

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, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 56/11 - odl. US, 87/11, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 - ZFRO, 90/21, 18/23 - ZDU-10, 77/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS in 61/24) 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 2025 sprejel

LETNI STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE GORJE ZA LETO 2025

1 SPLOŠNI DEL

78. člen Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91 in spremembe) določa, da: »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.« 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 oziroma najemu stanovanja, ugodnejša stanovanjska posojila, posredno vplivanje na cene stanovanj in najemnin na trgu z ukrepi države, davčne olajšave idr....).

Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE in 62/24 - odl. US) 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. (3. alineja drugega odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi) in
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj; (4. alineja drugega odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi).

Stanovanjski zakon (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 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.

1.1 Namen in cilji Stanovanjskega programa Občine Gorje za leto 2025

Glavni namen občinske stanovanjske politike je vzdrževanje obstoječih neprofitnih stanovanj, in sicer glede na potrebe obstoječih najemnikov in zagotavljanjem primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami.

¹ Šturm, Komentar Ustave Republike Slovenije, str. 761

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. z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev,
8. z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva,
9. 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.

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 prejeme 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 namenja za:

- tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov,
- stroške začasno nezasedenih stanovanj,
- druge izdatke za tekoče vzdrževanje in zavarovanje,
- večja obnovitvena dela,
- upravništvo stanovanj,

- stanovanjski rezervni sklad.

3 ANALIZA DEJANSKEGA STANJA

3.1 Stanovanjski fond Občine Gorje

Občina Gorje bo imela na dan 31. 12. 2024 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, Družbo 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 Stvarnopravni 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 2025

Občina namenja proračunska sredstva za naslednje namene:

PP	Vrsta porabe	Višina sredstev
20180102	Tekoče vzdrževanje in upravljanje stanovanj	5.650,00 EUR
20180104	Oblikovanje rezervnega sklada	2.300,00 EUR
	SKUPAJ	7.950,00 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 stanovanj 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.

4 DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN

Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), ki v skladu s Stanovanjskim zakonom določa metodologijo za oblikovanje neprofitne najemnine in način izračuna najvišje neprofitne najemnine, vpliv lokacije stanovanja, višino subvencije neprofitne najemnine in višino subvencije k plačilu tržne najemnine.

Izračun letne stopnje neprofitne najemnine po metodologiji je seštevek dovoljenih stopenj posameznih elementov neprofitne najemnine in je izražena v deležu. Elementi neprofitne najemnine so stroški vzdrževanja, stroški za opravljanje upravniških storitev, amortizacija in stroški financiranja.

Osnova za izračun mesečne neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, za katerega se zaračunava neprofitna najemнина, zmnožena z letno stopnjo neprofitne najemnine, deljeno z 12 mesecev. Vrednost stanovanja, kot osnova za določitev neprofitne najemnine, se določi v skladu z enačbo, določeno z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja. Vrednost točke na podlagi Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) znaša 3,50 €. V skladu s Stanovanjskim zakonom se vsako leto najpozneje do 1. marca s sklepom v Uradnem listu Republike Slovenije objavi usklajeno višino vrednosti točke, ki se uporablja od 1. aprila dalje. Vrednost točke se uskladi enkrat letno z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

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 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, 47/14, 153/21, 62/23, 95/23 - ZIUOPZP, 61/24 in 108/24). 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 zavezance 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 osmih stanovanj, od katerih je šest stanovanj oddanih v najem za nedoločen čas. Najemniki se redko odločajo za podajo odpovedi najemnih razmerij.

8 ZAKLJUČEK

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 ter 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 pogoji, da si prebivalci v različnih življenjskih obdobjih priskrbijo svojim potrebam in možnostim primerno stanovanje, se s tem povečuje socialna varnost, odpravlja revščina in prispeva k trajnostnemu obnavljanju prebivalstva v pogojih dolgožive družbe.

Številka:

Gorje,

Peter Torkar
Župan Občine Gorje