

**STANOVANJSKI PROGRAM
OBČINE ŽALEC
ZA OBDOBJE 2014- 2020**

Januar 2014

Kazalo

1. NAČELA IN IZHODIŠČA ZA SPREJEM STANOVANJSKEGA PROGRAMA OBČINE ŽALEC.....	4
1.1. USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE	4
1.2. ZAKON O LOKALNI SAMOUPRAVI.....	4
1.3. STANOVANJSKI ZAKON	5
1.4. STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE.....	6
2. STATISTIČNI PREGLED PODATKOV OBČINE ŽALEC	6
2.1. OBMOČJE OBČINE ŽALEC.....	6
2.1.1. STATISTIKA: Gostota in št. prebivalcev po naseljih.....	7
3. STANJE NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA V OBČINI ŽALEC.....	8
3.1. ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA OBČINI ŽALEC.....	8
3.2. ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA V LASTI OBČINE ŽALEC.....	9
3.3. NALOGE OBČINSKIH UPRAVNIH ORGANOV V ZVEZI Z GOSPODARJENJEM S STANOVANJSKIM FONDOM V LASTI OBČINE ŽALEC.....	12
3.4. RAZVOJNI PROBLEMI NA STANOVANJSKEM PODROČJU OBČINE ŽALEC.....	13
3.4.1. Pomanjkanje neprofitnih, tržnih najemnih in lastniških stanovanj glede na ponudbo in na povpraševanje in ocena potreb po stanovanjih (najemnih in lastniških).....	13
3.4.2. Pomanjkanje proračunskih finančnih sredstev za stanovanjsko gradnjo na občinski ravni...14	
3.4.3. Povečevanje stroškov za vzdrževanje stanovanjskega fonda v lasti občine.....	14
3.4.4. Pomanjkanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo po ustrezni ceni in manko proračunskih sredstev, namenjenih za gradnjo in komunalno opremljanje stavbnih zemljišč	14
3.4.5. Potrebe po bivalnih enotah	15
4. VZPOSTAVLJANJE PLAČILNE DISCIPLINE NAJEMNIKOV STANOVANJ V LASTI OBČINE ŽALEC	15
5. VIZIJA RAZVOJA STANOVANJSKEGA PODROČJA OBČINE ŽALEC DO LETA 2020	16
5.1. VIZIJA RAZVOJA STANOVANJSKEGA PODROČJA.....	16
5.2. OPERATIVNI CILJI STANOVANJSKEGA PROGRAMA	17
5.2.1. PREDVIDENA OBMOČJA ZA INVESTICIJE V OBČINI ŽALEC	17
5.2.2. ZAGOTAVLJANJE SREDSTEV ZA INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE	18

5.2.3. ZAGOTAVLJANJE SREDSTEV ZA IZVAJANJE NOVOGRADENJ NA STANOVANJSKEM PODROČJU	19
5.2.4. ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE BIVALNIH ENOT	19
5.2.5. PRODAJA STANOVANJSKEGA FONDA OBČINE ŽALEC	19
5.2.6. IZGRADNJA NOVIH NEPROFITNIH STANOVANJ V LASTI OBČINE ŽALEC	20
6. ZAKLJUČEK.....	20

1. NAČELA IN IZHODIŠČA ZA SPREJEM STANOVANJSKEGA PROGRAMA OBČINE ŽALEC

1.1. USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91 in spr.) določa, da: »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.« (78. člen Ustave RS). Obravnavana ustavna odločba pomeni neposredno izpeljavo načela socialne države iz 2. člena Ustave RS in njegovo konkretizacijo na enem od področij pravnega urejanja, to je na področju stanovanjske politike.¹ Za ustavnopravni položaj posameznika v zvezi z možnostjo pridobitve stanovanja pa so neposredno in posredno pomembne tudi nekatere ustavne določbe o človekovih pravicah, in sicer predvsem pravica do socialne varnosti (50. člen Ustave RS), pravica do zdravstvenega varstva (51. čl. Ustave RS) vključno s pravico do zdravega življenjskega okolja, saj je primerno stanovanje eden bistvenih dejavnikov, ki vplivajo na zdravje posameznika), ob tem pa še predvsem človekove pravice do osebne dostojanstva in varnosti (34. čl. Ustave RS) in do spoštovanja zasebnosti, osebne celovitosti, vključno s posameznikovo svobodo ravnanja (35. čl. Ustave RS)

Z navedeno določbo 78. čl. Ustave RS se izrecno poudarja eden od socialnih vidikov, ki izhajajo iz širšega načela socialne države in ki ga mora pri oblikovanju pravnega reda upoštevati država. Slednja mora z ustreznimi ukrepi ustvarjati možnosti za pridobitev primerne stanovanja. Iz tega izhaja obveznost oblikovanja ustrezne stanovanjske politike. Kakšne ukrepe bo država izbrala, je prepuščeno njeni presoji. Ti ukrepi so lahko različni, neposredni ali posredni in lahko posegajo na različna področja pravnega urejanja (stanovanjska zakonodaja, pravna ureditev najemnih razmerij, dodeljevanje stanovanjskih enot, ki niso najemna neprofitna stanovanja, denarne pomoči in subvencije pri nakupu oz. najemu stanovanja, ugodnejša stanovanjska posojila, posredno vplivanje na cene stanovanj in najemnin na trgu z ukrepi države, davčne olajšave idr....). Poudariti je tudi potrebno, da pridobitev primerne stanovanja ne pomeni le pridobitev lastniškega stanovanja, ampak obsega stanovanja, nastanitev oziroma domovanje na kakršni koli pravni podlagi, torej tudi npr. najemniško stanovanje.²

1.2. ZAKON O LOKALNI SAMOUPRAVI

Obveznost ustvarjati možnost, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje, lahko v pravni ureditvi zasledimo tudi na ravni lokalne skupnosti. Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05-UPB1 in spr.) je določil, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali pa so določene z zakonom.

