želimo v naslednjih dveh letih***

**vstopiti v vsako od 566 stanovanj ter tako pridobiti jasnejšo sliko o stanju naših stanovanj.**

#### **4) Večja stanovanjska mobilnost prebivalstva**

Dejstvo je, da posamezniki in gospodinjstva svoje spreminjajoče se bivanjske potrebe zadovoljujejo z zamenjavo ali preureditvijo lastnega stanovanja. Običajno so stanovanjske potrebe posameznika, v njegovem življenjskem ciklu, odvisne predvsem od trenutne poklicne poti, ustvarjanja in rasti družine ter prehajanja v starejše življenjsko obdobje. V skladu z bivanjskimi potrebami posameznika, se spreminja tudi potreba po različni velikosti oziroma vrsti stanovanja. Sprva posamezniku zadostuje manjše stanovanje, z ustvarjanjem družine in povečevanjem družinskih članov se pojavi potreba po večjem stanovanju. V kasnejšem življenjskem obdobju se z zmanjšanjem števila članov v gospodinjstvu, spremeni potreba po vrsti stanovanja. Z omogočanjem in spodbujanjem stanovanjske mobilnosti želi država omogočiti prilagajanje stanovanjske ponudbe potrebam posameznika oziroma gospodinjstva v določenem življenjskem obdobju, življenjskim ciljem in pričakovanjem posameznika. Z omogočanjem večje stanovanjske mobilnosti želi doseči racionalnejšo razporeditev gospodinjstev po obstoječem stanovanjskem fondu ter posameznikom in gospodinjstvom omogočiti rabo stanovanja, ki primerneje zadovoljuje njihove stanovanjske potrebe. Kot že navedeno, se še posebej starejši prebivalci zaradi upada prihodka soočajo s previsokimi življenjskimi stroški zaradi bivanja v manj primernem, prevelikem ali energetsko potratnem stanovanju.

***O tem ukrepu je nekaj malega že navedeno zgoraj, ko smo ugotavljali, da je občina pri sodelovanju s starejšimi najemniki precej uspešna, ko izvaja preselitve v manjša stanovanja, z nižjimi stroški. Na tem mestu naj tudi pojasnimo, da skrbimo za izvajanje tega ukrepa tudi pri drugih skupinah najemnikov. Predvsem gre za izvajanje zamenjav stanovanj v primerih rojstva novega družinskega člana, v primeru razvez, odselitev in podobno.***

## **4. ZAKLJUČEK**

Za zaključek naj povzamemo cilje, ki jih želimo doseči v nadaljnjem dvoletnem obdobju ter ukrepe, s pomočjo katerih naj bi te cilje tudi dosegli:

- a) Zagotavljanje zadostnega in ustrezno razporejenega števila zazidljivih zemljišč.**
- b) Dajanje pobud na državnem nivoju, kar se tiče vzpostavitve novega sistema oblikovanja najemnin ter uvajanja stanovanjskega dodatka – zagotovitev sredstev v prihodnje ne sme biti breme občinskega proračuna.**
- c) Nadaljnje izvajanje spodbud za mlade v obliki dodatnega točkovanja pri vlogah na javnem razpisu ter apeliranje na državo glede možnosti izvedbe pilotnega projekta v naši občini.**
- d) Izvajanje in spodbujanje preselitev v manjša stanovanja z nižjimi stroški v primeru nezmožnosti plačevanja najemnine in stroškov predvsem**

*zaradi prevelike velikosti stanovanja.*

- e) Vzpostavitev zastavljenega sistema bivalnih enot v stavbi Bevško in pridobivanje novih možnosti za ureditev dodatnih bivalnih enot (s pomočjo države ali lastnih sredstev).*
- f) Nadaljnje izvajanje investicijskega in tekočega vzdrževanja stanovanj v lasti občine ter s tem ohranjanje kakovosti in funkcionalnosti le-teh.*
- g) V nadaljnjih dveh letih realizirati vstop v vseh 566 stanovanj, ki so v lasti občine ter tako pridobiti sliko dejanskega stanja le-teh.*
- h) Izvajanje nadzora nad neplačniki in nadaljevanje vlaganja tožb na izselitev v primeru neodzivnosti dolžnikov.*

Pripravili:

Jana Škorjanc Štraki

Vesna Strakušek

Katarina Bajde

Armin Ibrahimović

Klara Kurtovič

OBČINA TRBOVLJE  
ŽUPANJA  
Jasna GABRIČ, mag.