

OBČINA AJDOVŠČINA
OBČINSKI SVET

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, 56/11, 87/11, 62/10-ZUPJS, 40/11-ZUPJS-A, in 40/12-ZUJF) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. 44/12 in 85/15) je Občinski svet na svoji 16. seji dne 26.5.2016 sprejel

SKLEP

Sprejme se Stanovanjski program občine Ajdovščina za obdobje 2016-2021.

Številka: 352-4/2016
Datum: 27.5.2016

ŽUPAN
TADEJ Beočanin, s.r.

**STANOVANJSKI PROGRAM
OBČINE AJDOVŠČINA ZA OBDOBJE
2016-2021**

KAZALO

1	NAČELA IN IZHODIŠČA ZA SPREJEM STANOVANJSKEGA PROGRAMA OBČINE AJDOVŠČINA.....	1
1.1	USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE	1
1.2	ZAKON O LOKALNI SAMOUPRAVI.....	1
1.3	STANOVANJSKI ZAKON	1
1.4	STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE.....	2
2	STATISTIČNI PREGLED PODATKOV OBČINE AJDOVŠČINA.....	2
2.1	DEMOGRAFSKI PODATKI, ZAPOSLOVANJE IN TRG DELA (GIBANJE PREBIVALSTVA)	3
2.2	STATISTIČNI PODATKI O ŠTEVILU STANOVANJ IN STANOVANJSKIH RAZMERAH V OBČINI AJDOVŠČINA	7
2.2.1	STANOVANJSKI FOND OBČINE AJDOVŠČINA	8
2.3	OCENA STANOVANJSKEGA PRIMANKLJAJA.....	10
2.3.1	USTREZNOST ZASEDENOSTI OBČINSKIH STANOVANJ PO POVRŠINI	11
2.3.2	OCENA TRENUTNEGA PRIMANKLJAJA STANOVANJ	12
2.3.3	OCENA POTREB GLEDE NA PREDVIDENO GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALSTVA V PRIHODNOSTI	12
3	CILJI IN UKREPI STANOVANJSKEGA PROGRAMA	12
3.1	TEMELJNI CILJI	12
3.2	POVEČANJE FONDA NEPROFITNIH STANOVANJ V LASTI OBČINE AJDOVŠČINA.....	13
3.2.1	IZGRADNJA NOVIH STANOVANJ	13
3.2.2	NAKUP PRAZNIH LASTNIŠKIH STANOVANJ	15
3.3	ZAGOTAVLJANJE STANOVANJ ZA RANLJIVE SKUPINE PREBIVALSTVA.....	16
3.3.1	STANOVANJA ZA MLADE DO 29. LET	16
3.3.2	BIVALNE ENOTE	16
3.3.3	NASTANITEV ZA BREZDOMNE	16
3.4	OHRANJANJE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE OBSTOJEČEGA STANOVANJSKEGA FONDA.....	17
3.5	ZAGOTAVLJANJE POGOJEV ZA IZVAJANJE NOVOGRADENJ STANOVANJSKIH OBJEKTOV	17
3.5.1	OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT	17
3.5.2	ODLOK O SUBVENCIONIRANJU KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA MLADE DO 29. LET IN MLADE DRUŽINE..	18
3.5.3	SPODBUDE ZA IZGRADNJO TRŽNIH STANOVANJ.....	18
3.6	PRIDOBITEV LASTNIŠKIH STANOVANJ	18
3.6.1	SUBVENCIONIRANJE OBRESTNE MERE ZA NAJETE STANOVANJSKE KREDITE.....	18
3.6.2	PRODAJA STANOVANJSKEGA FONDA OBČINE AJDOVŠČINA	19
3.7	STANOVANJSKE KOOPERATIVE.....	19
4	UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ IN PREVENTIVNI PROGRAMI ZA OHRANITEV NAJEMA	19
5	GOSPODARJENJE S STANOVANJI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI	20

5.1	NAJEMNINSKA POLITIKA.....	20
5.2	IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN.....	20
5.3	SUBSIDIARNA ODGOVORNOST.....	21
5.4	USTANOVITEV SKLADA ALI REŽIJSKEGA OBRATA.....	21
6	DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE.....	21
6.1	DODELJEVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ.....	21
6.2	DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT.....	22
6.3	DODELJEVANJE STANOVANJ MLADIM DO 29. LETA STAROSTI.....	22
6.4	DODELJEVANJE SLUŽBENIH STANOVANJ.....	22
7	ZAKLJUČEK.....	23