^{1,2} Šturm, Komentar Ustave Republike Slovenije, str. 761, 762

Zakon o lokalni samoupravi v 3. poglavju z naslovom Naloge občine med drugimi nalogami v 21. členu določa, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev:

- 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 (tretja alineja 2. odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi);
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj; (četrti alineja 2. odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi).³

1.3. STANOVANJSKI ZAKON

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spr.)⁴ v 141. členu podrobneje določa pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, tako, da država:

- določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu države;
- določa nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo;
- skrbi za razvojno raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju;
- spremlja višino najemnin po vrstah najemnih stanovanj na nivoju regije in države;
- ustanovi in imenuje stanovanjski svet in njegove člane;
- vodi evidence, registre in statistične podlage za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike,
- ustanovi nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, v katerega so združeni občinski sveti za varstvo pravic najemnikov.

Nacionalni stanovanjski program mora biti v skladu s socialnim, prostorskim in razvojnim programom države in se izvaja na osnovi opredelitve javnega interesa na področju poselitve slovenskega prostora z vidika smotrnosti izrabe prostora, kvalitete bivanja okolja ter identitete širšega prostora.

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spr.)⁴ v 154. členu podrobneje določa pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, tako, da občina:

- 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;
- vodi register stanovanj.

³ Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93 in spr.)

⁴ Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spr.)

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti (154. člen):

- 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 stanovanja 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.

1.4. STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE

Konkretno pravno podlago za sprejem Stanovanjskega programa občine daje 156. člen Stanovanjskega zakona, v katerem se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine in določa, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet.

Namen stanovanjskega programa seveda ni samo opis zatečenega stanja ampak se z njim določa dolgoročna stanovanjska politika Občine Žalec, s katero le-ta javno posega na lokalno stanovanjsko področje in skuša v okviru finančnih možnosti reševati osnovno potrebo občanov po rešitvi stanovanjskega problema. Pri tem izhaja tako iz potreb lokalne skupnosti po zagotovitvi kadrov, ki prispevajo k njenemu razvoju, kot potreb mladih družin in socialno ranljivih občanov, ki si ne morejo samostojno zagotoviti primerne stanovanja.

Stanovanjski program odraža vizijo dolgoročnega razvoja občine na stanovanjskem področju, vendar sam po sebi ne more razrešiti nakopičenih problemov, ki so v prvi vrsti povezani s finančnimi in fiskalnimi instrumenti. Čeprav je občinski stanovanjski program naravnano dolgoročno in strateško, to ne pomeni, da se ga ne da po potrebi tudi spreminjati in dopolnjevati. Lahko se spremeni zakonodaja, gospodarske in druge razmere ali pa čas pokaže nove možnosti rešitve problemov. Zato pri občinskem stanovanjskem programu lahko govorimo o živem dokumentu, ki ustrezno podprt s prostorskimi dokumenti in ukrepi ter z rednim pritokom finančnih sredstev aktivno prispeva k razvoju občinske stanovanjske politike.

2. STATISTIČNI PREGLED PODATKOV OBČINE ŽALEC

2.1. OBMOČJE OBČINE ŽALEC

Občina Žalec obsega 39 naselij na 117,10 km². V okviru Občine Žalec deluje 9 krajevnih skupnosti (Galicija, Gotovlje, Griže, Levec Liboje, Petrovče, Ponikva, Šempeter, Vrbje) ter Mestna skupnost Žalec in ima na dan 30.11.2013 število prebivalcev 21.673.

Število prebivalcev po naseljih v občini Žalec prikazuje spodnja tabela.

Povprečna gostota prebivalstva na območju občine Žalec je 184.77 preb./km².

2.1.1. STATISTIKA: Gostota in št. prebivalcev po naseljih

	Naselje	Površina m ²	Št. prebivalcev	Gostota
1	ARJA VAS	3180196,498	511	160,6818951
2	BRNICA	1341271,927	54	40,26029242
3	DOBRIŠA VAS	1293456,683	486	375,7373604
4	DREŠINJA VAS	2025166,717	255	125,9155594
5	GALICIJA	4919967,924	647	131,5049224
6	GOTOVLJE	8215093,349	1256	152,8893156
7	GRČE	665738,7951	99	148,7069715
8	GRIŽE	1402640,563	646	460,5599018
9	HRAMŠE	5912340,469	185	31,29048487
10	KALE	2675759,209	129	48,21061609
11	KASAZE	3968523,99	877	220,9889627
12	LEVEC	1759006,416	471	267,7647993
13	LIBOJE	9438592,655	516	54,6691672
14	LOŽNICA PRI ŽALCU	2377839,126	468	196,8173519
15	MALA PIREŠICA	1103937,5	65	58,88014494
16	MIGOJNICE	2574731	663	257,5026284
17	NOVO CELJE	169916,7062	9	52,96712842
18	PERNOVO	1983503,5	344	173,4304981
19	PETROVČE	1715396,356	940	547,9783122
20	PODKRAJ	3257910,813	220	67,5279382
21	PODLOG V SAVINJSKI DOLINI	2198907,5	340	154,6222385
22	PODVIN	389910,4063	399	1023,312006
23	PONGRAC	14008596,78	905	64,60318719
24	PONIKVA PRI ŽALCU	5309320,324	378	71,19555366
25	RUŠE	676925	70	103,4087971
26	SPODNJE GRUŠOVLJE	1642643	125	76,09687558

27	SPODNJE ROJE	582989,5	36	61,75068333
28	STUDENCE	6585157	614	93,23999413
29	ŠEMPETER V SAVINJ. DOLINI	4109338,5	2052	499,3504429
30	VELIKA PIREŠICA	3093988,5	477	154,1699331
31	VRBJE	2561489,266	606	236,5811202
32	ZABUKOVICA	3456419,065	1052	304,3612421
33	ZALOG PRI ŠEMPETRU	2450106	109	44,48787114
34	ZALOŠKA GORICA	1721169,633	40	23,24001031
35	ZAVRH PRI GALICIJI	1967373,375	140	71,1608695
36	ZGORNJE GRUŠOVLJE	1387066	195	140,5845144
37	ZGORNJE ROJE	1274770,5	123	96,48795607
38	ŽALEC	2973139,582	4889	1644,389665
39	ŽELEZNO	732343,191	246	335,9080866

Podatki so zbrani iz evidence Kaliopa, <http://gis.kaliopa.si/ObcinaZalec>, z dne: 30.11.2013

3. STANJE NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA V OBČINI ŽALEC

3.1. ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA OBČINI ŽALEC

V nadaljevanju predstavljamo stanje na stanovanjskem področju v Občini Žalec, in sicer:

- stavbe s stanovanji po letu zgraditve stavbe;
- struktura stanovanj po površini;
- stanovanja po številu sob;
- struktura lastništva stanovanj ;
- stavbe s stanovanji po letu zgraditve stavbe.

