

Na podlagi 156. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVETL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17 in 59/19) in 15. člena Statuta Občine Gorje (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 13/17) je Občinski svet Občine Gorje na ... redni seji dne kot sestavni del proračuna Občine Gorje za leto 2021 sprejel

LETNI STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE GORJE ZA LETO 2021

1 SPLOŠNI DEL

V Občini Gorje smo si vsa leta prizadevali s pomočjo lastnih sredstev zagotoviti določeno število stanovanj. Stanovanjski sklada RS se finančno vedno več udeležuje pri gradnji neprofitnih stanovanj, vendar pa je v stanovanjski politiki tudi vloga lokalnih skupnosti zelo pomembna, saj brez njihove aktivne vloge realizacija Nacionalnega stanovanjskega programa ni možna.

1.1 Namen in cilji Stanovanjskega programa Občine Gorje za leto 2021

Stanovanjski sklad RS sofinancira javna najemna stanovanja in bivalne enote tako, da upravičenim prosilcem med katerimi so tudi lokalne skupnosti dodeli ugodno dolgoročno posojilo in investira skupaj z upravičenimi prosilci v nova javna najemna stanovanja in bivalne enote (t. i. soinvestitorstvo).

2 IZHODIŠČA IN UTEMELJITEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA

2.1 Stanovanjski program

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/2015) določa izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike. Nacionalni program na stanovanjskem področju določa ukrepe, ki so v pristojnosti države, ter opredeljuje vlogo, ki jo imajo pri njegovem izvajanju lokalne skupnosti, finančne in druge ustanove, saj si v Sloveniji večina državljanov, podobno kot v drugih državah, ne more zagotoviti primerne stanovanja sama in brez učinkovitih spodbud in pomoči s strani države in občin.

Glavni cilj stanovanjske politike, utemeljene na uresničevanju stanovanjskega programa, ki jih bo mogoče postopoma doseči z usklajenimi ukrepi države, lokalnih skupnosti in drugih dejavnikov, 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,
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,
5. povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih,
6. spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja ter zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj,
7. uravnovežiti 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 omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev,

9. z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva,
10. spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

2.2 Normativno pravna ureditev stanovanjskega področja

Na podlagi Stanovanjskega zakona ima občina na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja.

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom RS, javnim skladom, v tem trenutku Stanovanjski sklad ne objavlja javnega razpisa za soinvestiranje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj, objavljen pa je Program sofinanciranja za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v letih 2016 -2020.

Za uresničevanje občinske stanovanjske politike sprejme občinski svet občinski stanovanjski program.

2.3 Občina Gorje – statusna oblika

Občina Gorje posluje na stanovanjskem področju preko samostojnih proračunskih postavk. Občina ločeno vodi določene prejemke in izdatke ter uresničevanje posebnega pomena na področju stanovanjskih zadev.

Zaradi zagotovitve financiranja občinskega stanovanjskega programa, vzpodbujanja stanovanjske gradnje, prenove, vzdrževanja stanovanj ter upravljanja in razpolaganja z nepremičninami in sredstvi se v okviru proračuna sredstva namenjajo za:

- tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov,
- stroške začasno nezasedenih stanovanj,
- druge izdatke za tekoče vzdrževanje in zavarovanje,
- najemnino stanovanj,
- večja obnovitvena dela,
- upravništvo stanovanj,
- stanovanjski rezervni sklad.

3 ANALIZA DEJANSKEGA STANJA

3.1 Stanovanjski fond Občine Gorje

Občina Gorje je imela na dan 31. 10. 2020 naslednja najemniška stanovanja:

Z. št.	Stanovanje - naslov	Številka stanovanja	Velikost stanovanja
1	Spodnje Gorje 23 Zgornje Gorje	ID 2187-761-1, stanovanje št. 1	28,70 m ²