UVOD

1 NAČELA IN IZHODIŠČA ZA SPREJEM STANOVANJSKEGA PROGRAMA OBČINE AJDOVŠČINA

Pravna podlaga za obveznosti in pristojnosti občine na stanovanjskem področju ter splošne cilje in usmeritve na tem področju predstavljajo in podajajo:

- Ustava RS
- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS)
- Stanovanjski zakon (SZ-1)
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu (ReNSP15-25)
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Pravilnik)
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uredba)

1.1 USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE

Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91 in spr.) v 78. členu 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 RS in njegovo konkretizacijo na enem od področij pravnega urejanja, to je na področju stanovanjske politike. Ukrepi so lahko različni in lahko posegajo na različna področja pravnega urejanja (stanovanjska zakonodaja, pravna ureditev najemnih razmerij, dodeljevanje stanovanjskih enot, ki niso najemna neprofitna stanovanja, denarne pomoči in subvencije pri nakupu oz. najemu stanovanja, ugodnejša stanovanjska posojila, posredno vplivanje na cene stanovanj in najemnin na trgu z ukrepi države, davčne olajšave idr....). Poudariti je tudi potrebno, da pridobitev primerne stanovanja ne pomeni le pridobitev lastniškega stanovanja, ampak obsega stanovanja, nastanitev oziroma domovanje na kakršni koli pravni podlagi, torej tudi npr. najemniško stanovanje.

1.2 ZAKON O LOKALNI SAMOUPRAVI

Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07-UPB in spr.) je določil, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali pa so določene z zakonom. Zakon o lokalni samoupravi med nalogami občine v 21. členu določa, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev:

- upravlja občinsko premoženje;
- 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);
- pospešuje službe socialnega skrbstva, predšolskega varstva, za socialno ogrožene, invalide in ostarele...

1.3 STANOVANJSKI ZAKON

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

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- z najemom stanovanj na trgu z namenom oddajanja upravičencem do neprofitnih stanovanj, pri čemer občina določi podrobnejša merila njihovega najema in podnajema;
- s prodajo stanovanja na časovni zakup (finančni lizing);
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno;
- s sredstvi državnega proračuna;
- s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja;
- s sredstvi Evropske unije in podobno.

1.4 STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE

Konkretno pravno podlago za sprejem Stanovanjskega programa občine daje 156. člen Stanovanjskega zakona, v katerem se na podlagi načel Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25) konkretizira stanovanjska politika občine in določa, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. Namen stanovanjskega programa ni samo opis zatečenega stanja ampak se z njim določa dolgoročna stanovanjska politika občine, s katero le-ta javno posega na lokalno stanovanjsko področje in skuša v okviru finančnih možnosti reševati osnovno potrebo občanov po rešitvi stanovanjskega problema. Pri tem izhaja tako iz potreb lokalne skupnosti po zagotovitvi kadrov, ki prispevajo k njenemu razvoju, kot potreb mladih družin in socialno ranljivih občanov, ki si ne morejo samostojno zagotoviti primerne stanovanja. Občinski stanovanjski program je dolgoročno in strateško naravnano, to pa ne pomeni, da se ga ne da po potrebi tudi spreminjati in dopolnjevati. Lahko se spremeni zakonodaja, gospodarske in druge razmere ali pa čas pokaže nove možnosti rešitve problemov. Zato pri občinskem stanovanjskem programu lahko govorimo o živem dokumentu, ki ustrezno podprt s prostorskimi dokumenti in ukrepi ter z rednim pritokom finančnih sredstev aktivno prispeva k razvoju občinske stanovanjske politike.

2 STATISTIČNI PREGLED PODATKOV OBČINE AJDOVŠČINA

Občina Ajdovščina leži v zahodnem delu Slovenije na strateško pomembnem prehodu med Furlanijo in osrednjo Slovenijo. Meri 245 km² in šteje 18.959 prebivalcev. Obsega 45 naselij, ki so organizirana v 26-ih krajevnih skupnostih. Največje naselje je občinsko središče – mesto Ajdovščina – ki šteje več kot 6.600 prebivalcev. Reliefno je ajdovska občina zelo razgibana. Zajema osrednji del Vipavske doline, ki jo od vzhoda proti severu oklepajo visoke planote Nanosa, Hrušice in Trnovskega gozda, na jugu pa Vipavski griči. Območje je eno najrodovitnejših področij v Sloveniji, saj vegetacijska doba v teh krajih traja skoraj dva meseca dlje kot v osrednji Sloveniji.

