

STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE JESENICE ZA OBDOBJE 2022-2027



marec 2022

ŽUPANOVA BESEDA

Stanovanje predstavlja enega od osnovnih pogojev bivanja, zato je snovanje stanovanjske politike za lokalno skupnost naloga strateškega pomena.

Glavnina stanovanjskega fonda na območju občine Jesenice je bila zgrajena v drugi polovici prejšnjega stoletja, ko je stanovanjska politika (z gradnjo številnih večstanovanjskih objektov) nadgrajevala siceršnjo gospodarsko politiko (industrializacije) nekdanje skupne države.

Obstoječi stanovanjski fond je relativno star. Prostorske danosti v občini Jesenice, tudi za stanovanjsko gradnjo, so predvsem zaradi geografske lege in zazidanosti zemljišč omejene.

Omejen je investicijski potencial Občine Jesenice, da bi v lastni režiji gradila nova stanovanja. Pri uresničevanju stremljenj Občine Jesenice na področju stanovanjske politike je lokalna skupnosti tako v večji meri odvisna od načrtov in ambicij drugih javnih akterjev (Stanovanjski sklad RS) in zasebnega sektorja (podjetij).

Povpraševanje po stanovanjih narašča, kar se kaže tudi v rasti cen stanovanj. Prodajne cene stanovanj so zlasti za mlade (družine) pogosto nedosegljive. Zavedamo se, da bomo mlade v lokalnem okolju lahko zadržali le, če si bodo lahko zagotovili ustrezne stanovanjske pogoje.

To so izhodišča na katerih je utemeljen Stanovanjski program Občine Jesenice za prihodnje petletno obdobje. Program upošteva zgoraj izpostavljene okoliščine in dejstva, kar vpliva tudi na postavljene cilje, čeprav si želimo, da bi si lahko postavili bolj ambiciozne cilje.

Jesenice, januar 2022

Župan
Blaž Račič

1. POGlavJE –IZHODIŠČA ZA PRIPRAVO STANOVANJSKEGA PROGRAMA OBČINE JESENICE

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). Obravnavana ustavna odločba pomeni neposredno izpeljavo načela socialne države iz 2. člena Ustave in njegovo konkretizacijo na enem od področij pravnega urejanja, to je na področju stanovanjske politike.¹ Ukrepi države 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....). Izrecna omemba primerne stanovanja v Ustavi, pa čeprav le z zelo ohlapno določbo je razumljiva, saj je primerno stanovanje ena od najpomembnejših socialnih dobrin posameznika.²

Aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce, oblikuje Nacionalni stanovanjski program. Pri oblikovanju Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (v nadaljnjem besedilu: ReNSP15–25) se je sledilo načelu javnega interesa pri ustvarjanju pogojev, s katerimi se širokemu krogu prebivalcev omogoči enakopravne možnosti za rešitev stanovanjskega vprašanja. ReNSP15–25 izpostavlja, da je dostopnost do primernih stanovanj v Sloveniji otežena. Dostopnost do stanovanja predstavlja zmožnost prebivalcev, da si zagotovijo funkcionalno primerno stanovanje za svoje potrebe. Pri tem gre predvsem za cenovno dostopnost stanovanj za različne skupine prebivalstva kot tudi za dostopnost do ponudbe kakovostnih stanovanj za različne potrebe. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu za obdobje 2015–2025 izpostavlja štiri glavne cilje za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe: uravnotežena ponudba primernih stanovanj, lažja dostopnost do stanovanj, kakovostna in funkcionalna stanovanja, večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

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) v 3. poglavju z naslovom Naloge občine med drugimi nalogami določa, da občina:

- 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)

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), v nadaljevanju SZ-1) 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

¹ Šturm, Komentar Ustave Republike Slovenije, str. 761

² Šturm, Komentar Ustave Republike Slovenije, str. 766

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.

Konkretno pravno podlago za sprejem Stanovanjskega programa občine daje 156. člen SZ-1, ki določa, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. V njem se na podlagi načel Nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine. Ta zajema obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj, ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj, ter ustreznejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini, način izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja, idr.

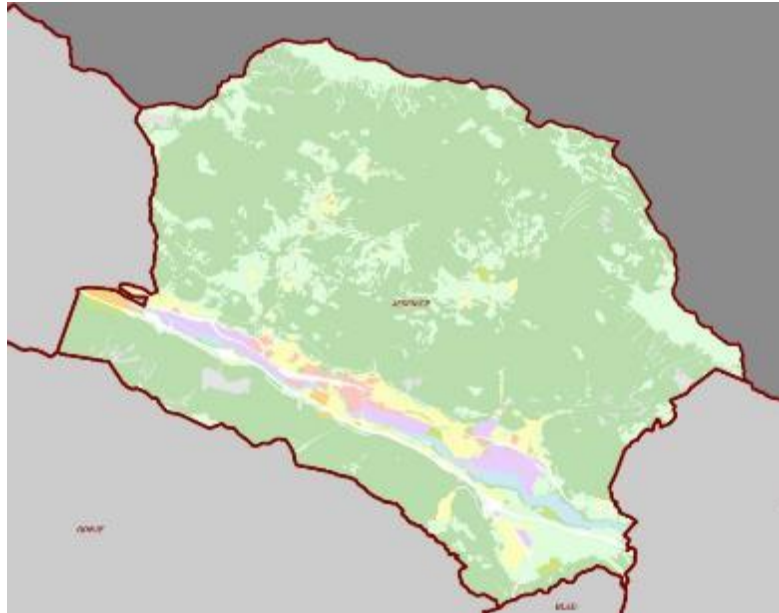
Stanovanjska politika lokalne skupnosti predstavlja obliko javnega posega na stanovanjsko področje in deluje v funkciji spodbujanja in podpore gospodarskemu razvoju ter razvoju celotne družbe, v smislu zagotavljanja kakovostnega življenjskega okolja občanom. K uspešni izvedbi programa prispeva učinkovita zemljiška politika in zagotavljanje zadostne količine komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo, zlasti javnih najemnih stanovanj. Strateški pristop k stanovanjskemu področju je potreben, ker se z reševanjem stanovanjskega vprašanja v nekem obdobju sooči vsak občan, ker imajo posamezne generacije in skupine prebivalcev različne potrebe in ker gre za področje, kjer ni mogoče dosegati hitrih rezultatov.

Glavni namen občinske stanovanjske politike je izboljšanje dostopnosti do neprofitnih stanovanj, tako, da se poveča obseg graditve stanovanj, vključno s prenovo obstoječih; zagotavljanje primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami; z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujanje demografskega razvoja in omogočanje ustanavljanja novih gospodinjstev; z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva.

S pripravo Stanovanjskega programa za obdobje 2022-2027 so cilji, programi in usmeritve v razvoju stanovanjskega gospodarstva na območju Občine Jesenice zasnovani na izhodiščih, ki nam jih nalagajo Ustava ter SZ-1. Stanovanjski program sam po sebi ne more razrešiti 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 stanja stanovanjskega fonda v občini Jesenice in s tem tudi življenjskega okolja in standarda občanov.

2. POGlavJE – SPLOŠNI STATISTIČNI PODATKI O OBČINI JESENICE

Občina Jesenice obsega 75,8 km². Skoraj 90% te površine predstavljajo površine, ki niso namenjene gradnji, kot so kmetijska, gozdna in vodna zemljišča.³



Vir: Kaliopa, <http://gis.kaliopa.si/ObcinaJesenice/frames.asp?>, z dne: 10. 9. 2021

Stavbna zemljišča v občini Jesenice obsegajo 8,242 km²⁴, od katerih obsegajo:

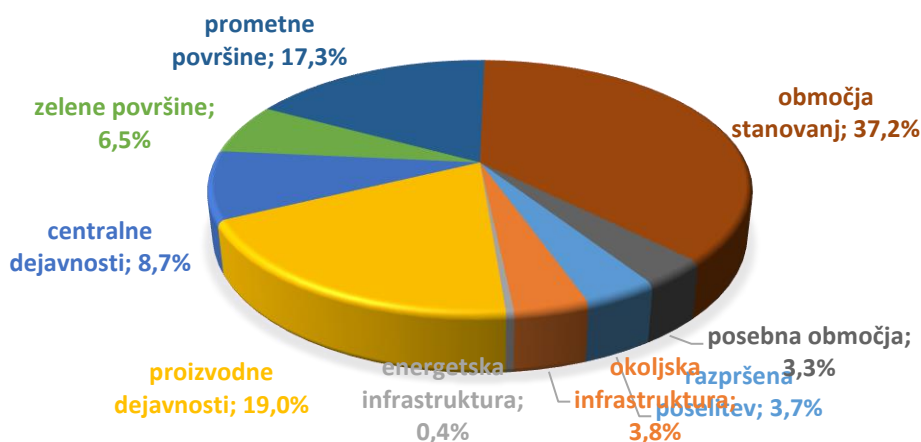
- območja stanovanjskih in stanovanjsko poslovnih objektov in stavb družbenega standarda obsegajo 3,062 km²,
- območja oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter drugih stavb za opravljanje storitev obsegajo 0,720 km²,
- območja proizvodnih in servisnih dejavnosti (industrijske in druge stavbe za opravljanje proizvodno - tehnoloških dejavnosti) obsegajo 1,912 km²,
- območja s posebnimi funkcijami (turistično, športno - rekreacijske ali zdraviliške funkcije) obsegajo 0,810 km²,
- območja s posamično gradnjo obsegajo 0,307 km²,
- prometne površine obsegajo 1,429 km².

Kot je razvidno, poleg območij za stanovanja, ki predstavljajo 1/3 zemljišč namenjenih za gradnjo, 1/5 deleža predstavljajo zemljišča, ki jih zasedajo zemljišča za večjo prometno infrastrukturo, kot so avtocesta, regionalna cesta, ter železnica. Torej je v občini Jesenice približno 8,2 km² zemljišč namenjenih vsem dejavnostim, ki jih mesto in občina potrebujejo, kot so: stanovanja, gospodarske dejavnosti, izobraževanje, zdravstvo, šport, sociala, komunalne storitve... Dejstvo pa je tudi, da je od 8,2 km² zemljišč namenjenih za gradnjo le še približno 1/4 prostih zemljišč, torej zemljišč, na katere se lahko širi mesto Jesenice in ostala naselja.

³ Priloga 1: karta "Območje občine Jesenice z naselji "

⁴ Priloga 2: karta »Območja stavbnih zemljišč po kategorijah«

DELEŽI POVRŠIN, KI SO NAMENJENE ZA POSAMEZNE DEJAVNOSTI



Vir: Kaliopa, <http://gis.kaliopa.si/ObcinaJesenice/frames.asp?>, z dne: 10. 9. 2021

Na Jesenicah, Slovenskem Javorniku in Koroški Beli se pretežno stanovanjska območja nahajajo predvsem na južnih sončnih pobočjih Karavank, delno pa tudi območja levo in desno od regionalne ceste skozi Jesenice, vendar le tam, kjer v preteklosti niso območja zasedali železniški in industrijski objekti in infrastruktura. Podkočna in Podmežakla se nahajata na desnem bregu reke Save. Pretežni del stanovanjskih območij se ureja z Odlokom o Občinskem prostorskem načrtu Občine Jesenice - OPN⁵ in so namenjena različnim tipom stanovanjskih pozidav, od enodružinskih pozidav, preko dvojčkov in vrstnih hiš, do blokov in stolpnic. Območja namenjena za stanovanja so opremljena s komunalno, prometno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo.

Hrušica, Lipce, Blejska Dobrava, Potoki in Kočna so pretežno stanovanjska naselja. Pretežni del stanovanjskih območij se ureja z OPN. Območje Hrušice je namenjeno različnim tipom stanovanjskih pozidav, od enodružinskih pozidav, preko dvojčkov in vrstnih hiš, do blokov in stolpnic, v ostalih naseljih pa je predvidena predvsem enodružinska pozidava. Območja so opremljena s prometno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo. Na kanalizacijsko omrežje je priključeno samo območje naselja Hrušica, zaključuje se gradnja kanalizacijskega omrežja na Lipcah.