Tabela 1: Stavbe s stanovanji po letu zgraditve stavbe (po metodologiji popisa 2002, letno)

OBČINA	Leto zgraditve - SKUPAJ	do 1918	1919-1945	1946 - 1960	1961 - 1970	1971-1980	1981 - 1990	1991 - 2000	2001 - tekoče leto
Žalec	8237	1158	438	942	1163	2091	1393	644	408

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Iz prikazanih podatkov je razvidno, da je bilo največ stavb na območju Občine Žalec zgrajenih v letih 1971 – 1980, ko je bilo zgrajenih 2091 stavb.

Tabela 2: Struktura stanovanj po površini (Popis 2002, preračun na občine, veljavne dne 1. 1. 2007)

OBČINA	Stanovanja -SKUPAJ	do 20 (m2)	21-40 (m2)	41-60 (m2)	61-80 (m2)	81-100 (m2)	101 + (m2)
Žalec	7928	83	1047	2238	2003	1369	1188

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Iz prikazanih podatkov je razvidno, da je na območju Občine Žalec največ stanovanj v velikosti 41-60 m², ki ustrezajo potrebam 3-5 članskih družin.

Tabela 3: Stanovanja po številu sob (Popis 2002, preračun na občine, veljavne dne 1. 1. 2007)

OBČINA	1 soba	2 sobi	3 sobe	4 sobe	5+ sob
Žalec	1204	2399	2383	1144	798

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Iz prikazanih podatkov je razvidno, da je na območju Občine Žalec v povezavi s tabelo št. 2 največ dvosobnih stanovanj.

Tabela 4: Lastništvo stanovanja (popis 2002, preračun na občine, veljavne dne 1. 1. 2007)

OBČINA	MERITVE	Skupaj	Zasebna last fizičnih oseb	Last javnega sektorja	Drugo
Žalec	Število stanovanj	7928	7095	714	119

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Iz naveden tabele je razvidno, da je kar 89,49 % stanovanj v lasti fizičnih oseb, 9,01% stanovanj je v lasti javnega sektorja, 1,5 % pa uvrščamo pod ostalo lastništvo.

Tabela 5: Stavbe s stanovanji po letu zgraditve stavbe (popis 2002, preračun na občine, veljavne dne 1. 1. 2007)

OBČINA	Stavbe SKUPAJ	do leta 1918	1919- 1945	1946- 1960	1961- 1970	1971- 1980	1981- 1990	1991- 1995	1996- 2000	2001+
Žalec	5147	838	355	589	747	1124	888	288	255	63

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

3.2. ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA V LASTI OBČINE ŽALEC

Občina Žalec je bila po stanju na dan 30.11.2013 lastnica 467 stanovanjskih enot, od katerih je 58 službenih stanovanj in 409 neprofitnih stanovanj, ki so različne kvalitete in kategorij.

Tabela 6: Število posameznih stanovanj in knjigovodska vrednost stanovanj v lasti Občine Žalec na dan 31.12.2013

	Št. stanovanj	Knjigov. vrednost v €
Neprofitna stanovanja	409	5.097.577,99
Službena stanovanja	58	548.873,58
SKUPAJ	467	5.646.451,57

Vir: Občina Žalec, Povzetek inventure stanovanj za leto 2013

Tabela 7: Stanovanja v lasti Občine Žalec po krajevnih skupnosti, število, leto gradnje, starost stavb

zap. št.	krajevna skupnost/ skupaj stanov. enot	št.stanov. enot	Leto gradnje	starost 31.12.2013
	Gotovlje/ 19 sta. enot			
1	Gotovlje 105	6	1810	203
2	Gotovlje 105 b	3	1810	203
3	Gotovlje 206	10	1889	124
	Griže/ 71 stan. enot			
4	Griže 1	3	1925	88
5	Griže 66	4	1954	59
6	Griže 67	2	1954	59
7	Griže 69	1	1960	53
8	Pongrac 95 b	10	1981	32
9	Zabukovica 10	4	1936	77
10	Zabukovica 78	6	1948	65
11	Zabukovica 91	1	1947	66
	Liboje/ 49 stan. enot			
12	Kasaze 16	5	1950	63
13	Kasaze 21	2	1952	61
14	Kasaze 87	2	1958	55
15	Kasaze 103	1	1962	51
16	Kasaze 105a	8	1986	27
17	Kasaze 109	6	1976	37
18	Kasaze 110	6	1979	34
19	Kasaze 111	8	1982	31
20	Liboje 26	10	1848	165
21	Liboje 121	1	1962	51
	Petrovče/ 31 stan. enot			
22	Arja vas 6 a	10	1968	45
23	Arja vas 64	6	1997	16
24	Dobriša vas 43	3	1947	66
25	Petrovče 33	3	1999	14
26	Petrovče 103	9	1865	148
	Šempeter/ 34 stan. enot			
27	Pod smrekami 11	3	1976	37
28	Pod smrekami 12	6	1976	37
29	Pod smrekami 14	4	1980	33
30	Pod smrekami 15	5	1980	33
31	Pod smrekami 16	1	1980	33
32	Pod smrekami 17	2	1982	31
33	Pod smrekami 18	7	1982	31
34	Rimska cesta 85	1	1961	52
35	Rimska cesta 87	3	1962	51