V poglavju so predstavljeni statistični podatki Občine Ajdovščina, ki jih beleži Statistični urad Republike Slovenije in podatki iz uradnih evidenc občine ter preteklih javnih razpisov za neprofitna stanovanja. Prikazani podatki so razdeljeni v dva večja sklopa in sicer:

- demografski podatki, zaposlovanje in trg dela,

- stanovanjske razmere v občini Ajdovščina

2.1 DEMOGRAFSKI PODATKI, ZAPOSLOVANJE IN TRG DELA (GIBANJE PREBIVALSTVA)

V sklopu demografskih podatkov so predstavljeni podatki o številu prebivalstva v občini Ajdovščina, po različnih predpostavkah, kot na primer po starostnih skupinah, po območju bivanja, po izobrazbi, po statusu aktivnosti ter tudi število novorojencev od leta 2004 naprej.

Prebivalstvo po letnih podatkih za občino			
		1.1.2014	1.1.2015
Občina Ajdovščina	Povprečna starost (leta)	41,8	41,9
	Indeks staranja	103,9	104,0
	Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%)	16,4	16,7
	Delež prebivalcev, starih 15-64 let (%)	66,7	66,0
	Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%)	17	17,3
	Delež prebivalcev, starih 80 let ali več (%)	4,8	4,9
	Koeficient starostne odvisnosti	50	51,6
	Koeficient starostne odvisnosti mladih	24,5	25,3
	Koeficient starostne odvisnosti starih	25,5	26,3

Vir: Statistični urad RS

Obrazložitev:

- **Povprečna starost** je tehtana aritmetična sredina starosti določene skupine prebivalstva.
- **Indeks staranja** je razmerje med starim (stari 65 let ali več) in mladim prebivalstvom (stari od 0 do 14 let) pomnoženo s 100.
- **Koeficient starostne odvisnosti** je razmerje med številom otrok (0 do 14 let) in starejših (65 let ali več) ter številom delovno sposobnih prebivalcev, torej prebivalcev, starih 15 do 64 let, pomnoženo s 100. Koeficient starostne odvisnosti pove, koliko otrok in starejših prebivalcev je odvisnih od 100 delovno sposobnih.
- **Koeficient starostne odvisnosti mladih** je razmerje med številom otrok (0 do 14 let) in številom delovno sposobnih prebivalcev, torej prebivalcev, starih 15 do 64 let, pomnoženo s 100. Koeficient starostne odvisnosti mladih pove, koliko otrok je odvisnih od 100 delovno sposobnih prebivalcev.
- **Koeficient starostne odvisnosti starih** je razmerje med številom starejših (65 let ali več) in številom delovno sposobnih prebivalcev, torej prebivalcev, starih 15 do 64 let, pomnoženo s 100. Koeficient starostne odvisnosti starih pove, koliko starejših je odvisnih od 100 delovno sposobnih prebivalcev.

Vir: http://www.stat.si/doc/metod_pojasnila/05-007-MP.htm

Iz predhodne tabele lahko razberemo, da se v občini procentualno najbolj povečuje število prebivalcev starih med 0 in 14 let ter 65 let ali več, zmanjšuje pa se populacija med 15. in 64. letom.