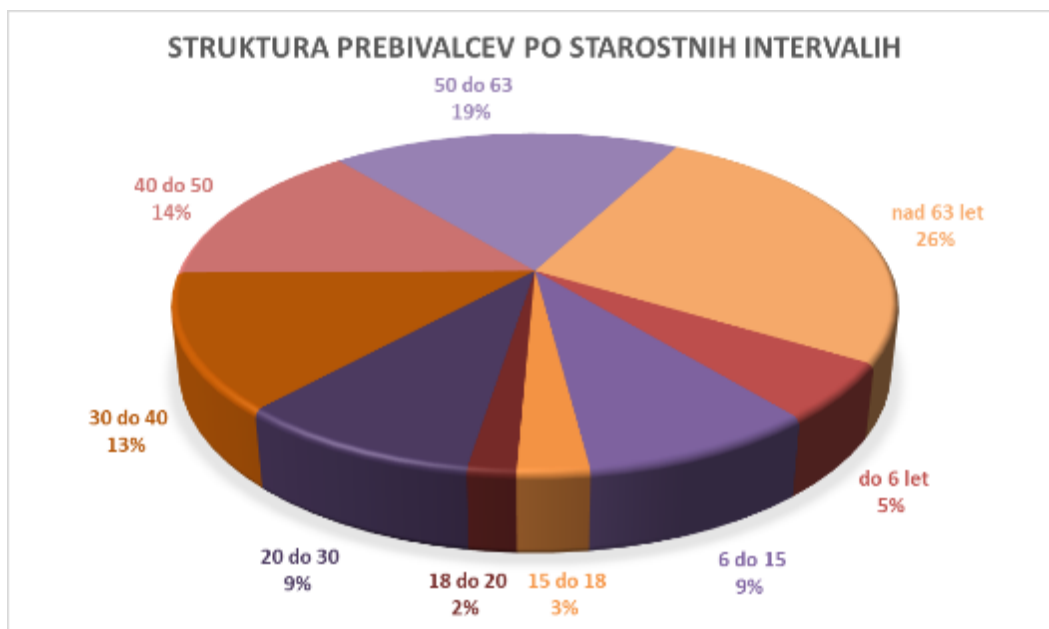
Plavški Rovt, Prihodi, Planina pod Golico in Javorniški Rovt so pretežno stanovanjska naselja, deli teh območij pa so namenjeni tudi počitniškemu objektom. Vsa naselja, razen Plavškega Rovta, imajo vzorec razpršene poselitve. Stanovanjska območja se urejajo z OPN. Območja so namenjena predvsem enodružinski pozidavi.

⁵ Odlok o Občinskem prostorskem načrtu Občine Jesenice (Uradni list RS, št. 110/2013, 57/2017, 29/2018 - teh. popr.)

Starostno strukturo prebivalcev po naseljih v občini Jesenice prikazuje spodnja tabela.

Naselje	SKUPAJ	do 6 let	6 do 15	15 do 18	18 do 20	20 do 30	30 do 40	40 do 50	50 do 63	nad 63 let
BLEJSKA DOBRAVA	967	72	85	23	16	97	125	139	177	233
HRUŠICA	1.614	81	143	49	22	134	220	224	324	417
JAVORNIŠKI ROVT	290	15	31	9	5	30	36	36	58	70
JESENICE	12.651	688	1.134	330	236	1.193	1.646	1.814	2.347	3.263
KOČNA	264	17	28	11	2	28	32	39	49	58
KOROŠKA BELA	2.052	109	174	61	43	188	249	294	378	556
LIPCE	231	16	15	2	3	25	29	25	50	66
PLANINA POD GOLICO	291	18	25	8	2	25	46	35	52	80
PLAVŠKI ROVT	84	7	3	0	1	8	13	7	19	26
PODKOČNA	55	2	5	2	1	1	9	9	10	16
POTOKI	115	2	16	4	4	3	14	26	23	23
PRIHODI	110	5	10	5	1	5	18	15	9	42
SLOVENSKI JAVORNIK	1.929	91	173	55	42	190	246	281	351	500
Skupaj	20.653	1.123	1.842	559	378	1.927	2.683	2.944	3.847	5.350

Vir: Kaliopa, <http://gis.kaliopa.si/ObcinaJesenice/frames.asp?>

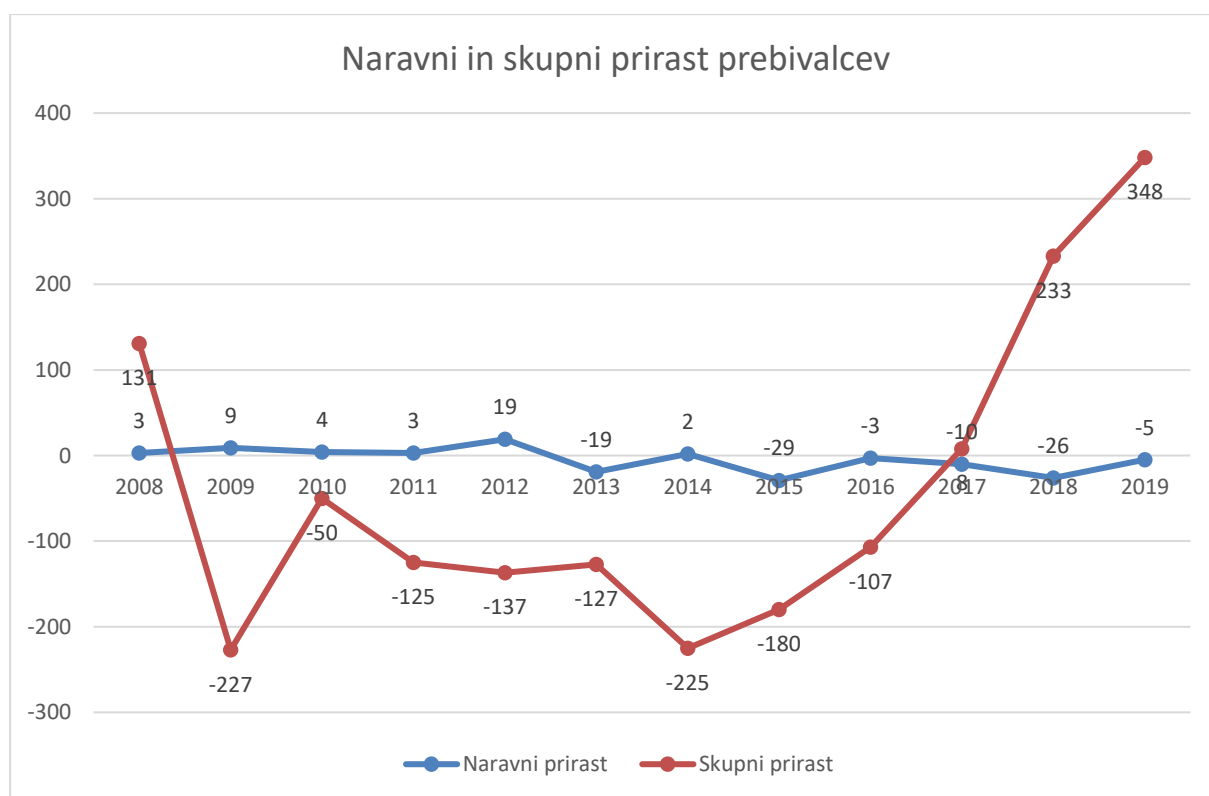


Vir: Kaliopa, <http://gis.kaliopa.si/ObcinaJesenice/frames.asp?>

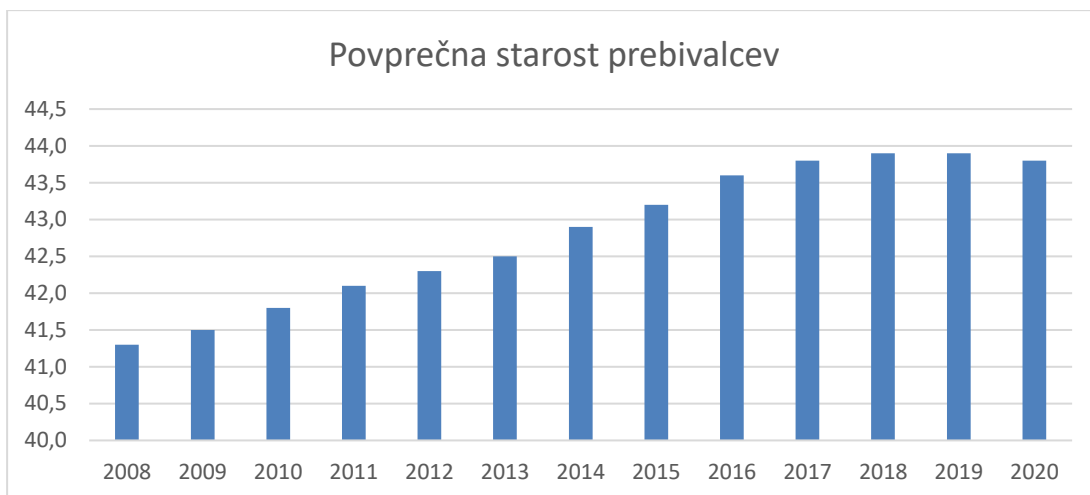
Število prebivalcev na km² po naseljih v občini Jesenice prikazuje spodnja tabela.

Naselje	Št. prebivalcev	Gostota
BLEJSKA DOBRAVA	967	257,34
HRUŠICA	1.614	167
JAVORNIŠKI ROVT	290	49,95
JESENICE	12.651	1481,25
KOČNA	264	204,56
KOROŠKA BELA	2.052	125,84
LIPCE	231	337,89
PLANINA POD GOLICO	291	25,74
PLAVŠKI ROVT	84	20,7
PODKOČNA	55	23,37
POTOKI	115	29,61
PRIHODI	110	19,43
SLOVENSKI JAVORNIK	1.929	763,31
Skupaj	20.653	269,69

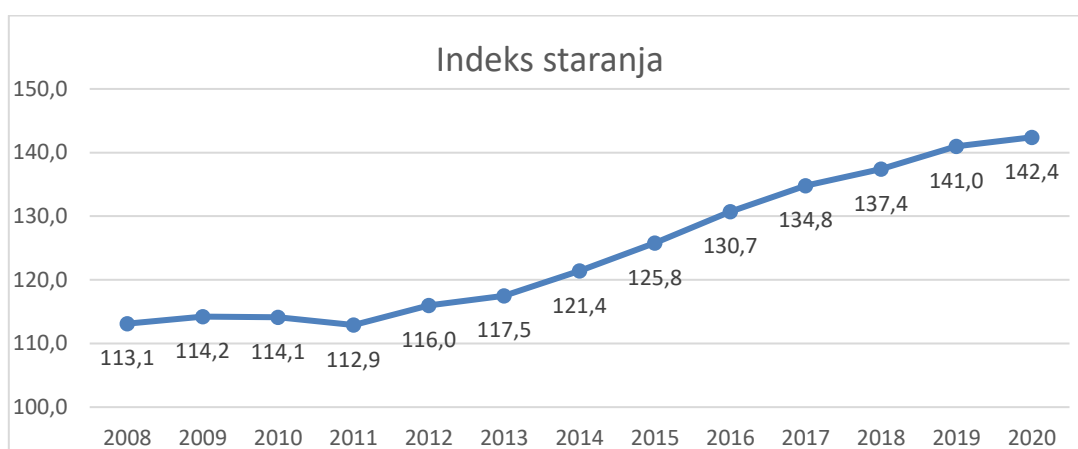
Vir: Kaliopa, <http://gis.kaliopa.si/ObcinaJesenice/frames.asp?>



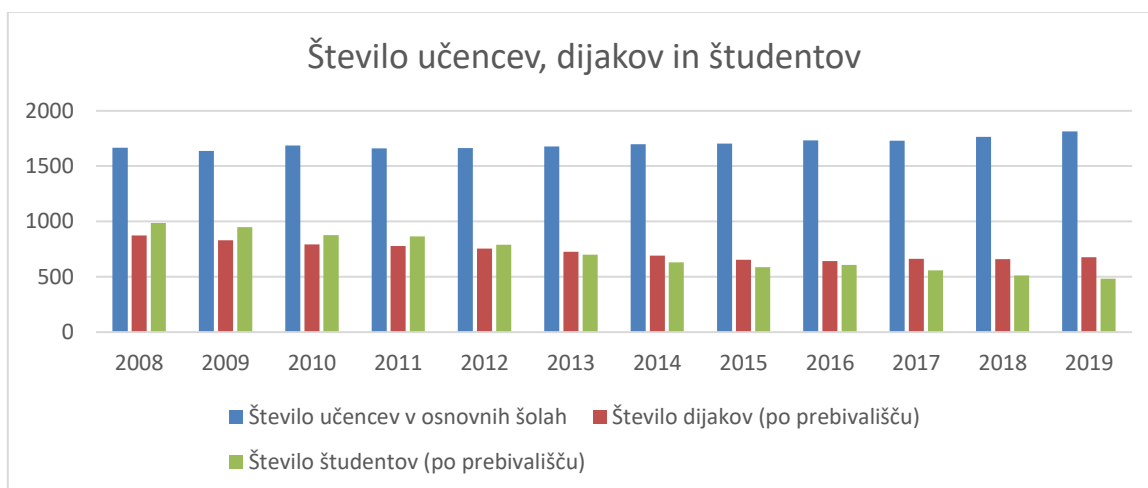
Vir: SURS, <https://pxweb.stat.si>



Vir: SURS, <https://pxweb.stat.si>



Vir: SURS, <https://pxweb.stat.si>



Vir: SURS, <https://pxweb.stat.si>

3. POGLAVJE: STANJE NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA

Stanje stanovanjskega gospodarstva na državni ravni

Razvoj družbeno usmerjene stanovanjske gradnje v preteklih desetletjih je na eni strani povzročil nastanek velikih blokovnih naselij (sosesk) v mestih, na drugi strani pa individualno pozidavo, ki se pretežno pojavlja v predmestnih naseljih in na podeželskih območjih.