2	Spodnje Gorje 105 Zgornje Gorje	ID 2185-285-1, stanovanje št. 1	90,64 m ²
3	Zgornje Gorje 7 Zgornje Gorje	ID 2187-593-1, stanovanje 1	32,23 m ²
4	Zgornje Gorje 43 Zgornje Gorje	ID 2187-581-12, stanovanje št. 4	23,80 m ²
5	Cesta Cirila Tavčarja 8 Jesenice	ID 2175-279-8, stanovanje št. 8	56,67 m ²
6	Zgornje Gorje 7 Zgornje Gorje	ID 2187-593-3, stanovanje 3	50,59 m ²
7	Zgornje Gorje 7 Zgornje Gorje	ID 2187-593-4, stanovanje 4	48,80 m ²
8	Zgornje Gorje 7 Zgornje Gorje	ID 2187-593-6, stanovanje 6	56,02 m ²

Občina Gorje ima sklenjeno pogodbo o izvajanju storitev gospodarjenja s stanovanji, ki so v lasti Občine Gorje s podjetjem DOMINVEST, Družba za storitve, projektiranje in poslovanje z nepremičninami d.o.o., Jesenice.

Lastninsko pravna razmerja v večstanovanjskih hišah, upravljanje v večstanovanjskih hišah in najemna razmerja urejata Stvarnopравни 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, 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 stanovanjske hiše ves čas trajanja najema in odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju.

Naročila za vzdrževanje skupnih prostorov, delov in naprav izvajajo v deležu za naša stanovanja upravniki.

Stanovanjski zakon določa, da če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika. Določitev upravnika se šteje za posel rednega upravljanja. Za posle v zvezi z rednim upravljanjem stvari je potrebno soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti.

Upravnik ima naslednja pooblastila:

- izvaja sklepe etažnih lastnikov,
- skrbi za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov,
- poskrbi za porazdelitev in izterjavo obveznosti,
- upravlja z rezervnim skladom in s skupnim denarjem,
- zastopa etažne lastnike v poslih upravljanja in v imenu preostalih etažnih lastnikov vlaga izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika.

3.2 Zagotovljena sredstva za stanovanjsko področje v proračunu občine za leto 2021

Občina namenja proračunska sredstva za naslednje namene:

PP	Vrsta porabe	Višina sredstev
20180102	Tekoče vzdrževanje in upravljanje stanovanj	3.540,00 EUR
20180104	Oblikovanje rezervnega sklada	2.195,00 EUR
20180303	Subvencioniranje najemnin	19.000,00 EUR
	SKUPAJ	24.735,00 EUR

Na proračunski postavki 20180102 Tekoče vzdrževanje in upravljanje stanovanj so sredstva zagotovljena za stroške gospodarjenja z občinskimi stanovanji, za upravljanje zgradb, kjer so občinska stanovanja, za stroške električne energije in komunalnih storitev za prazna občinska stanovanja, stroške tekočega vzdrževanja stanovanja in stroške zavarovanja.

Upravljanje večstanovanjske stavbe po Stanovanjskem zakonu je sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi, z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe.

Na proračunski postavki 20180104 Oblikovanje rezervnega sklada so v skladu z 2. odstavkom 41. člena Stanovanjskega zakona zagotovljena sredstva za oblikovanje lastnega rezervnega sklada. Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil.

Občina bo v skladu z zakonom na proračunski postavki 20180303 Subvencioniranje najemnin zagotavljala sredstva za subvencioniranje najemnin občanom občine Gorje v občinskih stanovanjih oziroma tržnih stanovanjih.

4 DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN

Od 01. 01. 2005 dalje se uporablja Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15), ki v skladu s Stanovanjskim zakonom določa način in postopek za izračun najvišjih dovoljenih neprofitnih najemnin, ki jih lahko lastniki neprofitnih stanovanj zaračunavajo najemnikom, postopnost pri njihovi uveljavitvi, merila glede vpliva lokacije ter merila in postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine.

Izračun neprofitne najemnine po metodologiji temelji na stroškovni ravni. Neprofitna najemnina naj bi pokrivala stroške vzdrževanja, upravljanja, amortizacije in stroške financiranja. To naj bi omogočalo obnavljati obstoječi stanovanjski fond in omogočiti vsaj minimalne spodbude za gradnjo oziroma pridobivanje najemnih stanovanj.