36	Rimska cesta 81	2	1954	59
	Vrbje/ 3 enote			
37	Vrbje 82	2	1900	113
38	Vrbje 68	1	1954	59
	Mestna skupnost Žalec/ 298 stan. enot			
39	Aškerčeva 1	2	1992	21
40	Aškerčeva 3	1	1993	20
41	Bevkova 5	8	1996	17
42	Bevkova 7	9	1990	23
43	Bevkova 8	9	1986	27
44	Bevkova 9	12	1989	24
45	Bevkova 10	8	1986	27
46	Bevkova 12	16	1989	24
47	Cankarjeva 1	3	1962	51
48	Cankarjeva 3	2	1971	42
49	Cankarjeva 5	5	1981	32
50	Cesta na Lavo 9	2	1934	79
51	Čopova 1	7	1983	30
52	Čopova 2	4	1980	33
53	Čopova 3	10	1983	30
54	Čopova 4	8	1980	33
55	Čopova 5	6	1983	30
56	Čopova 6	10	1980	33
57	Florjana Pohlina 2	7	1978	35
58	Florjana Pohlina 3	3	1964	49
59	Florjana Pohlina 4	3	1964	49
60	Heroja Staneta 1 b	10	1998	15
61	Heroja Staneta 2	1	1976	37
62	Heroja Staneta 5	10	1979	34
63	Heroja Staneta 6	3	1979	34
64	Heroja Staneta 7	12	1979	34
65	Hmeljarska 3	8	1963	50
66	Ivanke Uranjek 5	1	1911	102
67	Kidričeva 1	7	1977	36
68	Kidričeva 2	5	1975	38
69	Kidričeva 3	3	1975	38
70	Kidričeva 4	6	1975	38
71	Kidričeva 5	3	1975	38
72	Kidričeva 6	4	1975	38
73	Kidričeva 7	9	1975	38
74	Levstikova 1	2	1959	54
75	Ložnica 39	6	1946	67
76	Prešernova 3	2	1961	52
77	Prežihova 1	9	1977	36
78	Prežihova 3	11	1977	36
79	Prežihova 5	5	1977	36
80	Šlandrov trg 17	3	1995	18
81	Trubarjeva ulica 3	3	1969	44
82	Ul.talcev 1	6	1960	53
83	Ul.talcev 5	1	1959	54
84	Ul.talcev 6	14	2002	11
85	Velenjska c. 5	8	1963	50
86	Velenjska c. 9	1	1974	39
87	Velenjska c.1	2	1980	33

88	Velenjska c. 10	4	1965	48
89	Velenjska c. 11	3	1966	47
90	Tomšičeva 1 a	3	1983	30

Vir: Občina Žalec, Register stanovanjskega fonda v lasti Občine Žalec na dan 30.11.2013

Iz tabele je razvidno, da ima Občina Žalec svoja stanovanja razpršena v 90 stavbah, ki se nahajajo v sedmih krajevnih skupnostih in v Mestni skupnosti Žalec.

Tabela 8: Starost stavb na dan 31.12.2013

do 10 let	od 10-20 let	od 20-30 let	od 30-40 let	od 40-50 let	od 50-60 let	nad 60 let
0	6	8	36	8	16	16

Vir: Občina Žalec, Povzetek inventure stanovanj za leto 2013

Iz podatkov obeh tabel je razvidno, da v stanovanjskem fondu v lasti Občine Žalec prevladujejo stanovanja, ki so stara od 30 – 60 let (66,67%), da je 15,56% stanovanj starih do 30 let in da je 17,78% stavb starejših od 60 let.

Prihodki od obračunanih najemnin za stanovanja v lasti Občine Žalec

Za stanovanja v lasti Občine Žalec mesečno najemnino obračunava upravnik SIPRO d.o.o. Žalec, ki upravlja s celotnim stanovanjskim fondom Občine Žalec. V letu 2013 je za stanovanja znašala povprečna mesečna obremenitev najemnin 59.689,00 €. Na podlagi odločb pristojnega Centra za socialno delo je Občina Žalec v letu 2013 poravnavala mesečno subvencijo neprofitnih najemnin povprečno v višini 9.725,00 €. Do decembra 2013 smo zabeležili prihodke od najemnin v višini 562.179,88 € .

3.3.NALOGE OBČINSKIH UPRAVNIH ORGANOV V ZVEZI Z GOSPODARJENJEM S STANOVANJSKIM FONDOM V LASTI OBČINE ŽALEC

Občina Žalec je na področju gospodarjenja s stanovanjskim fondom dolžna izvajati naslednje naloge:

- upravljati s stanovanjskim fondom kot dober gospodar;
- izvajati strokovne naloge za potrebe tekočega in investicijskega vzdrževanja za stanovanja v lasti občine Žalec;
- voditi upravne postopke in izvajati strokovne naloge oddaje stanovanj v lasti Občine Žalec v najem:
- izvajati strokovne naloge za pomoč socialno najbolj ogroženim občanom, z namenom, da se prepreči brezdomstvo in zavaruje koristi mladoletnih otrok;
- opravljati strokovne naloge pridobivanja, prodaje in menjave stanovanj in
- opravljati druge naloge, ki jih določajo posebni predpisi s področja stanovanjske zakonodaje.

Lastninskopravna razmerja v večstanovanjskih hišah, upravljanje v večstanovanjskih hišah in najemna razmerja urejata stvarno pravni zakonik in stanovanjski zakon. Lastnik stanovanja mora izročiti stanovanje kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi. Lastnik je dolžan vzdrževati stanovanje, skupne prostore, dele, objekte in naprave v stanovanjski hiši v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih prostorov, delov in

naprav večstanovanjske stavbe ves čas trajanja najema in odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.

Upoštevajoč zgoraj navedene naloge občine na področju gospodarjenja s stanovanji smo na Občini Žalec v zadnjih 3 letih pospešili in povečali vlaganja v investicijsko vzdrževanje in izboljšave stanovanj. Praksa, ki se je izoblikovala v zadnjih letih je, da se ob izpraznitvi stanovanja le-tega popolnoma obnovi (zamenja se stavbno pohištvo, podi, kopalnica) pred primopredajo novemu najemniku. Prav tako se je v zadnjih letih v okviru letnega plana vzdrževalnih del v stanovanjih, ki ga potrdi Odbor za stanovanjske zadeve, največji poudarek dajal obnovi oken, obnovi kopalnic in ostalega stavbnega pohištva.