Pomemben premik v lastniški strukturi na stanovanjskem področju je bil storjen s sprejemom t.i. »Jazbinškovega zakona«, (Stanovanjski zakon UL RS 18/91), po katerem je bil olastninjen velik del družbenega stanovanjskega fonda. Velik delež večlastniških stanovanjskih zgradb pa danes otežuje upravljanje in vzdrževanje stavb, med novimi lastniki stanovanj pa je tudi določeno število takih, ki jim dohodki ne zadoščajo za poravnavanje osnovnih lastniških obveznosti. Privatizacija stanovanj po Stanovanjskem zakonu v letu 1991 je hkrati za dlje časa omejila možnosti razreševanja stanovanjskih vprašanj posameznikov oziroma družin, ki so pričakovali najem družbenega stanovanja.

1. 1. 2018 je bilo v Sloveniji 852.200 stanovanj, od tega je bilo 680.000 stanovanj naseljenih, 152.200 praznih, 20.000 pa je bilo počitniških stanovanj. V 80,8 % naseljenih stanovanj so bivali njihovi lastniki. Najemnih stanovanj je bilo 7,7 %, uporabniških pa 11,5 %. (Uporabniška stanovanja so stanovanja, v katerih nihče od stanovalcev ni lastnik, hkrati pa stanovanje ni najemno. Lastniki takih stanovanj so lahko sorodniki, prijatelji ali druge fizične osebe. Lahko gre tudi za stanovanja, katerih lastniki so bili pokojni sorodniki in za katera dedni postopki in vpisi v uradne evidence še niso zaključeni). Največ prebivalcev, 65,8 %, je 1. 1. 2018 živelo v eno - ali dvostanovanjskih stavbah (hišah), v večstanovanjskih stavbah jih je živelo 30,6 %, preostali (3,6 %) pa so bivali v skupinskih in drugih posebnih oblikah nastanitvev. Vir: <https://www.stat.si/StatWeb/News/Index/8160>

Število najemnih stanovanj opazno upada. Zmanjšuje se tako število stanovanj, ki se oddajajo na prostem trgu (v letu 2011 jih je bilo 16.800, v letu 2018 pa 12.800), kot tudi število neprofitnih najemnih stanovanj (v letu 2011 jih je bilo 45.400, v letu 2018 pa 39.800). Število stanovanj v lasti pravnih oseb javnega sektorja se je v letih od 2011 do 2018 zmanjšalo s 36.100 na 33.400. V 115.900 stanovanjih so živeli samo prebivalci, stari 65 in več let. V več kot polovici teh stanovanj je živela samo po ena oseba. Število takšnih stanovanj se glede na predhodne popise povečuje: v letu 2011 jih je bilo 64.600, v letu 2018 pa že 74.800. Več kot pol nenaseljenih stanovanj (od zgoraj navedenih 152.000 plus 20.000) je bilo ali starih (grajenih pred letom 1945) ali brez kakšnega od elementov osnovne infrastrukture (stranišča, kopalnice, ogrevanja, elektrike, vodovoda) ali pa so se uporabljala za počitniški namen. Občine z največ počitniškimi stanovanji so turistično zanimivejše občine (Piran, Kranjska Gora, Bohinj), precej jih je tudi v vinogradniško razvitih občinah (Črnomelj, Trebnje, Novo mesto). V namen nadzora nad razpoložljivostjo stanovanj je bila vzpostavljena Evidenca najemnih pravnih poslov na GURS (2013). S podzakonskimi akti so bili določeni način pošiljanja podatkov v evidenco trga nepremičnin ter način vodenja in vzdrževanja evidence trga nepremičnin.

Neustrezna davčna zakonodaja za področje nepremičnin

Nepremičnine so povezane z davki na različne načine, ki se med državami razlikujejo v nekaterih podrobnostih, toda načeloma so povsod obdavčene kot oblika premoženja, posebej pa je obdavčen dohodek, ki ga nepremičnine prinašajo. Davčna politika na področju nepremičnin lahko s številnimi davčnimi instrumenti vpliva na stanovanjsko politiko in stanovanjski trg.

Davčne instrumente lahko uvrstimo med fiskalne instrumente stanovanjske politike. Najpogosteje so uporabljeni v sektorju lastnih stanovanj in zasebnih najemniških stanovanjih. Prednost davčnih instrumentov je ta, da zagotavljajo visoko stopnjo avtomatičnosti. Dober davčni sistem v državi je nujen, saj lahko z njim država zagotavlja potrebne spodbude na področju varčevanja in reševanja stanovanjskega vprašanja.

Trenutna davčna politika na področju nepremičnin je neustrezna, kar se še posebej izraža v velikem številu praznih stanovanj in nezainteresiranosti investitorjev za stanovanjsko gradnjo. Že nekaj let se pripravlja novi davek na nepremičnine, ki naj bi nadomestil sedanje oblike dajatevna nepremičnine. Pomembno bo, ali se bo vsaj del sredstev iz naslova pobranih davkov vrnil na stanovanjsko področje, kot namenski prihodek.

Stanovanjske stavbe v občini Jesenice:

Gradnjo stanovanjskih stavb po letu gradnje v občini Jesenice prikazuje spodnja Tabela 1. Pri primerjanju podatkov s preteklimi leti je treba upoštevati, da so obstoj in lastnosti stanovanj vezani na uradne evidence, vpis podatkov v Kataster stavb in Register nepremičnin pri Geodetski upravi Republike Slovenije.

	2018									
	Število stanovanj					Uporabna površina (m ²)				
	Naseljenost - SKUPAJ	1 Naseljena stanovanja	2 Nenaseljena stanovanja	2.1 Stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo	2.2 Prazna stanovanja	Naseljenost - SKUPAJ	1 Naseljena stanovanja	2 Nenaseljena stanovanja	2.1 Stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo	2.2 Prazna stanovanja
Leto izgradnje - SKUPAJ	8526	7495	1031	133	898	561976	504330	57646	5924	51722
Leto izgradnje - pred letom 1919	788	656	132	8	124	57204	48410	8794	448	8346
Leto izgradnje - 1919 - 1945	954	807	147	14	133	72224	63111	9113	630	8483
Leto izgradnje - 1946 - 1960	1327	1178	149	10	139	88693	80001	8692	449	8243
Leto izgradnje - 1961 - 1970	1916	1717	199	12	187	104780	96226	8554	492	8062
Leto izgradnje - 1971 - 1980	1706	1544	162	38	124	107514	98986	8529	1636	6893
Leto izgradnje - 1981 - 1990	1194	1070	124	31	93	79283	72618	6666	1182	5484
Leto izgradnje - 1991 - 2000	213	176	37	15	22	18193	16045	2148	786	1363
Leto izgradnje - 2001 - 2005	71	62	9	2	7	6525	5833	693	98	595
Leto izgradnje - 2006 - 2010	243	211	32	1	31	18146	16062	2085	79	2006
Leto izgradnje - 2011 - 2015	34	29	5	2	3	4050	3777	273	124	149
Leto izgradnje - 2016 - 2020	80	45	35	0	35	5363	3262	2101	0	2101

Vir: Statistični urad Republike Slovenije,

Iz prikazanih podatkov je razvidno, da je bilo največ stavb na območju Občine Jesenice zgrajenih v letih 1961 – 1970. To je posledica železarske dejavnosti mesta Jesenice in s tem povezano množično priseljevanje na območje občine.

Naloge občinskih organov na stanovanjskem področju:

Občina ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrežno 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.

Občinski upravni organ, zadolžen za stanovanjske zadeve, je v skladu z zakonom dolžan izvajati naslednje naloge:

- izvaja strokovne naloge gospodarjenja, ter tekočega in investicijskega vzdrževanja za stanovanja v lasti občine
- izvaja strokovne naloge gradnje neprofitnega stanovanjskega fonda za potrebe reševanja stanovanjske problematike občanov
- vodi upravne postopke in izvaja strokovne naloge oddaje stanovanj v najem
- opravlja strokovne naloge pridobivanja, prodaje in menjave stanovanj
- opravlja druge naloge, ki jih določajo posebni predpisi s področja stanovanjskega gospodarstva.

Stanovanjski fond v lasti Občine Jesenice

Občina Jesenice je bila na dan 31.12.2021 lastnica 253 neprofitnih stanovanj. Večina teh stanovanj je starejših od 40 let, saj so bila zgrajena v času usmerjene gradnje v letih od 1960 do 1980. Zmanjšalo se je število stanovanj zgrajenih do leta 1900, trenutno jih je 8. Najstarejša stanovanja so na Senožetih, Cesta železarjev 31 - 34, stavbe so bile zgrajene leta 1885, stanovanje na Cesti Franceta Prešerna 37, ki je bilo zgrajeno 1925, stanovanja na Trgu Toneta Čufarja 5, zgrajeno leta 1908, ter stanovanja v Bazi, Log Ivana Krivca 15, 16, 18, stavbe so iz leta 1941. Stanovanj, ki bi bila stara manj kot 10 let, občina v svojem stanovanjskem fondu nima. Največ neprofitnih stanovanj v lasti Občine Jesenice je na območju KS Plavž in KS Sava. Stanovanja po velikosti so od 20 m² velike garsonjere do štirisobnih (2), največ, 115, pa je dvosobnih, katerih kvadratura se giblje od 42 do 60 m². Vsa stanovanja imajo kopalnice, tudi v najstarejših so bile dograjene v okviru investicij v stanovanja. Stanovanja imajo centralno ogrevanje, razen 30 (tridesetih), ki pa imajo lastna kurišča oziroma se ogrevajo z elektriko (termostatski električni radiatorji). Zamenjano je fasadno stavbno pohištvo in skoraj vse stavbe v katerih je Občina Jesenice lastnica stanovanj, imajo fasade s toplotno izolacijo. Dvigala so le v večstanovanjskih objektih, ki imajo več kot pet nadstropij.

V fondu službenih stanovanj je imela občina na dan 31.12.2021 3 (tri) stanovanja, ki so vsa starejša od 40 let. Dve stanovanji se nahajata na naslovu Cesta talcev 2 in eno na naslovu Cesta maršala Tita 71, Jesenice.

Število posameznih stanovanj in knjigovodska vrednost stanovanj v lasti Občine Jesenice na dan 31.12.2021:

Kategorija	Št. stanovanj	Vrednost v €
Neprofitna stanovanja	253	5.789.83976
Službena stanovanja	3	98.740,84
SKUPAJ	256	5.888.580,60

Vir: Evidence Občine Jesenice

Starostna struktura najemnikov občinskih stanovanj na dan 31.12.2021:

Starost najemnikov	Število najemnikov
nad 60 let	106
od 59 do 35 let	129
do 34 let	15

Vir: Evidence Občine Jesenice

Najemna razmerja, oddaja neprofitnih stanovanj v najem

Pri reševanju stanovanjskih vprašanj občanov občine Jesenice velja, da povpraševanje po stanovanjih močno presega ponudbo. Opažamo tudi, da se spreminja struktura prosilcev za neprofitna stanovanja, saj se mednje uvršča vedno več samskih oseb, mater samohranilk, družine, ki nimajo več statusa mlade družine, kot tudi materialno ogrožene družine ali posamezniki, ipd. Dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem podrobneje ureja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21, v nadaljevanju Pravilnik), ki med drugim opredeljuje: splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja; kriterije in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev; površinske normative za dodelitev neprofitnih stanovanj; postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem.

Na Občini Jesenice ugotavljamo stanovanjski primanjkljaj neprofitnih najemnih stanovanj glede na rezultate javnih razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Leto razpisa	Št. upravičencev	Št. dodeljenih stanovanj
2010	159	67
2012	149	47
2015	148	59
2018	147	30 (do 31.12.2021)

Pri pridobitvi neprofitnih stanovanj v najem imajo prednost družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mlade družine ter invalidi in družine z invalidnim članom, po vrsti invalidnosti in obsegu prizadetosti invalida. Poleg stanovanj s katerimi razpolaga Občina Jesenice, se na podlagi pridobljene razpolagalne pravice s strani SSRS, dodeljujejo neprofitna stanovanja upravičencem, ki so prijavljeni na javni razpis.

Najemnina za neprofitno stanovanje

Na podlagi Pogodbe o opravljanju storitev upravljanja stanovanj, poslovnih prostorov, garaž in stavb v lasti Občine Jesenice št. 3521-5/2009 z dne 21.07.2009, najemnino v imenu in za račun Občine Jesenice zaračunava in pobira družba Dominvest d.o.o. V obdobju od januarja 2013 do konca decembra 2021 smo zabeležili prihodke od obračunanih najemnin v višini 3,5 mio € (podatki Dominvest d.o.o.).