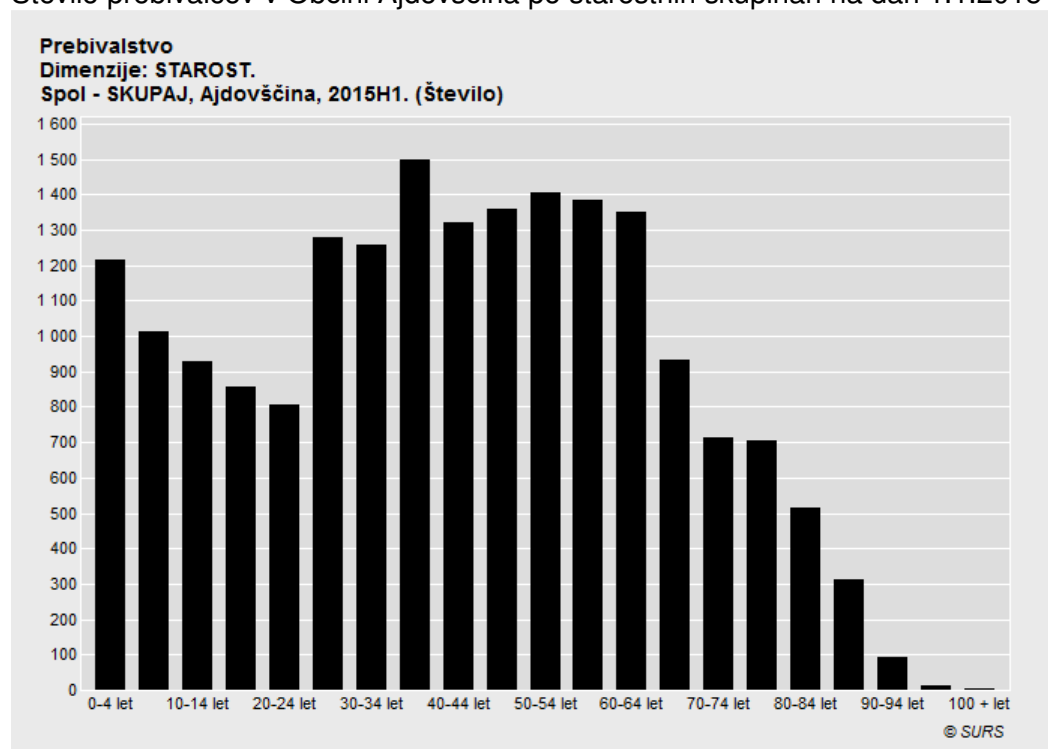
Živorajeni otroci na dan 1.1.				
	Živorajeni - SKUPAJ		Živorajeni na 1.000 prebivalcev	
	SLOVENIJA	Ajdovščina	SLOVENIJA	Ajdovščina
2004	17961	182	9	10
2005	18157	177	9,1	9,7
2006	18932	181	9,4	9,9
2007	19823	195	9,8	10,5
2008	21817	218	10,8	11,7
2009	21856	224	10,7	11,9
2010	22343	261	10,9	13,8
2011	21947	240	10,7	12,7
2012	21938	271	10,7	14,3
2013	21111	235	10,3	12,4
2014	21165	233	10,3	12,3

Viri: Statistični urad Republike Slovenije

Občina Ajdovščina je ena izmed slovenskih občin, ki se lahko pohvali s pozitivno rodno stjo, kar je razvidno iz predhodne tabele.

V obdobju zadnjih desetih let se je število živorajenih otrok v občini povečalo za 2,3 odstotka, kar je za 1 odstotno točko več od povečanja števila na ravni države Slovenije.

Število prebivalcev v Občini Ajdovščina po starostnih skupinah na dan 1.1.2015



Skupni prirast prebivalstva za Občino Ajdovščina							
	Ajdovščina						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Naravni prirast	66	67	90	91	117	56	70
Selitveni prirast s tujino	270	135	-37	10	-27	-4	17
Selitveni prirast med občinami	-292	-68	19	-94	-91	-158	19
Skupni prirast	44	134	72	7	-1	-106	106
Skupni prirast na 1000 prebivalcev	2,4	7,1	3,8	0,4	-0,1	-5,6	5,6

Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Naravni prirast je razlika med številom živorojenih otrok in številom umrlih na določenem območju v koledarskem letu

Skupni prirast je seštevek naravnega in selitvenega prirasta na določenem območju v koledarskem letu

Selitveni prirast je razlika med številom priseljenih in odseljenih na določenem območju v koledarskem letu

Vir: Statistični urad RS

Iz zgornje tabele je razvidno, da se je v letu 2014 začela slika skupnega prirasta občine Ajdovščine ponovno izboljševati. Največji negativni selitveni prirast med občinami je bil v letu 2008 in 2013, ki je bilo tudi sicer kritično leto za odseljevanje iz občine. Verjetno posledica stečajev večjih podjetij in splošne gospodarske krize. Posledica preseljevanja pa je po drugi strani tudi prenasičenost drugih občin in se prebivalci počasi vračajo nazaj. Občina nima dovolj neprofitnih stanovanj za vse prosilce, kar bi zelo pripomoglo k vrnitvi odseljenih prebivalcev.