Na območju občine Žalec naročila za vzdrževanje skupnih prostorov, delov in naprav izvaja upravnik večstanovanjskih stavb – Stanovanjsko podjetje SIPRO d.o.o. Žalec, in sicer na podlagi sprejetih sklepov etažnih lastnikov z večinskim deležem v večstanovanjskih stavbah. Stanovanjsko podjetje SIPRO d.o.o. Žalec je tudi upravnik stanovanj, ki so v lasti Občine Žalec. V skladu s potrjenim letnim Planom vzdrževalnih del v stanovanjih, last Občine Žalec, upravnik SIPRO d.o.o. Žalec zbira ponudbe, strokovno-tehnično nadzoruje izvajanja del v stanovanjih in odgovarja za pravilno izvedbo.

Obveznosti lastnika in najemnika pri vzdrževanju stanovanja podrobneje določa Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. l. RS, št. 20/2004 in spr.)

V proračunskem obdobju 2007 – 2013 smo za investicijsko vzdrževanje in izboljšave stanovanj namenili skupno 2.514.435,31 €.

leto	Vzdrževanje in investicije skupnih delov in stanovanj	Vzdrževanje in investicije v stanovanja
2007	467.632,11	351.694,80
2008	386.809,24	357.811,63
2009	429.558,62	297.911,10
2010	493.123,33	386.624,65
2011	220.725,43	99.627,66
2012	290.442,91	179.972,94
2013	226.143,67	136.367,22

Vir: letno Poročilo o realizaciji Plana vzdrževalnih del; upravnik SIPRO d.o.o. Žalec

3.4. RAZVOJNI PROBLEMI NA STANOVANJSKEM PODROČJU OBČINE ŽALEC

3.4.1. Pomanjkanje neprofitnih, tržnih najemnih in lastniških stanovanj glede na ponudbo in na povpraševanje⁵ in ocena potreb po stanovanjih (najemnih in lastniških)

Pomanjkanje najemnih stanovanj se odraža:

- s številom upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem na listi A in

⁵ Občina Žalec: Dokončna lista upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem uveljavljene z dnem 28.9.2011

- B, ki je bila uveljavljena dne 28.9.2011 in na katero se je uvrstilo 92 prosilcev. V novembru 2013 je še vedno 28 prosilcev nerešenih;
- s številom 106 novih prosilcev za dodelitev neprofitnih stanovanj, ki so vložili vlogo na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki je potekal od 2.9. do 30.9.2013;
 - iz informativnih vlog za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, ki so bile vložene po razpisu;
 - s povpraševanjem za najem tržnih stanovanj in številom upravičencev do subvencioniranja tržnega najema;
 - s povpraševanjem za nakup lastniškega stanovanja na prostem trgu (premajhna ponudba se odraža v visoki ceni za m²)

Glede na socialni standard prebivalstva se povpraševanje po najemnih stanovanjih odraža predvsem s številom upravičencev, ki so se prijavili na razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, in prosilcev, ki so vložili informativne vloge za najem.

Finančno zmogljivejši občani rešujejo stanovanjske probleme z nakupom stanovanj na trgu s pomočjo stanovanjskih kreditov. Glede na tendence kaže, da stanovanjsko problematiko mladim družinam v veliki meri pomagajo reševati starši, tudi v finančnem smislu. Premajhna ponudba lastniških stanovanja na trgu in s tem povezana visoka cena je povzročila v določenem obsegu tudi odhod mladih družin drugam.

3.4.2. Pomanjkanje proračunskih finančnih sredstev za stanovanjsko gradnjo na občinski ravni

Proračunski stanovanjski sklad Občine Žalec pridobi sredstva za stanovanjske namene izključno iz plačanih najemnin in kupnin od prodanih stanovanj po Stanovanjskem zakonu. Ta sredstva pa komaj zadostujejo za vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda, zato z njimi ni mogoče zagotoviti zadovoljitev vseh potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih.

Trenutni trend je pokazal, da zasebni investitorji niso pokazali ustreznega interesa za zagotavljanje ustreznega števila najemnih (predvsem neprofitnih) stanovanj, prav tako ni bilo na območju Občine Žalec prisotne intenzivne gradnje stanovanj za prosto prodajo na trgu.

3.4.3. Povečevanje stroškov za vzdrževanje stanovanjskega fonda v lasti občine

Glede na to, da v stanovanjskem fondu v lasti Občine Žalec prevladujejo stanovanja, ki so stara od 30 – 60 let (66,67%) in da je 17,78% stavb starejših od 60 let, obstaja veliko potreb po vzdrževanju in prenovi. Glede na starost občinskega stanovanjskega fonda bo potrebno zagotoviti večja sredstva za vzdrževanje skupnih delov in naprav v večstanovanjskih objektih ter za obnovo stanovanj.

3.4.4. Pomanjkanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo po ustrezni ceni in manko proračunskih sredstev, namenjenih za gradnjo in komunalno opremljanje stavbnih zemljišč

Pomemben element stanovanjske gradnje v občini je zagotavljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, ki je izvirna pristojnost in obveznost lokalne skupnosti. Občina Žalec ima ustrezna zemljišča za stanovanjsko gradnjo, vendar

zaradi nezadostnih finančnih sredstev ni pristopila h gradnji objektov za stanovanjske potrebe, zasebni investitorji pa so prvotno izkazali interes, vendar niso pristopili k gradnji. Da bi bila zemljišča privlačna za zasebne investitorje, morajo biti ustrezno komunalno opremljena in cenovno dostopna. Dostopnost komunalno opremljenih stavbnih zemljišč je namreč nujni pogoj vsake graditve objektov in s tem tudi predpogoj za uresničevanje stanovanjskega programa, za kar pa je potrebno v proračunu občine zagotoviti finančna sredstva.