Zaradi izrazite podkapitaliziranosti stanovanjskega področja se je fond neprofitnih najemnih stanovanj v občinah zmanjševal. Zaradi nerevalorizacije vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine od leta 2007 neprofitna najemnina lastnikom ni omogočala pokrivanja stanovanjskih stroškov. Lastniki stanovanj, zlasti občine in stanovanjski skladi, zaradi prenizkih najemnin niso mogli ohranjati in primerno vzdrževati obstoječega fonda stanovanj, niti investirati v gradnjo novih stanovanj, zaradi česar se je fond zmanjševal. Z zadnjimi spremembami SZ-1 se vrednost točke postopoma dviguje in sicer:

- od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 vrednost točke znese 2,92 eura
- od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 vrednost točke znese 3,21 eura.

Vrednost točke se prvič uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije v marcu leta 2024. Navedeno pomeni približno 30-odstotni postopni dvig neprofitnih najemnin – v obdobju treh let.

Novogradnje in investicijsko vzdrževanje stanovanj

Upoštevajoč naloge občine na področju gospodarjenja s stanovanji, so vložena znatna proračunska sredstva v obnovo stanovanj. V proračunskem obdobju 2013 – 2021 je Občina Jesenice za investicijsko vzdrževanje in izboljšave stanovanj namenila skupno cca 1,3 mio €. Največ sredstev je bilo namenjenih za adaptacijo stanovanj kot celote, znotraj posameznih stanovanj pa največ za obnovo stavbnega pohištva, sanitarnih prostorov, idr.

V letu 1999 je bila izvedena nadzidava večstanovanjskega objekta na lokaciji C.m.Tita 16, s katero je bilo zagotovljenih dodatnih 5 neprofitnih stanovanj v povprečni velikosti 71,51 m². Sredstva za izvedbo nadzidave so bila zagotovljena z najetim posojilom št. XXI-029/1-98 pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije. Posojilo bo dokončno odplačano v letu 2024. V letu 2000 je bil k starejšemu delu stavbe na lokaciji Ulica heroja Verdника 40 prizidan del stavbe v katerem je 20 stanovanjskih enot povprečne površine 47,00 m². Ta del objekta je bil zgrajen s sredstvi kredita, ki je bil pridobljen s strani SSRS, posojilna pogodba št. XXV-31/99 pa je bila sklenjena dne 15.09.1999. Posojilo bo dokončno odplačano v letu 2025. V letu 2007-2008 je bil zgrajen večstanovanjski objekt Hrušica 56. V predmetni stavbi je 12 neprofitnih stanovanj različnih velikosti. Povprečna velikost stanovanja s pripadajočimi deli (balkon, klet,...) je 57,48 m². Sredstva za financiranje izgradnje objekta so bila zagotovljena s posojilno pogodbo št. 23062-4/07, sklenjeno s SSRS in sicer za dobo 15 let, t.j. do leta 2022.

Subvencioniranje najemnin

V skladu z 121.a členom Stanovanjskega zakona SZ-1 in v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) Občina Jesenice subvencionira najemnine za neprofitna in namenska stanovanja, bivalne enote, tržna in hišniška stanovanja, za socialno ogrožene občane občine Jesenice. Pravica do subvencije za najemnike, ki bivajo v tržnih stanovanjih je bila uvedena z novelo SZ-1 v letu 2008. Za pridobitev subvencije pri tržnem stanovanju veljajo enaki pogoji (dohodkovni in premoženjski) kot veljajo za upravičence do subvencije pri neprofitnih najemnih stanovanjih.

Od leta 2012 dalje upravne postopke izdajanja odločb za subvencije najemnin vodijo Centri za socialno delo. Subvencijo najemnin občina Jesenice izplačuje na osnovi podatkov iz distribucijskega modula MDDSZ. Subvencioniranje neprofitne najemnine v celoti bremeni občinski proračun, subvencioniranje tržne najemnine pa bremeni državni proračun. (Potrebna sredstva se med letom zalagajo iz občinskih proračunov. Po zaključku koledarskega leta se na zahtevo občinskih organov iz državnega proračuna povrnejo založena sredstva plačanih zneskov subvencij). Znesek subvencij se glede na socialno stanje v občini se povišuje in zmanjšuje pa se delež sredstev namenjenih reševanju stanovanjske problematike z investicijami v obnove in novogradnje.

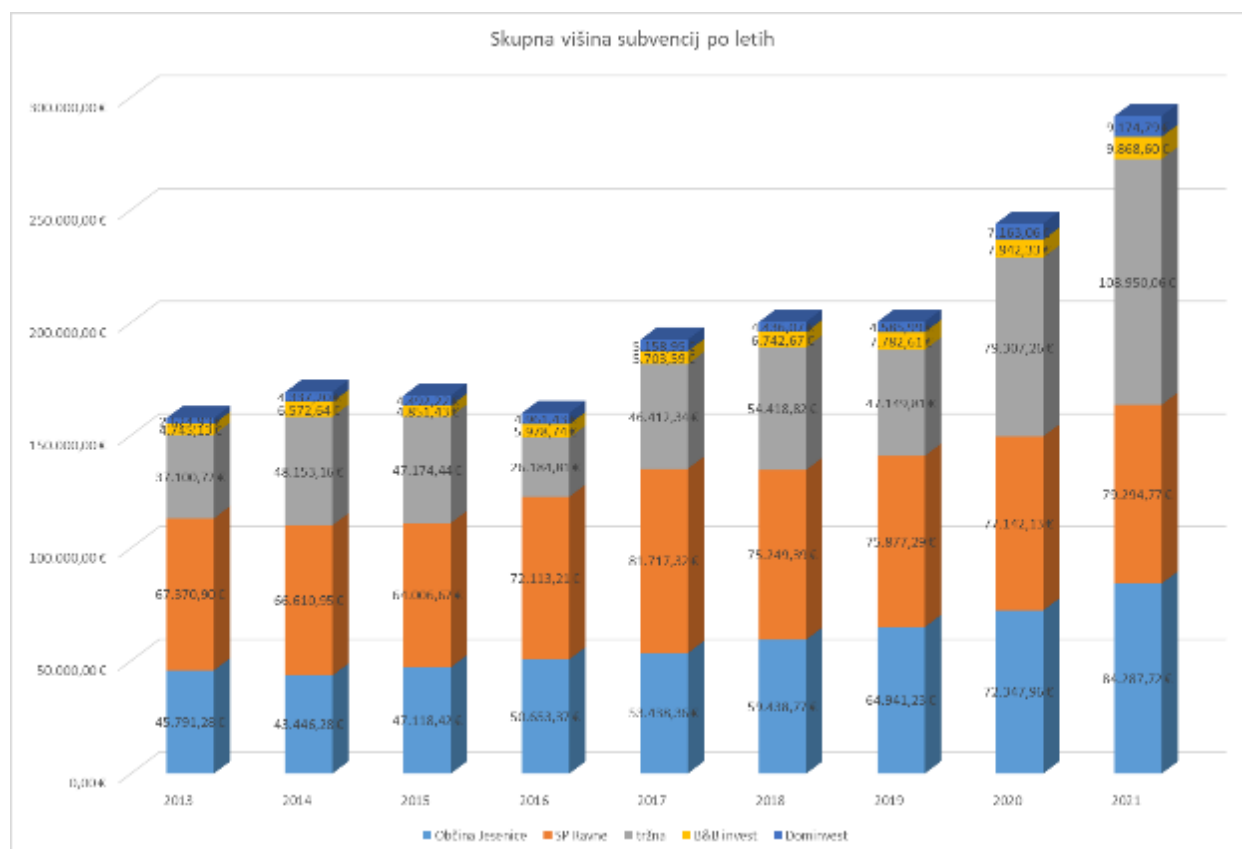
Zaradi dviga najemnin (glej zgoraj) pa se prilagaja tudi sistem subvencioniranja najemnin. Subvencija se po spremembah in dopolnitvah SZ-1 zviša na največ 85 odstotkov neprofitne najemnine, kar zagotavlja, da dvig neprofitne najemnine ne bo prizadel socialno najbolj ranljivih, ki so že sedaj upravičeni do polne subvencije najemnine.

Spodnji grafi prikazujejo znesek izplačanih subvencij v obdobju 2013 -2021 različnim najemodajalcem, ter število upravičencev do subvencionirane najemnine.

Izplačane subvencije 2013 -2021:

LETO	STANOVANJA V UPRAVLJANJU STANOVANJSKEGA PODJETJA D.O.O.	OBČINSKA STANOVANJA	TRŽNA STANOVANJA	STANOVANJA V UPRAVLJANJU B&B INVESTA	STANOVANJA V UPRAVLJANJU DOMINVESTA D.O.O.	SKUPAJ PORABLJENIH SREDSTEV
2013	67.370,90	45.791,28	37.100,72	4.745,13	2.624,93	157.632,96
2014	66.610,95	43.446,28	48.153,16	6.572,64	4.337,20	169.120,23
2015	64.006,67	47.118,42	47.174,44	4.851,43	4.492,22	167.643,18
2016	72.113,21	50.653,37	26.184,81	5.978,74	4.961,43	159.891,56
2017	81.717,32	53.438,36	46.412,34	5.703,59	5.158,95	192.430,56
2018	75.249,39	59.438,77	54.418,82	6.742,67	4.436,07	200.285,72
2019	75.877,29	64.941,23	47.149,81	7.782,61	4.585,99	200.336,93
2020	77.142,13	72.347,96	79.307,26	7.942,33	7.163,06	243.902,74
2021	79.294,77	84.287,72	108.950,06	9.868,60	9.174,79	291.575,94
SKUPAJ	659.382,63	521.463,39	494.851,42	60.187,74	46.934,64	1.782.819,82

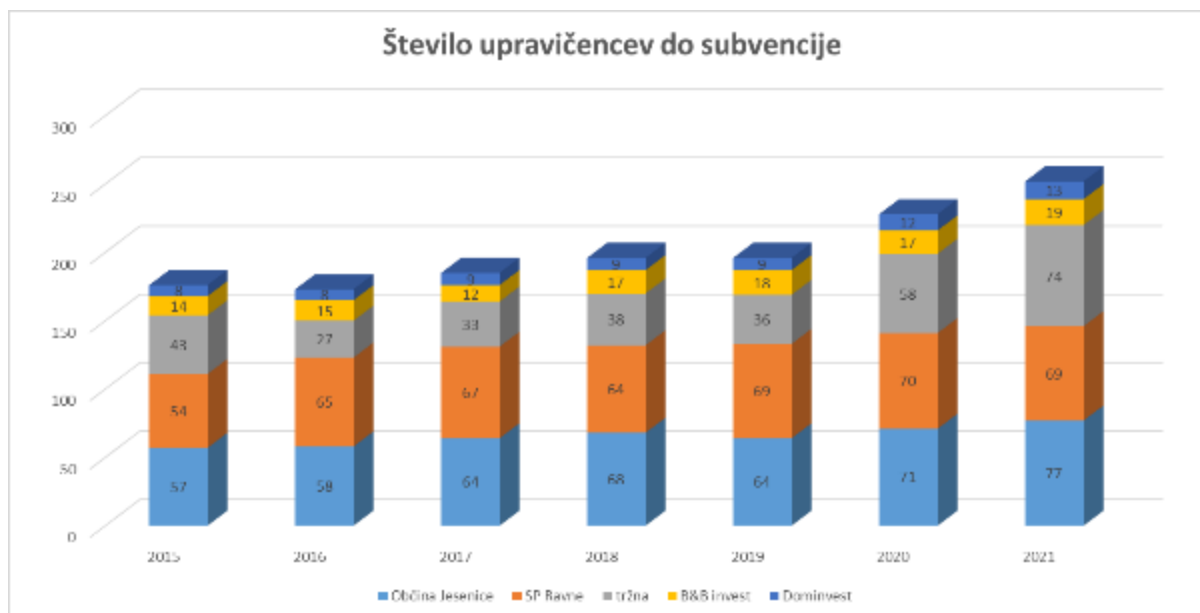
Vir: proračun Občine Jesenice



Število upravičencev do subvencionirane najemnine 2013 -2021:

LETO	Za stanovanja v upravljanju Stanovanjskega podjetja d.o.o.	Za stanovanja v lasti Občine Jesenice	Za tržna stanovanja.	Za stanovanja v upravljanju B&B invest-a d.o.o.	Za druga stanovanja v upravljanju Dominvesta d.o.o.
2015	54	57	43	14	8
2016	65	58	27	15	8
2017	67	64	33	12	9
2018	64	68	38	17	9
2019	69	64	36	18	9
2020	70	71	58	17	12
2021	69	77	74	19	13

Vir: evidence Občine Jesenice



4. POGlavJE: PRODAJA STANOVANJ - POVEČEVANJE DELEŽA LASTNIŠKEGA STANOVANJSKEGA FONDA V OBČINI JESENICE

Zaradi velikega povpraševanja po najemu stanovanj je bilo v zadnjih letih v prodajo ponujenih le nekaj stanovanj v lasti Občine Jesenice. Za prodajo v zadnjih letih namenjamo starejša stanovanja, katerih strošek obnove presega vrednost stanovanja. Z odprodajo starejših stanovanj se zmanjšujejo finančna bremena obnove stanovanj ter posodablja javni fond stanovanj.