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, za katerega se zaračunava neprofitna najemnina. Vrednost stanovanja, kot osnova za določitev neprofitne najemnine, se določi na podlagi enačbe. Vrednost točke po navedeni uredbi je 2,63 €.

5 ZEMLJIŠČA

Zakon o lokalni samoupravi med nalogami občine, katerih cilj je zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev določa, da občina 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.

Občina za zadovoljevanje potreb prebivalcev v skladu z 21. členom Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) med drugim:

- upravlja občinsko premoženje,
- 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,
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega sklada stanovanj.

6 POSTOPEK ODDAJE NEPROFITNIH STANOVANJ TER UPRAVIČENCI DO NAJEMA

Na področju dodeljevanja neprofitnih stanovanj se uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14). Pravilnik predpisuje tudi splošne in dodatne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja, gornjo mejo dohodka gospodinjstva, površinske normative za dodelitev neprofitnih stanovanj, kriterije in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev, neupravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja, kriterije za morebitno plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine ter možne zavezanca zanj, postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj, zamenjave neprofitnih stanovanj, izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem in postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi neprofitnega stanovanja.

Občina lahko pri posameznem razpisu poleg točkovanja stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene s pravilnikom, določi dodatne pogoje, ki jih je mogoče doseči oziroma ki jih mora prosilec izpolnjevati, pri čemer lahko točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji, presegajo skupno število točk po obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij prosilcev, ki je sestavni del pravilnika (v nadaljnjem besedilu: obrazec), kot seštevek najvišjih vrednosti posameznih točk iz obrazca, za največ 25 %.

Po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem lahko občina uveljavlja plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine.

Občina Gorje je zadnji Javni razpis za oblikovanje prednostne liste za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem objavila dne 28. 10. 2016.

Za reševanje stanovanjskih vprašanj socialno najbolj ogroženih oseb, povezanih tudi z brezdomstvom, se je razvilo in uzakonilo reševanje z dodeljevanjem bivalnih enot za določen čas z možnostjo podaljšanja. Občina Gorje nima bivalnih enot.

Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj je mogoča izjemna dodelitve neprofitnega stanovanja, po katerem lahko občina v primeru rušenja, prenove ter elementarne in druge nesreče prizadetemu v nesreči, če ne razpolaga z bivalnimi enotami, namenjenimi začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, dodeli neprofitno stanovanje v najem za določen čas, do odprave posledic nesreče, na podlagi odločitve župana. Prav tako se lahko na podlagi odločitve župana po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok. O odločitvi o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja mora župan obvestiti občinski svet.

7 NAJEM NEPROFITNIH STANOVANJ

Zaostrene gospodarske razmere, ki vplivajo tako na možnost izvajanja investicijske dejavnosti Občine na stanovanjskem področju, kot tudi na sam ekonomski položaj državljanov Republike Slovenije in s tem tudi občanov Občine Gorje, se kažejo tudi v slabši plačilni sposobnosti ljudi in posledično vsakoletno višjemu deležu sredstev, ki jih je potrebno nameniti subvencioniranju najemnin.

Občina Gorje je trenutno lastnik 8 stanovanj, od katerih dva nista oddana v najem, ostala so oddana v najem za nedoločen čas. Najemniki se redko odločajo za podajo odpovedi najemnih razmerij.

8 ZAKLJUČEK

V skladu z veljavno zakonodajo imajo občine poleg nalog pri zagotavljanju javnih storitev na področju izobraževanja, zdravstva, socialnega varstva tudi pomembne naloge in pristojnosti na stanovanjskem področju.

Občina na dan 31. 10. 2020 razpolaga z 8 stanovanjskimi enotami. Glede na vloge občanov tako za sklenitev najemnega razmerja, kot za zamenjavo stanovanj, bi potrebovali v občini predvsem dvo ali trosobna stanovanja. Na Občini se trudimo in našim najemnikom ter občanom v okviru možnosti nudimo kar najkvalitetnejše storitve.

Številka:

Gorje,

Peter Torkar
Župan Občine Gorje