3.4.5. Potrebe po bivalnih enotah

Strokovni službi Občine Žalec za urejanje sociale in stanovanjsko problematiko ocenjujeta, da se iz leta v leto povečuje število socialno ogroženih družin, ki s svojimi mesečnimi dohodki ne zmorejo sproti pokrivati stroškov vsakdanjega življenja. Število občanov, ki se obrača po pomoč na Občino Žalec, se je v zadnjih dveh letih izjemno povišalo, kot tudi število oseb, ki niso občani naše občine. Zaradi nezmožnosti plačevanja rednih obveznosti za stanovanje je proti njim sprožen postopek odpovedi najemne pogodbe. V povprečju je največ teh postopkov sproženih zoper družine z otroki. Občina Žalec ima v svojem stanovanjskem fondu tudi nekaj manjvrednih stanovanj, ki bi bila primerna začasne rešitve stanovanjskih problemov dolžnikov-najemnikov, vendar so zaradi slabega finančnega stanja najemnikov vsa manjvredna stanovanja že zasedena.

Zaradi navedenega bi bilo smiselno iskati prostore za v najem za potrebe bivalnih enot ali pričeti gradnjo **bivalnih enot**, ki jih veljavna zakonodaja tudi priznava in opredeljuje kot grajen ali premičen prostor začasnega značaja, namenjen socialno ogroženim osebam, ki so se znašle v izrednih življenjskih situacijah (elementarne nesreče, ogroženost otrok ...) in potrebujejo začasno in nujno rešitev za bivanje. Z dodelitvijo bivalne enote se tem osebam omogoči premostitev težkih življenjskih obdobj, da si poiščejo ustreznejšo rešitev za bivanje.

Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Ur. list RS, št. 123/2004) glede na namen in način uporabe, priznava naslednje bivalne enote:

- bivalne enote s sanitarijami in mini kuhinjo;
- bivalne enote s souporabo sanitarij ali s souporabo kuhinje;
- bivalne enote s souporabo sanitarij in s souporabo kuhinje.

Ocenjujemo, da bi do leta 2020 v občini Žalec potrebovali od 15-20 bivalnih enot za ublažitev hudih socialnih stisk prebivalcev Občine Žalec.

4. VZPOSTAVLJANJE PLAČILNE DISCIPLINE NAJEMNIKOV STANOVANJ V LASTI OBČINE ŽALEC

V skladu s Stanovanjskim zakonom (Uradni list RS, št. 69/03 in spr.), Pravilnikom o dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/2004 in spr.) ter na podlagi razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v lasti Občine Žalec, sklene Občina Žalec najemno pogodbo z najemniki svojih stanovanj.

Po sklepu odbora za stanovanjske zadeve upravnik proti vsakemu najemniku, ki 6 mesecev ne poravnava najemnine ali stroškov, povezanih z uporabo stanovanja, vložiti

tožbo za izterjavo dolga in hkrati tudi za izselitev iz stanovanja zaradi krivdnega razloga neplačevanja (103. člen stanovanjskega zakona).

Tabela 9: Stanje dolga in število postopkov po posameznih letih

leto	Dolg na dan 31.12.	št. opominov pred postopkom za odpoved n.p.	št. vloženih izvršb	št. odpoved najemne pogodbe	Nezaključene tožbe na dan 31.12.
2007	342.234,88 €	23	68	41	109
2008	290.243,10 €	25	47	14	141
2009	311.778,64 €	21	52	10	145
2010	352.871,54 €	24	49	16	139
2011	379.087,67 €	31	77	1	156
2012	385.218,42 €	15	41	17	159
2013	415.208,56 €	8	55	8	145

Vir: Občina Žalec – Inventura: Letno poročilo o stanju dolga na dan 31.12.

Najpogosteje se vložijo predlogi izvršbe na denarna sredstva zaradi poravnave dolga iz naslova najemnin in obratovalnih stroškov stanovanja. Po prejeti pravnomočni sodbi za izselitev se s sodelovanjem službe za socialne zadeve in stanovanjske zadeve občine najemnike povabi na razgovor, da se ugotovijo razlogi za nastanek dolga. V primeru ugotovitve, da so bili najemniki v času nastajanja dolga v socialni stiski, se z njimi sklene dogovor o obročnem poplačilu zapadlih terjatev, v nekaterih primerih pa tudi preselitev v stanovanje nižjega standarda. Upravnik je zadolžen za spremljanje realizacije sklenjenih dogovorov in v primerih neizpolnjevanja obveznosti za vlaganje izvršilnih predlogov za izselitev iz stanovanja. Praksa je v večinskem deležu pokazala pozitivne rezultate, vendar bo kljub temu potrebno v prihodnjih letih postopke zaključiti z deložacijami najemnikov.

5. VIZIJA RAZVOJA STANOVANJSKEGA PODROČJA OBČINE ŽALEC DO LETA 2020

5.1. VIZIJA RAZVOJA STANOVANJSKEGA PODROČJA

Stanovanjski program Občine Žalec določa izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike v obdobju 2014 do leta 2020 z namenom uresničevanja ustavne določbe, po kateri je dolžna občina vsakemu občanu omogočiti pridobitev primerne stanovanja.

Stanovanjski program ima namen, da bo lahko vsak občan v ustreznem časovnem okviru z lastnim prizadevanjem in s pomočjo lokalne skupnosti uresničil svojo temeljno pravico do primerne stanovanja.

Glavni cilji stanovanjske politike so:

1. izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
2. olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj ter zagotoviti proračunska sredstva oz. poiskati soinvestitorja za izgradnjo neprofitnih stanovanj;
3. zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;

4. izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi z zagotovitvijo sredstev za izvedbo komunalne opreme stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje;
5. povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
6. spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
7. uravnotežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem tam, kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
8. z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočiti ustanavljanje novih gospodinjstev;
9. z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb ter drugih ranljivih skupin prebivalstva;
10. v občinskem prostorskem načrtu zagotoviti zadostne površine stavbnih zemljišč za stanovanjsko namembnost in v občinskih podrobnih prostorskih načrtih določiti stanovanjsko rabo kot podrobnejšo namensko rabo prostora;
11. zagotoviti sredstva za izvedbo tekočega in investicijskega vzdrževanja stanovanjskega fonda v lasti Občine Žalec.