Od leta 2013 do leta 2021 je Občina Jesenice prodala 19 stanovanj, od tega so najemniki kupili 11 stanovanj. Ostala stanovanja so bila prazna, potrebna večje preнове, ter prodana na prostem trgu. Večina stanovanj, ki smo jih prodali so bila zgrajena pred letom 1940.

Stanovanja, za katera imajo najemniki sklenjene najemne pogodbe, niso predmet prodaje na prostem trgu. Stanovanja so v odkup ponujena samo najemnikom, saj želimo s prodajo omogočiti zainteresiranim občanom - najemnikom odkup stanovanja in s tem trajno rešitev njihovega stanovanjskega problema. Prosta stanovanja se v skladu z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), po vsakoletni potrditvi načrta razpolaganja s strani Občinskega sveta Občine Jesenice, prodajajo na podlagi javnega zbiranja ponudb ali na podlagi javne dražbe. Pred prodajo stanovanja oceni cenilec, prav tako pa se za stanovanja izdelava energetska izkaznica. V kolikor se med letom pojavijo potrebe po prodaji posameznega stanovanja, se letni načrt razpolaganja dopolni.

Tudi po letu 2022 je potrebno nadaljevati s prodajo starejših stanovanj. Posledično se bodo s prodajo stanovanjskih enot zmanjšali stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja (ne samo stanovanj, temveč tudi skupnih delov in naprav posameznih stanovanjskih hiš). Temeljna vsebinska vodila pri odločanju o prodaji posameznega nepremičnega premoženja so nesorazmerno veliki stroški vzdrževanja, neprimerna velikost ali struktura, nesorazmerno veliki stroški za prenovo.

Stanovanja v stanovanjski stavbi Ulica heroja Verdnika, kjer je Občina Jesenice 100 % lastnik niso predmet prodaje. Prav tako niso predmet prodaje stanovanja, ki so bila zgrajena s pomočjo kredita Stanovanjskega sklada, saj jih v skladu z pogodbami ne moremo odtujiti. Gre za stanovanja na naslovu Hrušici 56, Hrušica in Cesti maršala Tita 16, Jesenice. Prav tako niso predmet prodaje stanovanja na območju Loga Ivana Krivca na Jesenicah, ter na Cesti talcev 2, Jesenice.

5. POGLAVJE: UREDITEV ETAŽNE LASTNINE V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH V OBČINI JESENICE

Občina Jesenice je skupaj z upravniki v večstanovanjskih hišah na Jesenicah nadaljevala z vzpostavitvijo etažne lastnine tudi v obdobju od leta 2013 do leta 2021. Po podatkih upravnikov stanovanjskih stavb je do leta 2021 v zemljiško knjigo vpisanih 98% vseh enot v upravljanju družbe Meting ter 95% vseh enot v upravljanju družbe Dominvest d.o.o. na območju Občine Jesenice.

Sprotno urejanje zemljiškoknjžnega stanja nepremičnin obsega naloge pri pridobivanju pravnih dokumentov za izkazovanje podlag za pridobitev lastništva, od verige vseh pogodb v pravnem prometu za posamezno nepremičnino, pridobitve novih uskladitvenih pogodb o dejanskem stanju ali pogodb o priposestvanju lastninske pravice, do pridobitve izjav o lastninski posesti, ki so podlaga za začetek postopka vzpostavitve manjkajočih listin, v postopku pridobitve lastništva. Razlog, da etažna lastnina na večstanovanjskih stavbah na območju Občine Jesenice ni v celoti vzpostavljena predstavlja lastništvo zemljišč (fundusa) na katerih (nekateri) večstanovanjske stavbe stojijo. Pristojnost vzpostavitve etažne lastnine na podlagi Zakona o vzpostavitvi etažne lastnine na določenih stavbah in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča (Uradni list RS, št. 34/17), v kolikor ni mogoče doseči pravne ureditve stanja na drug način, ima Okrajno sodišče na Jesenicah. Zaradi različni vzrokov še ni vzpostavljena etažna lastnina za stavbo na naslovu Cesta maršala Tita 63, Jesenice, ter na Ulici Viktorja Kejžarja 32a in 32b, Jesenice.

Vzpostavitev etažne lastnine na območju celotne občine je ena od prioritet stanovanjskega programa Občine Jesenice. Glavne naloge na področju zemljiškoknjžnega urejanja nepremičnin in urejanja evidenc nepremičnin v naslednjih letih bodo usklajevanja in evidentiranja naših evidenc o nepremičninah z javnimi bazami in državnimi registri pri GURS, pridobivanje uskladitvenih in drugih listin za vpis v zemljiško knjigo, v primerih, ko to ne bo uspešno, pa vlaganje predlogov za ureditev lastništva na nepremičninah, ki v naravi predstavljajo etažne dele v večstanovanjskih stavbah na območju občine pri pristojnem sodišču.

6. POGlavJE: VZPOSTAVLJANJE PLAČILNE DISCIPLINE NAJEMNIKOV STANOVANJ V LASTI OBČINE JESENICE

Izredno veliko truda je bilo vložnega za vpostavitve plačilne discipline najemnikov stanovanj v lasti Občine Jesenice ter izterjavi dolga iz naslova najemnin. Najemnike redno mesečno pozivamo k plačilu najemnine. V kolikor se na pozive in opomine ne odzovejo, se vložijo izvršbe na denarna sredstva na podlagi verodostojne listine. V letih od 2013 do 2021 je Občina Jesenice vložila blizu 300 predlogov za izvršbo na denarna sredstva zaradi poravnave dolga iz naslova najemnin. Približno osemdeset odstotkov postopkov izvršbe na denarna sredstva je bilo v celoti ali delno zaradi poravnave dolga ustavljenih. V letih od 2013 do konca leta 2021 je bilo zaradi dolga iz naslova najemnin izvedenih 6 deložacij najemnikov. Še vedno je največ odprtih terjatev iz naslova najemnin od najemnikov, ki smo jih deložirali v letih od 2007 do 2010. Cilj je, da bi najemniki spoštovali sklenjene najemne pogodbe in sproti poravnali svoje obveznosti.

Poleg neplačevanja najemnin se Občina Jesenice srečuje tudi z neplačevanjem stroškov uporabe stanovanja posameznih najemnikov. V teh primerih najemniki plačajo zgolj tiste stroške uporabe stanovanja, ki so vezani na dobavitelje, kateri jim lahko odklopijo merilno mesto (npr. električna energija). SZ-1 določa, da so lastniki najemnih stanovanj subsidiarno odgovorni za plačevanje terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe. Zakon določa, da upravnik plačilo najprej terja od najemnika, kot primarnega dolžnika. V kolikor najemnik ne plača ali zamuja s plačilom, je za plačilo odgovoren lastnik, saj plačilo obratovalnih stroškov omogoča in zagotavlja namen in uporabo skupnih delov in naprav v večstanovanjski stavbi. Občina Jesenice je tako iz naslova subsidiarne odgovornosti do konca leta 2021 plačala cca 18.500 €. Tudi za plačilo obratovalnih stroškov najemnike naših stanovanj stalno opominjamo, jih spodbujamo k obročnem poplačilu dolga in jih seznanjamo z možnostjo denarne pomoči, ki jim je na voljo za poplačilo dolga pri Centru za socialno delo Jesenice. V kolikor se ne odzovejo, se začne postopek odpovedi najemne pogodbe zaradi neplačevanja obratovalnih stroškov.

Ukrepi za ureditev stanja so torej spodbujanje najemnikov k vzpostavitvi trajnikov za plačilo najemnine, čeprav tudi ta način ne zagotavlja 100% rednega plačila; sprotno – sistemsko - opominjanje najemnikov v primeru neporavnane najemnine; obračun zamudnih obresti v primeru neplačane najemnine; sprotno pozivanje najemnikov na razgovor in dogovor o načinu poravnave dolga v primeru dveh neporavnanih najemnin; revidiranje najemnih pogodb v notarsko zapisane najemne pogodbe s klavzulo neposredne izvršljivosti; sprožitev postopka prekinitve najemnega razmerja v primeru samovoljnega odstopanja od dogovora; deložacije najemnikov. Tudi v bodoče bomo sklepali dogovore o obročnem odplačevanju dolgov, ki so se izkazali kot ustrezen instrument reševanja dolžniškega razmerja, v kolikor najemniki/dolžniki sklenjene dogovore spoštujejo, ter nadaljevali z že vzpostavljenim načinom sodelovanja s Centrom za socialno delo v času, ko je dolg najemnika še obvladljiv.

7. PREDVIDENA OBMOČJA ZA INVESTICIJE V STANOVANJSKI FOND V OBČINI JESENICE

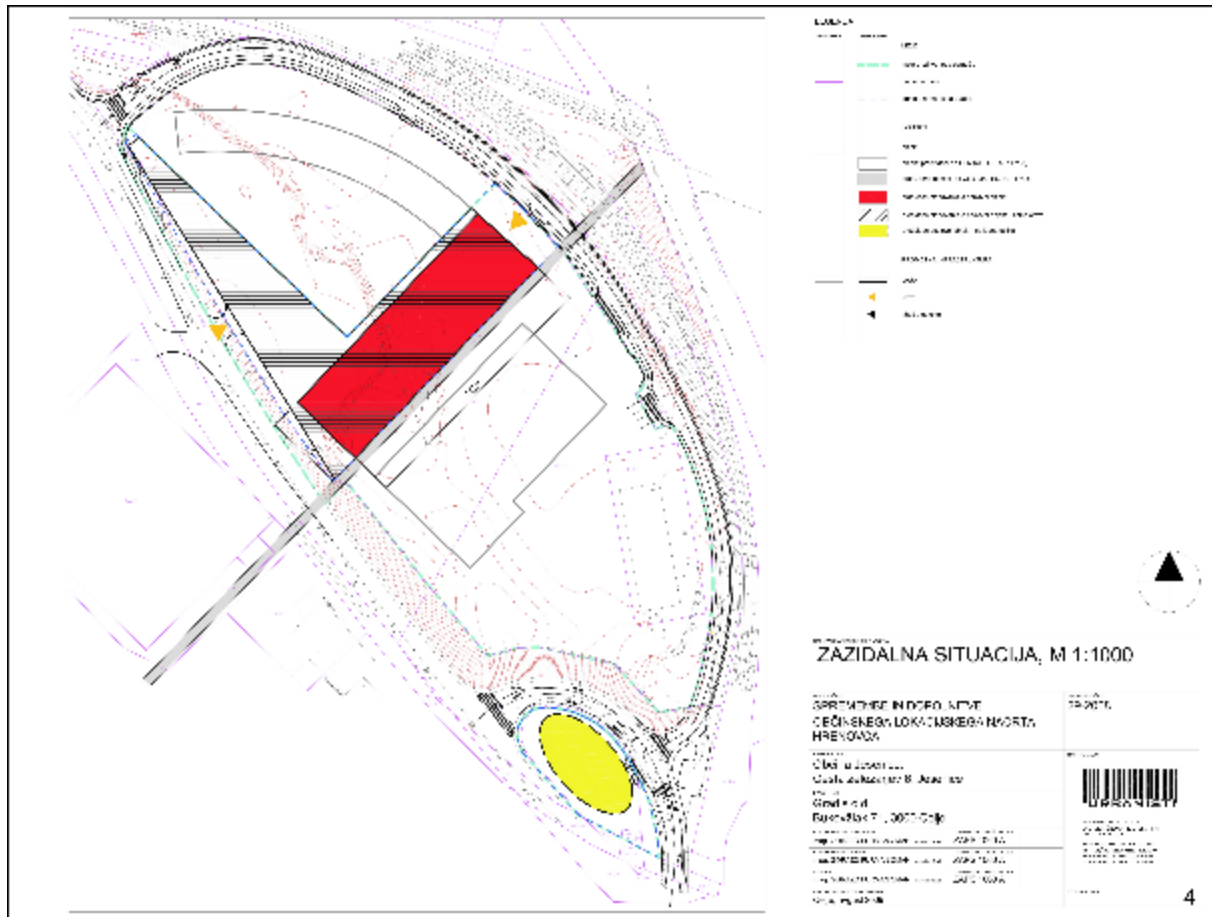
V Sloveniji je pretežni delež nepremičnin v zasebni lasti, kar otežuje izvajanje strategij in programov v javno korist in aktivno vodenje zemljiške politike. Zato je pomembno, da se prostorske ureditve, ki omogočajo izvajanje različnih razvojnih strategij in programov na stanovanjskem področju načrtuje na zemljiščih, ki so v lasti države (skladov) ali občine. Načrtovanje stanovanjske gradnje na zemljiščih v lasti države ali občine daje možnost znižanja cen stanovanj (posredno najemnin), saj se vrednost zemljišča ne preliva neposredno v ceno stanovanja. Stanovanjsko gradnjo se znotraj prioritarnih razvojnih območij usmerja na že urbanizirana ter degradirana območja. Projekte je potrebno usmerjati na lokacije, ki bodo doprinesle k strnjevanju mesta, kar pomeni, da je potrebno graditi predvsem na prazninah, na neizkoriščenih ali premalo izkoriščenih lokacijah. Usmerjati se je potrebno k temu, da bi bilo čim večje število stanovanj dostopnih s sredstvi javnega prevoza.