Zaradi boljšega razumevanja razmer na področju zaposlovanja in trga dela so zbrani podatki izobrazbeni strukturi prebivalstva, statusu aktivnosti, registriranih brezposelnih osebah po ravneh izobrazbe in po starosti ter delovno aktivno prebivalstvo prikazano po letih.

PREBIVALSTVO OBČINE AJDOVŠČINA STARO VEČ KOT 15 LET, PO IZOBRAZBI NA DAN 1.1.2014

	Spol - SKUPAJ 2014
AJDOVŠČINA	
OSNOVNOŠOLSKA ALI MANJ - SKUPAJ	4870
BREZ IZOBRAZBE, NEPOPOLNA OSNOVNOŠOLSKA	437
OSNOVNOŠOLSKA	4433
SREDNJEŠOLSKA - SKUPAJ	7952
NIŽJA POKLICNA, SREDNJA POKLICNA	3677
SREDNJA STROKOVNA, SREDNJA SPLOŠNA	4275
VIŠJEŠOLSKA, VISOKOŠOLSKA - SKUPAJ	2943
VISOKOŠOLSKA 1. STOPNJE IPD.	1340
VISOKOŠOLSKA 2. STOPNJE IPD.	1418
VISOKOŠOLSKA 3. STOPNJE IPD.	185

VIR: STATISTIČNI URAD REPUBLIKE SLOVENIJE.

Prebivalstvo občine starejše od 15 let po statusu aktivnosti na dan 1.1.:				
	2011	2012	2013	2014
Prebivalci stari 15+ let - SKUPAJ	16016	15985	15906	15765
Aktivni - Skupaj	8744	8653	8416	8337
- zaposleni	7822	7566	7102	7169
- brezposelni	922	1087	1314	1169
Neaktivni - Skupaj	7272	7332	7490	7428
- učenci, dijaki in študenti	1632	1625	1577	1416
- upokojenci	4568	4860	4940	4987
- drugi neaktivni	1072	847	973	1025

Vir: Statistični urad RS

Registrirane brezposelne osebe po ravneh izobrazbe

Registrirane brezposelne osebe po ravneh izobrazbe, občina Ajdovščina, od 2010 - 2014, podatki za prvi mesec v letu, podatki za prvi mesec v letu					
	1+2 OŠ ali manj	3+4 - nižje, srednje poklicno izobraževanje	5 - srednje tehniško, strokovno, splošno izobr.	6+7+8 - visokošolsko izobr. prve, druge, tretje stopnje in bolonjski študij	Skupaj
2010	289	204	177	75	745
2011	405	285	235	137	1.062
2012	412	305	241	134	1.092
2013	437	397	325	164	1.323
2014	336	310	327	189	1.162

Vir: Statistični urad RS

Registrirane brezposelne osebe po starosti

Registrirane brezposelne osebe v občini Ajdovščina po starostnih skupinah od 2010 – 2014, podatki za prvi mesec v letu					
starostne skupine / leto	2010	2011	2012	2013	2014
15-24	90	90	85	119	88
25-29	100	115	134	142	199
30-34	89	104	141	148	131
35-39	69	78	94	114	109
40-44	62	88	107	124	105
45-49	83	85	107	145	121
50-54	121	182	197	237	173
55-59	119	216	205	266	217
60+	12	24	22	28	19

Vir: Statistični urad RS

Kljub temu, da je izobrazbena struktura prebivalcev občine Ajdovščina visoka, skoraj 70% prebivalstva nad 15 let ima vsaj srednješolsko izobrazbo, se še vedno srečujemo z veliko brezposelnostjo.

Brezposelnost v letu 2014 se je glede na leto 2013 sicer znižala, zaskrbljujoč pa je podatek, da je brezposelnih vedno več mladih (25-29 let).

Stopnja brezposelnosti je od leta 2010, ko je znašala 8,7%, začela naraščati in je najvišjo stopnjo dosegla leta 2013, ko je znašala 15,9%, v letu 2014 pa se je ponovno znižala na 12,9%.

2.2 STATISTIČNI PODATKI O ŠTEVILU STANOVANJ IN STANOVANJSKIH RAZMERAH V OBČINI AJDOVŠČINA

Podatki o stanovanjskih razmerah na območju občine zajemajo skupno število stanovanj v občini, stanovanja v občinski lasti in podatke o številu stanovanj v občini razvrščenih po različnih kriterijih (zasedena, nezasedena, št. sob, velikost, tipu lastništva).