Pomembno je, da se z intenzivnejšo gradnjo novih stanovanj in prenovi obstoječega stanovanjskega fonda z urejenimi funkcionalnimi površinami in pripadajočo infrastrukturo omogoča občanom lažji dostop do stanovanj in izboljša kvaliteto bivanja v občini in s tem poveča privlačnost občine za bivanje.

5.2. OPERATIVNI CILJI STANOVANJSKEGA PROGRAMA

5.2.1. PREDVIDENA OBMOČJA ZA INVESTICIJE V OBČINI ŽALEC

Na območju občine Žalec so s podrobno prostorsko dokumentacijo določena naslednja območja za gradnjo stanovanjskih objektov :

Žalec:

Na območju OPPN Žalec Zahod je predvidena gradnja:

- večstanovanjskih objektov (6),
- vila blokov (4),
- prosto stoječih stanovanjskih hiš (11),
- vrstnih hiš (51),
- večstanovanjskih objektov tipa »grozd« (6),
- stanovanjsko poslovnih objektov (11) in
- objekt oskrbovanih stanovanj (1).

Na območju ZN stanovanjske soseske V. in soseske Frenga Žalec:

- stanovanjski bloki (8),
- prosto stoječih stanovanjskih hiš (5).

Na območju ZN Godomlja:

- vrstnih hiš (36),
- prosto stoječih stanovanjskih hiš (12).

Na območju ZN Škafarjev hrib:

- prosto stoječih stanovanjskih hiš (29),
- stanovanjsko poslovnih objektov (1).

Šempeter v Savinjski dolini

Na območju OPPN oskrbnih dejavnosti in rekreacije je predvidena gradnja:

- stanovanjskih blokov (3),
- prosto stoječih stanovanjskih hiš (3).

Na območju OPPN Dobertešnica:

- vila blokov (8), (v gradnji).

Na območju OPPN Šempeter sever:

- prosto stoječih stanovanjskih hiš (6),
- prosto stoječih stanovanjsko poslovnih objektov (37),

Na območju OPPN ob Strugi:

- gradnja 9 stanovanjskih hiš (9).

Petrovče

Na območju Lokacijskem načrta Zarja Petrovče je predvidena gradnja:

- štirih (4) poslovno stanovanjskih blokov.

Na območju stanovanjske soseske Petrovče vzhod:

- gradnja 17 individualnih stanovanjskih hiš.

Liboje

Stanovanjska soseska Liboje–sever:

- gradnja 25 individualnih stanovanjskih hiš.

5.2.2. ZAGOTAVLJANJE SREDSTEV ZA INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE OBSTOJEČEGA STANOVANJSKEGA FONDA

Za zagotovitev ustreznega minimalnega stanovanjskega standarda in za preprečitev nastajanja škode na občinskih stanovanjih je potrebno redno in investicijsko vzdrževanje stanovanj. Večja obnovitvena in vzdrževalna dela so obnova kopalnic, obnova dotrajanih balkonov, zamenjava in obnova dotrajanih oken in vrat, obnova keramičnih oblog v kuhinjah, obnova odtokov, inštalacij. Prenova obstoječega fonda mora predstavljati pomemben delež v strukturi naložb v stanovanjsko področje, tudi v starih stanovanjih in stanovanjskih hišah ter za varovanje kulturne dediščine, t.j. prenovo starih mestnih jeder.

Prednostna vlaganja v stanovanja pa predstavljajo predvsem vlaganja v obnovo stavb s ciljem energetske boljše učinkovitosti stavbe in zmanjšanjem stroškov in s tem ne preveč dragega bivanja ne samo naših najemnikov temveč tudi vseh ostalih stanovalcev.

Vsako leto se sprejme letni plan vzdrževalnih del in investicij v stanovanjih, last Občine Žalec, in skupnih delih ter napravah objektov, katerih obseg se pripravi glede na predvidena sredstva, ki se bodo zbrala iz pobranih najemnin. Predvideva se, da se bo v obdobju 2014 – 2020 za večja obnovitvena, vzdrževalna dela ter popolno obnovo stanovanj last Občine Žalec namenilo najmanj 35% od predvidenih letnih prihodkov najemnin.

5.2.3. ZAGOTAVLJANJE SREDSTEV ZA IZVAJANJE NOVOGRADENJ NA STANOVANJSKEM PODROČJU

Glede na predvidena območja za investicije v občini Žalec je razvidno, da ima občina trenutno zagotovljeno zadostne površine za novogradnje stanovanjskih objektov. Ugotavlja pa se, da ostajajo navedena zemljišča nezazidana. Za spodbudo občanom oziroma potencialnim investitorjem h gradnji na že zagotovljenih površinah je cilj občine:

- zagotovitev proračunskih sredstev za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč;
- komunalno opremljanje zemljišč na podlagi pogodb o komunalnem opremljanju s strani zainteresiranih investitorjev iz zasebnega sektorja ;
- finančna spodbuda mladim in mladim družinam, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje in z gradnjo rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje.

5.2.4. ZAGOTAVLJANJE IZGRADNJE BIVALNIH ENOT

Na območju občine Žalec je vse več socialno ogroženih oseb, ki nenadoma ostanejo brez bivališča. Ocenjuje se, da bi do leta 2020 zagotovitev ca. 15-20 bivalnih enot pomenilo zadostno število bivalnih enot oziroma namensko najemnih stanovanj za začasno bivanje oseb, ki nujno potrebujejo stanovanja zaradi socialne stiske, naravne ali druge nesreče, in za deložirane osebe.

Cilj občine v tem obdobju je:

- iskanje lokacije za najem prostorov za bivalne enote ali
- iskanje lokacije za izgradnjo bivalnih enot;
- iskanje dodatnih finančnih sredstev za izgradnjo (Stanovanjski sklad RS, kredit, lastna proračunska sredstva).

V zvezi z zagotavljanjem potrebnih sredstev je potrebno upoštevati, da je glede možnosti zadolževanja občin v skladu z določili Zakona o financiranju občin ter Zakona o javnih financah Občina Žalec do leta 2018 omejena glede najemanja kreditov.