Hrenovica

Območje z oznako JES 33 obsega površino velikosti približno 16.000 m² in se ureja z Odlokom o občinskem lokacijskem načrtu Hrenovca (Ur. list RS, št. 117/2005 in spr., v nadaljevanju OLN Hrenovica). V območju so po sprejetem OLN zgrajeni 4 večstanovanjski objekti, v katerih so lastniška stanovanja. Območje je bolj dostopno iz gradnje prečne povezave preko železnice na trg Toneta Čufarja ter naprej na območje Stare Save. Območje je komunalno opremljeno.



Ob prečni povezavi na zahodni strani je dopustna gradnja stanovanjsko poslovnega objekta z največ 80 stanovanji. Objekt ima poleg pritlične etaže z javnim programom oz. poslovnimi prostori predvidene še največ tri etaže stanovanj, v severovzhodnem delu objekta pa je lahko do pet etaž stanovanj.



Na podlagi sprejetega OLN je mogoče takoj začeti postopek pridobitve ustreznih upravnih dovoljenj za izgradnjo stanovanjsko – poslovnega objekta na lokaciji Hrenovice.

Glede na dejstvo, da je na območju Jesenice že vpostavljenih več trgovskih centrov, tudi v bližini območja Hrenovice, bi bilo smotno razmisliti o spremembi Občinskega lokacijskega načrta, ki bi namesto trgovskega objekta na vzhodnem delu območja predvidel gradnjo stanovanj. Pred spremembo akta je potrebno vzpostaviti stik z lastnikom zemljišč in doseči konsenz o investicijskih namerah na območju.

Straža

Območje Straža z oznako JES 14, se nahaja na skrajnem severovzhodnem robu mesta Jesenice in po registru prostorskih enot v sodi v naselje Slovenski Javornik. Območje je na jugu omejeno s traso železniške proge Jesenice–Ljubljana in pobočjem hriba Straža, na severu se prislanja na prva pobočja Karavank, na vzhodu ga omejujejo industrijske stavbe družbe Acroni (v Trebežu), na zahodu pa se s Cesto Toneta Tomšiča navezuje na mesto Jesenice. Cesta Toneta Tomšiča je tudi glavna prometna povezava območja z mestnim središčem. Proti jugu je območje s pešpotmi povezano s Slovenskim Javornikom.

Odlok o občinskem prostorskem načrtu občine Jesenice (UL RS, št. 110/2013, 57/2017 in 29/2018 - popr.) opredeljuje, da območje Straže ureja Odlok o zazidalnem načrtu Za štreko – Straža (UL RS, št. 94/2002) ter obsega površino približno 34.440 m².



Cesta Toneta Tomšiča deli območje zazidalnega načrta na dve območji – severni del in južni del. Na severnem delu je predvidena gradnja enodružinskih stanovanjskih hiš in stanovanjskih dvojčkov z etažnostjo klet + pritličje + izrabljeno podstrešje, ter klet + pritličje + nadstropje. Na južnem delu so poleg stanovanjskih objektov predvideni tudi objekti spremljajočih dejavnosti za potrebe stanovanjskih območij, ki so: trgovina, gostinstvo in storitvene dejavnosti, ki ne motijo okolice.

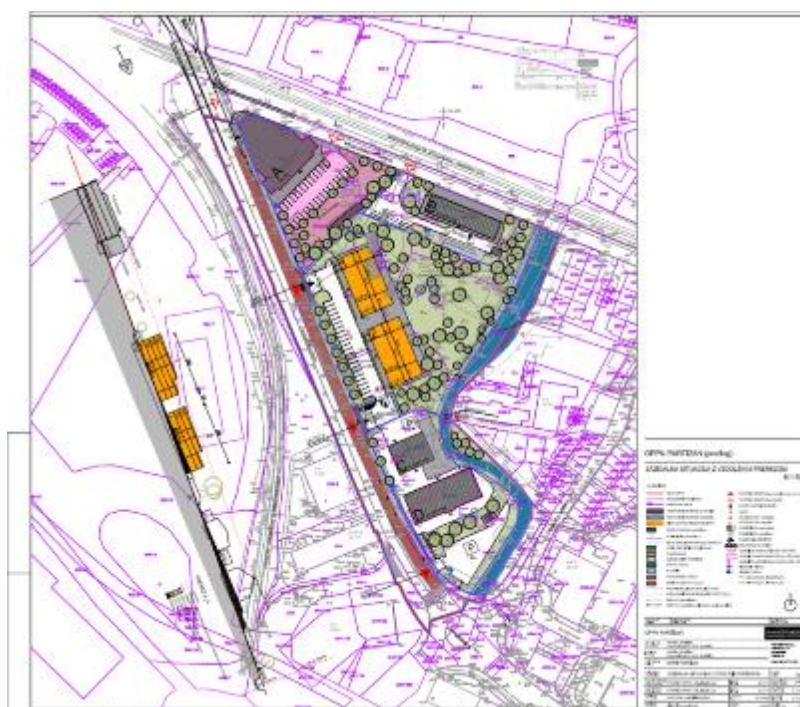
Lastnik zemljišč pretežnega dela zemljišč na območju veljavnega Zazidalnega načrta Za Štreko – Straža, je Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Investicijske namere, ki so bile izkazane ob pripravi in sprejemu citiranega Zazidalnega načrta se v 20 letih njegove veljavnosti niso uresničile. Vendar je SSRS, glede na spremenjeno stanovanjsko politiko (gradnja večstanovanjskih stavb z neprofitnimi najemnimi stanovanji namesto gradnja za trg), izrazil interes za spremembo prostorskega akta, ki bi omogočal gradnjo najmanj dveh večstanovanjskih objektov.

Osnovni koncept prostorske ureditve ostaja nespremenjen. Predlogi ne posegajo v zasnovo veljavnega prostorskega načrta, območje še naprej ostaja namenjeno stanovanjski gradnji. Glede na prostorske danosti, konfiguracijo terena, grajeno stavbno strukturo v okolici, ter vizualno zelo izpostavljeno lokacijo, bi bilo možno v območje umestiti več večstanovanjskih stavb, vendar pa naj posamezna stavba ne bi presegala etažnosti P+3 (eventuelno +4) nad koto terena. Odprte površine v okolici objektov naj bi bile zasnovane kot skupne urbane površine. Pobuda lastnika je sprejemljiva, ker predstavlja zapolnitev poseljenih površin in se nanaša na notranji razvoj naselja. Hkrati Občina Jesenice podpira gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj in tako se s sprejemom novega OPPN sledi tudi razvojnim ciljem, kot so opredeljeni v Občinskem prostorskem načrtu, Načrtih razvojnih programov občine, ter z Novelacijo razvojnega programa Občine Jesenice 2011-2025.

Za območje ZN Straža stroškov komunalne ureditve v tem trenutku še ni mogoče oceniti. V ta namen je potrebno izdelati POSZ za predvideno ali željeno gradnjo. Potrebno je poudariti, da je iz dokumentov s področja prometa (Prometne študije za Občino Jesenice (2012), Koncept kolesarskega in peš omrežja (2020), idr.) razvidno, da je v mestu potrebno vzpostaviti več prečnih povezav za vse vrste prometa, ki bodo skrajšale poti in s tem zmanjšale pritisk prometa na mesto in prebivalce. Ena od posebej izpostavljenih je prometna povezava med Cesto Toneta Tomšiča in Cesto Borisa Kidriča z navezavo na avtocestni priključek. Ta povezava bi zmanjšala pritisk prometa skozi Trebež in mimo Osnovne šole Prežihovega Voranca, skrajšala prometno pot, ter povečala varnost udeležencev v cestnem prometu. Cesta mora biti zgrajena vsaj vzporedno z gradnjo večstanovanjskih stavb na območju Straže.

Partizan

Območje z oznako JES 35 obsega površino velikosti približno 6.000 m² in se ureja z Občinskim podrobnim prostorskim načrtom Partizan (UL RS 139/2020). V območju sta načrtovana 2 nova stanovanjska objekta z največ 46 stanovanjskimi enotami. Gradnja se bo pričela v letih 2023 -2024, lastnik zemljišča in investitor pa je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki bo gradil javna najemna stanovanja.



Na podlagi Odloka o programu opremljanja stavbnih zemljišč območja Občinskega podrobnega prostorskega načrta Partizan (UL RS 28/2021) so znani stroški za območje OPPN Partizan (dograditev manjkajoče komunalne opreme) Skupni stroški investicije v komunalno opremo in drugo gospodarska javno infrastrukturo (GJI) znašajo 851.389 €. Obračunski stroški investicij v novo komunalno opremo na območju znašajo 443.965 € in ne vključujejo stroškov izgradnje elektroenergetskega, telekomunikacijskega in plinovodnega omrežja, ki ne spadajo med omrežja za izvajanje obveznih lokalnih gospodarskih javnih služb varstva okolja in objekte grajenega javnega dobra (občinske ceste in druge javne površine).

Pod krajam

Območje z oznako JES 10 obsega površino velikosti približno 30.000 m² in se ureja z OPN, ter je zanj predvidena izdelava OPPN. Območje delno pozidano z dvema večstanovanjskima stavbama, preko območja poteka trasa predvidene daljinske kolesarske povezave, na delu zemljišč se nahajajo vrtički. V območju sta načrtovana 2 stanovanjska objekta z največ 25 stanovanjskimi enotami in do 5 stanovanjskih objektov z do 6 stanovanjskimi enotami. Omejitve območja so razdrobljena lastniška struktura, potreba po sprejetju OPPN, območje prečka trasa predvidene daljinske kolesarske povezave, bližina avtoceste pa povzroča določeno stopnjo hrupa.



Pred gradnjo je potrebno sprejeti OPPN, ter urediti (poenotiti) razdrobljeno lastniško strukturo na območju. Območje Pod Krajam je komunalno opremljeno s primarno in sekundarno komunalno opremo. Stroški hišnih priključkov so stroški investitorja.

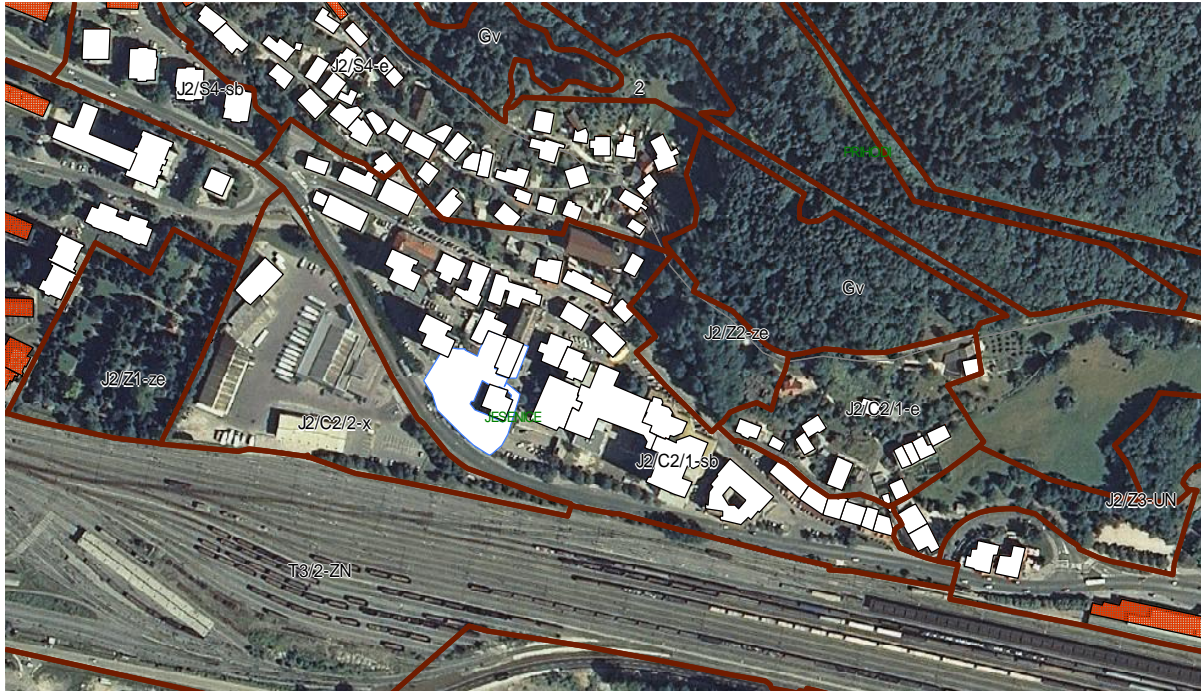
Hrušica 55a

Območje, v katerem se nahaja objekt z naslovom Hrušica 55, ima oznako HRU 4 in obsega površino velikosti približno 41.460 m². Ureja se z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu Republika (UL RS, št. 116/2008). Območje se nahaja v osrednjem delu naselja Hrušica. Prometno je območje dostopno po obstoječem in rekonstruiranem lokalnem cestnem omrežju. Odlok za objekt omogoča rekonstrukcijo Kulturne dvorane, ter spremembo namembnosti prostorov dodatne stanovanjske enote. Po veljavnem gradbenem dovoljenju je predvidena rekonstrukcija prostorov v gornjem nadstropju in sicer v 4 stanovanjske enote. Preostali prostori ostanejo namenjeni poslovnim in društvenim dejavnostim. Območje je komunalno opremljeno.



Center II: prenova območja v mestu Jesenice

Celotno območje Centra II po veljavnem OPN v celoti spada v območje JES 29. V območju centralnih dejavnosti (CU) gre za prepletanje trgovskih, oskrbnih, storitvenih, upravnih, socialnih, zdravstvenih, vzgojnih, izobraževalnih, kulturnih, verskih in podobnih dejavnosti ter bivanja.



V sklopu revitalizacije Centra II je bila v letu 2011 izvedena Urbanistična delavnica, katere sklepi in ugotovitve so bili podlaga za izdelavo idejne zasnove ureditve Centra II, ki je bila izdelana v letu 2012. IDZ je bila izdelana z namenom, da bi na osnovi prostorskih danosti, potreb prebivalcev, trenutnega stanja ter razpoložljivih finančnih sredstev Občine Jesenice, pridobili temeljni strokovni dokument za prostorsko načrtovano, ekonomsko upravičeno in vsebinsko smiselno revitalizacijo in nadgradnjo Centra II na področju urbanizma, arhitekture, krajinske in prometne ureditve, komunalne infrastrukture ter novih programov. IDZ združuje rešitve s področja urbanizma, arhitekture, krajinske arhitekture ter s področja urejanja prometa.

V predlagani rešitvi se zato prepletajo urbanistični predlogi prenove območja (usmeritve za nadaljnji prostorski razvoj območja), predlogi za oblikovno poenotenje obstoječih objektov (fasade stolpnic in ob/uličnega niza objektov, nadstreški nad pasažami med stolpnicami), usmeritve za prometno preureditev območja (mirujoči in motorni promet ter promet za kolesarje in pešce), predlogi za ureditev programskih površin za pešce (otročka in športna igrišča, trgi, ostali prostori za druženje in prireditve), Predlog možnih etap izvajanja posameznih ureditev je razviden iz ureditvene situacije, ki posebej prikazuje ureditve, ki so lahko izvedljive v 1. fazi urejanja območja ter tiste, za katere je potrebno daljše pripravljalno obdobje (npr. pridobivanje finančnih sredstev, pridobivanje potrebnih zemljišč za gradnjo, ureditev zadostnih površin za mirujoči promet - garažna hiša,.).

Predlogi so usmerjeni v izboljšanje oz. ureditev obstoječega stanja, predvsem z:

- ureditvijo površin za promet in parkirnih površin z novo prometno ureditvijo ter novo označitvijo parkirnih površin, tudi površin za kratkotrajno parkiranje, izgradnja garažne hiše
- ureditvijo površin za pešce oz. prebivalcev, kot so npr. trgi, ploščadi, pločniki idr. z novimi tlaki, ki bodo že vizualno ločili površine namenjene pešcem od površin namenjenih vozilom, ter bodo posameznemu ambientu dale svoj pečat,
- ureditvijo parkovnih in zelenih površin med objekti, preureditvijo parka med Kosovo graščino in cerkvijo, ponovna ureditev in aktiviranje Tramšakovega parka z navezavo na Razgledno pot,
- umestitev novih programov v parterje stolpnic (poleg trgovin in storitev tudi programe za vse starostne skupine ljudi).

Izvedba predlaganih aktivnosti bo pripomogla k boljši podobi in funkcioniranju območja, prijetnejšemu življenjskemu okolju prebivalcev in atraktivnejši lokaciji za obiskovalce območja.

8. POGLAVJE: RAZVOJ STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA OBČINE JESENICE DO LETA 2027

1. Vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda

- Vzdrževanje večstanovanjskih stavb
- Investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot
- Tekoče vzdrževanje stanovanj

Vzdrževanje večstanovanjskih stavb

V stavbah z več-etažno lastnino, v katerih ima Občina Jesenice majhen (neznaten) vpliv na odločitve glede izvedbe prenovitvenih posegov, se bodo le-ti (ne glede na to, ali so investicijske ali vzdrževalne narave) izvajali na podlagi večinsko izražene volje etažnih lastnikov stanovanj in operativno preko upravnikov stavb. V teh primerih se Občina Jesenice vključuje kot eden od solastnikov skupnih delov, ki soglaša z izvedbo nujnih posegov in tistih prenovitvenih posegov, ki pomenijo zagotavljanje ustrezne energetske učinkovitosti in funkcionalnosti skupnih delov. Enega od večjih problemov pri izvedbi omenjenih del predstavlja razdrobljeno lastništvo večstanovanjskih stavb in s tem povezane težave pri pridobivanju potrebnih soglasij etažnih lastnikov. Znižanje števila potrebnih soglasij s hkratnim varstvom preglasovanih etažnih lastnikov (novela SZ-1, UL RS 59/2019) je namenjen lažjemu sprejemanju ustreznih sklepov o izvedbi del. V stavbah, ki so v izključni lasti občine oziroma v občinski večinski lasti, se odločitve o izvedbi prenov skupnih delov sprejemajo v odvisnosti od dejanskega stanja posamezne stavbe in razpoložljivosti denarnih sredstev.

Investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot

Redno in investicijsko vzdrževanje Občina Jesenice izvaja tako v zasedenih, kot v nezasedenih stanovanjskih enotah. Za organizacijo in izvedbo vzdrževalnih del v stanovanjskih enotah poskrbi občinski upravni organ, pri čemer je vodenje in sama izvedba konkretnih postopkov prenov odvisna od vrste in obsega potrebnih vzdrževalnih del. Odločitev o obsegu prenove je sprejeta ob upoštevanju obsega razpoložljivih finančnih sredstev. V glavnem navedena dela vključujejo menjavo ali popravilo zunanega stavbnega pohišstva in pripadajoče opreme, delno ali celovito prenovo kopalnic in kopalniške sanitarne opreme, ter vodovodne in kanalizacijske instalacije, urejanje ogrevalnih sistemov, redni servisi plinskih naprav, popravila ali zamenjavo električnih instalacij, sanacije tlakov in finalnih tlakov, itd. Pomemben del investicijskega vzdrževanja predstavljajo intervencijska dela, ko je to nujno potrebno zaradi preprečevanja nastajanja škode na lastnini občine ali tuji lastnini, zaradi zagotavljanja normalne rabe stanovanjskih enot. Prenove izpraznjenih stanovanjskih enot potekajo tekoče in skladno z dinamiko prevzemanja stanovanjskih enot, ki so prevzete po prenehanju najemnega razmerja. Obseg prenove praznih enot je odvisen od starosti in stanja posamezne izpraznjene enote, vedno pa v obsegu, da je novemu najemniku omogočena normalna raba stanovanjske enote. V odvisnosti od stanja in lastnosti posamezne stanovanjske enote (npr.: dotrajanost, lokacija, potrebni stroški za usposobitev enote za normalno rabo, neugodna ocena tveganja z vidika dolgotrajnosti prenove, ...) se v primeru, da se ugotovi, da bodo stroški obnove nesorazmerni z vrednostjo stanovanja, tako stanovanjsko enoto uvrsti v načrt razpolaganja in se proda na trgu, z izvedbo ene od javnih metod prodaje (javna dražba ali javno zbiranje ponudb).

Tekoče vzdrževanje stanovanj

Ti stroški zajemajo stroške servisiranja dvigal, kotlovnice, ogrevalnih naprav, menjave strešnih kritin in žlebov, popravila streh in žlebov, odtokov, nadstreškov, popravila fasad, menjave vhodnih vrat v objekt, obnove skupnega vodovoda, obnova tlakov v kletih, obnove stopniščne ograje, popravila in menjave tlakov v skupnih hodnikih ter menjave stopnic, beljenje skupnih prostorov, obnova domofonov, obnova hidroizolacije pohodne terase. Sem sodijo tudi stroški za redne preglede dvigal, gasilske opreme in manjša nujna vzdrževalna delav skupnih delih stavb. Vsa dela in popravila so v povezavi z odločitvami ostalih solastnikov v posameznih objektih. Sem spadajo tudi stroški tekočega vzdrževanja občinskih stanovanj, ki jih mora kriti lastnik stanovanja in se izvajajo glede na potrebe po rednem vzdrževanju.

2. Razvoj stanovanjskega fonda

Ne samo v občini Jesenice, temveč na ravni celotne države se soočamo z občutnim primanjkljajem najemnih stanovanj, zaradi česar je dostop do primerne stanovanja otežen. Problematika oteženega dostopa do stanovanj je še posebej opazna pri mladih, socialno ogroženih in drugih marginaliziranih skupinah. Nahajamo se v situaciji, ko stanovanj primanjkuje na lokacijah, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje; primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema; je delež zasebnih stanovanj zelo visok, kar vpliva na fizično stanje stanovanjskega fonda; stanovanjski fond se stara – ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške; s strani investitorjev ni interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu; mobilnost prebivalstva je nizka – v smislu pripravljenosti za menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju. Spremembe zakonodaje, ki pomembno vpliva tudi na področje stanovanjskega gospodarstva v občini Jesenice gredo v smeri spodbujanja stanovanjske mobilnosti prebivalstva, učinkovitejšega upravljanja večstanovanjskih stavb, določanje najemnine, ki omogoča povrnitev sredstev, vloženih v gradnjo neprofitnih stanovanj v dognednem času, sorazmerna prilagoditev višine subvencije najemnine, ki zagotavlja socialno pravičnost ukrepa revalorizacije neprofitne najemnine, ter aktiviranje obstoječega, a nenaseljenega stanovanjskega fonda.

Zagotavljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo

Z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 so v poglavju »4.4.2 Aktivna zemljiška politika« podane usmeritve, tako da se spodbuja zemljiška politika in posledično spodbuditev gradnje stanovanj, na državni ravni in tudi na ravni lokalnih skupnosti. Država se je zavezala, da si bo za ustrezno regulacijo prostorskega razvoja prizadevala vzpostaviti razvejan sistem instrumentov zemljiške politike, ki bodo obsegali upravne, prostorske in finančne ukrepe in ki bodo kot celota omogočali izvrševanje prostorsko vezanih strategij in razvojnih programov. Pomemben element stanovanjske preskrbe v občini je zagotavljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, ki je izvirna pristojnost in obveznost lokalne skupnosti. Za povečanje obsega stanovanjskega fonda je treba zagotoviti zadostno in ustrezno razporejeno število zazidljivih zemljišč, ki morajo biti primerno komunalno opremljena. Zemljišča je potrebno nameniti tako individualni gradnji kot dopolnitvi obstoječe pozidave, nekaj območij pa je potrebno nameniti za kompleksno stanovanjsko gradnjo.

Zagotavljanje finančnih sredstev za stanovanjsko gradnjo

Glavni financerji stanovanjske oskrbe na področju novogradenj bodo občine ter stanovanjski skladi (SSRS, Sklad ZPIZ) z novogradnjo in nakupom stanovanj. Gradnja oziroma rekonstrukcija objektov mora biti načrtovana v smislu racionalne in tehnološko obvladljive gradnje, z materiali, ki sotrajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje ter ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja. Občina Jesenice v proračunu nima zagotovljenih lastnih finančnih sredstev v zadovoljivem obsegu, na podlagi katerih bi lahko samostojno gradila neprofitna stanovanja. Rešitev je, da občina v sodelovanju s SSRS zgradi nova neprofitna stanovanja, oz. da občina ponudi komunalno opremljeno zemljišče investitorjem v zameno za nova neprofitna in namenska stanovanja bodisi na način klasične menjave oziroma z izpeljavo javno – zasebnega partnerstva.

Občina bi lahko zagotovila dodatna sredstva za gradnjo najemnih neprofitnih stanovanj s prodajo obstoječega starejšega stanovanjskega fonda, vendar je pri tem treba upoštevati, da so kupci občinskih stanovanj samo trenutni najemniki, katerih finančne zmožnosti redkokdaj dopuščajo nakup lastnega stanovanja po tržni ceni. Prodaja zasedenih neprofitnih stanovanj na prostem trgu ni sprejemljiva, ker se s tem lahko povzročijo nove socialne stiske najemnikov.

Prilagoditev sistema subvencioniranja najemnine za zaščito socialno ranljivih ob dvigu neprofitne najemnine

Prenizka neprofitna najemnina je eden od temeljnih razlogov za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj. Zaradi nerevalorizacije vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine od leta 2007, neprofitna najemnina lastnikom ne omogoča pokrivanja stanovanjskih stroškov, s čimer jim je onemogočeno ohranjanje obsega obstoječega fonda stanovanj in investiranje v gradnjo novih stanovanj. S spremembo SZ-1 E, je bil na novo določen način usklajevanja neprofitne najemnine – ta se postopno poviša za 30 odstotkov.