5.2.5. PRODAJA STANOVANJSKEGA FONDA OBČINE ŽALEC

Občina Žalec želi s prodajo stanovanj v lasti občine omogočiti odkup stanovanj zainteresiranim občanom – najemnikom stanovanj in s tem zagotoviti trajno rešitev njihovega stanovanjskega problema. S prodajo starih stanovanjskih enot si občina želi zmanjšati stroške tekočega in investicijskega vzdrževanja ne le v stanovanjih, ampak tudi na skupnih delih ter napravah večstanovanjskih objektov. S prodajo stvarnega premoženja želi Občina Žalec zagotoviti sredstva za nakup stanovanj v novejših večstanovanjskih stavbah oziroma za gradnjo novih stanovanjskih stavb za potrebe občanov.

Občina Žalec bo, glede na interes najemnikov, prednostno prodajala stanovanja, ki se nahajajo v večstanovanjskih objektih, starih 40 ali več let, in kjer je Občina Žalec vpisana kot zemljiškoknjižni lastnik. Na podlagi izkazanega interesa najemnikov bo

občinski svet v letnem načrtu razpolaganja s premoženjem predvidel število stanovanj, ki se bodo prodala. V stanovanjih, ki jih najemniki ne bodo odkupili, bo ostal predvsem finančno šibkejši sloj prebivalstva (brezposelni, invalidi, starejši, mlade družine ...), ki se za odkup stanovanja ne bodo odločili zaradi finančnih ali drugih okoliščin.

Po letu 2020 bo razvidna lega in velikost stanovanj, ki so ostala v stanovanjskem fondu občine. Potrebno bo razmisliti tudi o preselitvi najemnikov, ki bodo ostali v večjih in starejši stanovanjih, v manjša, ter o koncentraciji občinskih najemnih stanovanj po posameznih lokacijah, saj je z gospodarskega vidika na tak način lažje gospodarjenje s stanovanji.

5.2.6. IZGRADNJA NOVIH NEPROFITNIH STANOVANJ V LASTI OBČINE ŽALEC

Občina Žalec v proračunu nima zagotovljenih lastnih finančnih sredstev v zadovoljivem obsegu, na podlagi katerih bi lahko samostojno gradila neprofitna stanovanja. Za gradnjo novih neprofitnih stanovanj obstajajo naslednje možnosti zagotavljanja sredstev:

5.2.6.1. Prodaja obstoječega stanovanjskega fonda

V primeru prodaje neprofitnih stanovanj najemnikom bo občina pridobila del sredstev s katerimi se bodo izgubljena stanovanja nadomeščala z nakupom novih stanovanj oziroma se bodo nadomestila z gradnjo novih stanovanj.

5.2.6.2. Javno zasebno partnerstvo

Sredstev pridobljenih z morebitno prodajo stanovanj najemnikom bo v vsakem primeru premalo, zato se lahko razlika sredstev išče v obliki javno zasebnega partnerstva.

5.2.6.3. Sofinanciranje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije

V sodelovanju s Stanovanjskim skladom RS se bodo iskale možnosti financiranja gradnje novih stanovanj z najemom kredita ali skupno gradnjo.

5.2.6.4. Najem kredita

V skladu določil Zakona o financiranju občin ter Zakona o javnih financah glede možnosti zadolževanja občin bo občina Žalec po letu 2018 v okviru možnosti najela kredite za izvajanje programa pridobivanja stanovanjskih oz. bivanjskih kapacitet.

6. ZAKLJUČEK

V skladu z veljavno zakonodajo ima občina pomembno pristojnost pri zagotavljanju javnih storitev, še posebno na stanovanjskem področju. Reševanje stanovanjske problematike je vprašanje, s katerim se prej ali slej sooči vsak posameznik. Z

zagotavljanem prostorskih pogojev za izgradnjo stanovanj in z zagotavljanem finančnih spodbud za izgradnjo bo občina svojim prebivalcem, predvsem mladim družinam, zagotovila pogoje za kvalitetno bivanje in jih s tem zadržala v svoji občini. Z zagotavljanjem dobrih stanovanjskih pogojev pa bo občina pritegnila tudi mlade iz drugih krajev in si vnesla v svoj kraj nove vire znanja, dela in napredka.

Naloga Občine Žalec je zagotoviti, da bo občina postala privlačno in varno bivalno okolje za vse skupine prebivalstva. S sprejetjem stanovanjskega programa želi občina doseči cilj, da se v reševanje stanovanjskega vprašanja posameznikov in družin v okviru svoje pristojnosti vključi v različni fazah:

- z zagotavljanjem prostorskih pogojev za stanovanjsko gradnjo;
- z zagotavljanjem ustrezne komunalne opreme stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- s spodbujanjem pozidave nezazidanih zemljišč;
- z zagotovitvijo finančne spodbude tistim, ki z gradnjo in nakupom prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje;
- z zagotavljanem zadostnega števila neprofitnih najemnih stanovanj;
- z zagotavljanem ustrezno vzdrževanega občinskega stanovanjskega fonda;
- z dodeljevanjem neprofitnih stanovanj v najem;
- z zagotavljanem pomoči socialno šibkim – subvencioniranje najemnin;
- z zagotavljanem pomoči in finančnimi spodbudami tistim, ki želijo čim dlje ostati v lastnem domu;
- z zagotavljanem zadostnih kapacitet v domu za starejše občane, zadostnega števila oskrbovanih stanovanj, primernih stanovanj za invalide;
- z ohranjanjem poseljenosti podeželja z zagotovitvijo ustreznih površin za stanovanjske gradnje na podeželju;
- z izboljšavo kvalitet bivanja v občini (gradnja parkirišč, garažnih hiš po sistemu javnega zasebnega partnerstva, urejanje parkov, zelenic, otroških igrišč, spodbujanje energetske prenove objektov).

Našteti cilji občine predstavljajo strateške usmeritve, ki jih bo občina Žalec upoštevala pri zagotavljanju prostorskih pogojev za realizacijo le-teh.

Datum:

Številka:

Župan
Janko Kos