Z vidika zmožnosti kritja stanovanjskih stroškov so najbolj ranljiva enočlanska gospodinjstva z nizkimi dohodki (mladi, starejši, ovdoveli, itd). Ob dvigu neprofitne najemnine se zato predvideva tudi dvig subvencije. Subvencija najemnine se po predlogu zakona zviša na največ 85% priznane neprofitne najemnine, kar zagotavlja, da dvig neprofitne najemnine ne bo prizadel socialno najbolj ranljivih, ki so že sedaj upravičeni do polne subvencije najemnine.

Zadružništvo

Najemne stanovanjske zadruga se kažejo kot varen, sodoben in vključujoč pristop zagotavljanja dostopne in kakovostne stanovanjske preskrbe, pri čemer uspešno združujejo javne in zasebne vire, zato bi lahko pomembno dopolnile neprofitno javno stanovanjsko ponudbo. Ker temeljijo na stanovanjski varnosti in solidarnostni skupnosti, se v primerjavi z drugimi oblikami stanovanjske preskrbe tudi mnogo bolje soočajo z družbenimi in ekonomskimi krizami.

O stanovanjski kooperativi govorimo, ko se posamezniki združijo v zadrugo - kooperativo z namenom, da sebi zagotovijo neprofitno najemno stanovanje. Gre za stanovanja z visoko zaščito najemnika in z vsemi ostalimi pravicami, ki jim ga mora nuditi varen dom. Stanovanjske zadruge so v večini najbolj razvitih industrijskih držav takoj za javnimi stanovanjskimi skladi glavne ponudnice najemnih stanovanj po ugodnejši najemni ceni. Stanovanjske zadruge delujejo na podlagi vlaganja sredstev po principu združništva. Zemljišče za gradnjo stanovanj pod ugodnejšimi pogoji (npr. dolgoročni najem) pridobi zadruga na podlagi dogovora z lokalno skupnostjo. Kooperativa sama izvaja naloge – od priprave projekta za gradnjo do upravljanja s stavbo. Stanovalci so izbrani med člani zadruge (zadružniki) in imajo možnost soodločanja pri upravljanju s stavbo.

V preteklosti so bile pri nas aktualne stanovanjske zadruge, v katerih so ljudje združili delo in premoženje za individualno gradnjo, predvsem zaradi finančnih razlogov. Moderni koncepti reševanja stanovanjskih in bivanjskih izzivov že vrsto let predstavljajo združni modeli, kjer se pozitivni učinki skupnostnega pristopa kažejo v širši lokalni skupnosti (najemniške zadruge). Ker gre za gradnje v večjem obsegu, so stanovanjske zadruge deležne različnih ugodnosti predvsem ugodnih kreditov oziroma subvencij za obresti in jamstev za kredite.

Zaenkrat v Sloveniji najemnih stanovanjskih zadrug še ni. V več krajih po Sloveniji sicer obstajajo iniciative, ki se zavzemajo za njihovo ustanovitev, a se srečujejo s številnimi ovirami, povezanimi s pomanjkljivo zakonodajo in odsotnostjo podpornega okolja ter zato nujno potrebujejo intenzivno zagovornišvo. Ker zadruge ponujajo dostopna in kakovostna stanovanja, ker razvijajo prakse solidarnosti in sodelovanja, ker sodelujejo s širšo lokalno skupnostjo in s tem dvigajo kakovost bivanja v občinah, bi bilo prav, da so deležne javne podpore, za kar pa je potrebno predhodno vzpostaviti ustrezne pravne podlage, kar pa je v celoti v pristojnosti državnih organov.

Javna najemniška služba

S spremembami in dopolnitvami SZ-1 se vzpostavlja javna najemniška služba (JNS). Nosilec izvajanja JNS je SSRS, ki glede na potrebe v izvajanje vključuje tudi občine in občinske stanovanjske sklade. JNS najema stanovanja na trgu in jih oddaja upravičencem v podnajem. Ima vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Lastnike stanovanj razbremeni vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim zagotavlja prejemanje rednih dohodkov. Na ta način se želi k oddajanju stanovanj spodbuditi tudi tiste lastnike praznih stanovanj, ki imajo zadržke glede tveganj, ki jih oddaja stanovanj prinaša.

Ciljne skupine: Mladi in starejši

Za razvoj potencialov, za uresničitev želja in za uspešen prehod iz mladosti v odraslo življenje potrebujejo mladi urejene bivalne razmere, ki jim bodo omogočile vzpostavitev lastnega gospodinjstva. Strokovna literatura in širša javnost prepoznavata samostojno gospodinjstvo kot ključni pokazatelj prehoda v odraslost. Čeprav je stanovanjska problematika in s tem stanovanjska politika sistemsko vpletena v vse ravni družbenopolitičnega življenja, so lokalne skupnosti tiste, ki so mladim najbližje in ki lahko s strateškim pristopom omogočijo mladim lažji dostop do stanovanj. V Sloveniji je stanovanjski trg mladim nenaklonjen, saj je nakup stanovanja oziroma bivanjske enote eden izmed najobičajnejših načinov pridobitve lastnega stanovanja in s tem reševanja stanovanjske problematike. Pri tem se pozablja, da si mladi, zaradi nestabilnih in manj kakovostnih oblik zaposlitve ter visokih cen nepremičnin, nakupa le-teh ne morejo oziroma si težko privoščijo. Občina Jesenice se zaveda problematike reševanja stanovanjskega problema za mlade in mlade družine. Glede na to, da ni posebej formiranega fonda stanovanj, ki bi se dodeljevala mladim in mladim družinam, se pri točkovanju vlog prosilcev za neprofitno stanovanje tem kategorijam dodeli višje število točk in so posledično uvrščeni višje na prednostni listi prosilcev, na ta način hitreje pridobijo neprofitno stanovanje v najem.

Ne samo mladi in mlade družine, tudi starejšim je potrebno nameniti posebno pozornost. Procesom demografskih sprememb, avtomatizacije, zmanjšanja vloge socialne države in informatizacije je treba prilagajati tudi bivalno kulturo in infrastrukturo starejših ljudi, njihovih gospodinjstev ter pripraviti gradiva za seznanjanje z njimi in promocijo dobrih praks.

Zadovoljevanje stanovanjskih potreb starostnikov mora biti usklajeno z razvojem varstva starejših oseb, predvidoma z naslednjimi oblikami stanovanj:

1. stanovanja za starejše, praviloma razpršena, v katera občasno (po dogovoru oziroma po potrebi) prihaja organizirana pomoč iz doma starejših ali centra za socialno delo, centra za pomoč na domu
2. varovana stanovanja za starejše, ki so stanovanja, v katerih stanovalci lahko dobijo pomoč štiriindvajset ur dnevno iz določene ustanove, v glavnem iz krajevno najbližjega doma starejših, pod pogojem, da so zgrajena kot večstanovanjske stavbe s stanovanji za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom,
3. stanovanjski domovi za starejše, pod pogojem, da so zgrajeni kot večstanovanjske stavbe s stanovanji za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom, ki niso odvisni od stalne pomoči, ki pa jim je na voljo na klic.

Stanovanjska mobilnost

Morda bi bilo potrebno razmišljati o mehanizmih za spodbujanje sobivanja starejših oseb v skupnih gospodinjstvih – v stanovanjih, ki so funkcionalno primernejša in prilagojena potrebam starejših prebivalcev ter omogočajo zmanjšanje stanovanjskih stroškov posameznikov. Poleg zagotavljanja zadostnega števila stanovanj in večje dostopnosti do kvalitetnih stanovanj (velikost, lokacija, funkcionalnost) za različne ciljne skupine, je treba s ciljem doseganja večje mobilnosti posebno pozornost nameniti predvsem osveščanju prebivalstva, s spodbujanjem novih oblik (tudi neinstitucionalnih) socialnih pomoči in sodelovanja.

Največji potencial za pripravljenost na selitev predstavljajo predvsem mladi, ki si brez pomoči staršev ne morejo zagotoviti primerne stanovanjske rabe ter starejši prebivalci, ki mnogokrat ne zmorejo nositi stroškov vzdrževanja prevelikih stanovanj. Omenjena dejstva omogočajo možnosti za medgeneracijsko sodelovanje.

9. ZAKLJUČEK

Stanovanjski program je podlaga/usmeritev:

- za določitev stanovanjske rabe kot podrobnejše namenske rabe prostora v občinskih prostorskih aktih, torej za aktivno zemljiško politiko, kjer bodo namenjena območja za individualno stanovanjsko gradnjo, ter gradnjo večstanovanjskih stavb, v katerih bodo neprofitna stanovanja,
- za zagotovitev sredstev za izvedbo komunalne opreme stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje;
- za zagotovitev sredstev za urejenost javnih prostorov in grajenega javnega dobra v stanovanjskih soseskah;
- za zagotovitev sredstev za izvedbo tekočega in investicijskega vzdrževanja stanovanjskega fonda.

Potrebno je zagotoviti, da se bodo naselja v občini prednostno razvijala navznoter, tako da bodo za pozidavo izkoriščene degradirane, nezadostno izkoriščene in morebitne druge proste površine za gradnjo. Stanovanjsko gradnjo je potrebno usmerjati k manjšim, skrbneje in človekovemu merilu primernejše zasnovanim naseljem oziroma sosedstvom, z nižjimi zgradbami, oblikovanimi v skladu z urbani in krajinskimi značilnostmi, ob uporabi načinov, ki bodo zagotavljali njihovo varnost, varčnost, zanesljivost in trajnost. Obstoječe opuščene ali neprimerne stanovanjske objekte v naseljih je potrebno prenoviti ali nadomestiti z ustrežnejšimi, upoštevajoč namembnost in oblikovne značilnosti naselja. V tem okviru je potrebno posebno pozornost posvetiti primerni gostoti pozidave, tako na novih razvojnih območjih kot tudi na območjih obstoječe poselitve.

Potrebno je poskrbeti za čim večjo arhitekturno in komunikacijsko dostopnost stanovanjskih enot vsem uporabnikom, ne glede na njihovo morebitno oviranost, s tem pa za zagotovitev univerzalne dostopnosti stanovanjskega fonda in vseživljensko bivalno okolje.

Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij in rabe urbanih površin je treba izboljšati tudi raven opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo in zagotavljati urejenost javnih prostorov, ki jih sestavljajo tako naravne sestavine kot kakovostno grajeno javno dobro, kot so prometne površine, trgi, tržnice, igrišča, parki, zelenice, osrednji prostori za druženje in počitek ter jih v čim večji meri vključiti okolje. Za večjo kakovost bivanja je nujno vsaj ohraniti, če ne izboljšati razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v mestu in primestnih naseljih. V tem smislu bo potrebno pristopiti k prenovi posameznih posebej problematičnih območij. Ohraniti in prenoviti je potrebno jedra naselij in druge prostorsko najpomembnejše predele naselij, posebej na območjih velike koncentracije prebivalstva.

Glede na dejstvo, da je na območju Občine Jesenice zaradi naravnih danosti in prometnih povezav močno omejen prostor za gradnjo stanovanj, je potrebno aktivirati še nepozidana območja za stanovanja, hkrati pa pristopiti k revitalizaciji degradiranih območij. V ta namen je potrebno v proračunu Občine Jesenice še nadalje zagotavljati sredstva za pripravo analiz, smernic in strokovnih podlag ter za izdelavo prostorskih aktov za ureditev območij za stanovanja.

Z zagotovitvijo stanovanj v bližini delovnih mest in zmanjšanjem potrebe po dnevni delovni migraciji med naselji se tudi zmanjšajo potrebna sredstva za gradnjo prometne infrastrukture zaradi povečevanja dnevni delovni migracij, zmanjša se pritisk gradnje na kmetijskih zemljiščih na robu obstoječih naselij, sledi se cilju strnjene poselitvene strukture.

Kakovost bivanja prebivalcev je v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč, v katerih živijo. Kakovostna stanovanja niso le tista, ki omogočajo dolgo in zdravo življenje, temveč so to kakovostno grajena stanovanja, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja. Z aktivnim pristopom k doseganju zastavljenih ciljev stanovanjske politike se ustvarja pogoje za uspešno gospodarsko rast, saj stanovanjska oskrba, ki ustreza potrebam prebivalstva, podpira razvoj gospodarstva. Če so podane možnosti in pogoj, da si prebivalci v različnih življenjskih obdobjih priskrbijo svojim potrebam in možnostim primerno stanovanje, so s tem zagotovljene enake možnosti za vse, povečuje se socialna varnost, odpravlja revščina in prispeva k trajnostnemu obnavljanju prebivalstva v pogojih dolgožive družbe.

Datum:

Številka: 352-6/2020

Dokument so pripravili

sodelavci z Oddelka za okolje in prostor Občine Jesenice

Blaž Račič
ŽUPAN