Stanovanjski standard v občini Ajdovščina na dan 1.1.2011	
Število stanovanj	7266
Število stanovanj na 1.000 prebivalcev	383,7
Število naseljenih stanovanj	5698
Število nenaseljenih stanovanj	1427
Število počitniških stanovanj	141
Povprečna uporabna površina (m ²) stanovanja	87,4
Povprečna uporabna površina (m ²) naseljenega stanovanja	90,4
Povprečna uporabna površina (m ²) na stanovalca	27,6
Povprečno število oseb v stanovanju	3,2
Delež tri ali večsobnih stanovanj (%)	72,3
Delež novih stanovanj, grajenih po letu 2005 (%)	4,3
Delež naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture (%)	5,4
Delež naseljenih stanovanj z manj kot 10 m ² uporabne površine na osebo (%)	3
STANOVANJSKI STANDARDI	
Osnovni elementi infrastrukture: notranje stranišče, kopalnica, voda in elektrika.	

Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Naseljena stanovanja v občini Ajdovščina po tipu lastništva v letu 2011		
	Število stanovanj	Število prebivalcev
Tip lastništva –SKUPAJ	5698	18469
Lastniška stanovanja	4671	15951
Najeta stanovanja	358	940
Stanovanja z drugimi tipi lastništva	669	1578

Vir: Statistični urad RS

Lastniška struktura stanovanj v Sloveniji je glavna ovira za normalno delovanje stanovanjskega trga. Statistični podatki iz leta 2011 kažejo, da je 78% vseh naseljenih stanovanj lastniških in le dobrih 9% stanovanj v najemu.

V občini imamo presenetljivo veliko praznih stanovanj, po podatkih iz leta 2011, kar 1427 stanovanj (kar predstavlja skoraj 20% vseh stanovanj). Glede na to, da občina praznih stanovanj nima, lahko predvidimo, da so prazna stanovanja predvsem v lasti fizičnih oseb. Po poznavanju stanja na terenu predvidevamo, da so prazna stanovanja večinoma neuporabne ruševine oz. stanovanjske enote potrebne večjega popravila.

2.2.1 STANOVANJSKI FOND OBČINE AJDOVŠČINA

Občina Ajdovščina ima v lasti 117 stanovanj, od tega je 114 stanovanj neprofitnih, 3 pa so službena. Stanovanjski fond Občine Ajdovščine sestavlja več sosesk, ki so razdeljene po celotni Ajdovščini, 7 stanovanj je na podeželju (1 v Selu, 2 v Batujah, 1 v Dobravljah in 3 v Lokavcu).

- soseska Ribnik je največja soseska v Ajdovščini, kjer imamo tudi največ, 41 stanovanj. Grajena so bila od leta 1979 do 1988. Stanovanja imajo centralno ogrevanje. Grajena so v petih nadstropjih in nimajo dvigala.
- soseska Vilharjeva – občina ima 15 stanovanj. Grajena so bila leta 1997. V stanovanjih je zelo problematična vlaga. Grajena so v treh nadstropjih in nimajo dvigala. Imajo centralno ogrevanje.
- Goriška cesta – 10 stanovanj, grajenih v treh nadstropjih v letih od 1965 pa do soseske C2 v letu 1990. Stanovanja so po kvaliteti zelo različna, nimajo ogrevanja in ne dvigala.
- Cesta IV. Prekomorske – 4 stanovanja, ki so bila grajena 1958, nimajo centralnega ogrevanja. Grajena so v štirih nadstropjih in nimajo dvigal. Vsa stanovanja smo že obnovili.
- soseska Ob Hublju – 4 stanovanja, ki so bila grajena leta 1976. Imajo centralno ogrevanje. Grajena v treh nadstropjih in nimajo dvigala.
- soseska Tovarniška cesta – 22 stanovanj. Prva stanovanja na številki 2, 4, 10 in 12 so bila grajena v letu 1912, vsa so obnovljena, a kljub obnovi v slabšem stanju kot vsa ostala stanovanja v občini. Nekatera stanovanja nimajo stranišča v stanovanju ampak poleg stanovanja v stopnišču. Najemniki imajo ključ za svoje stranišče. V stanovanjih ni centralnega ogrevanja. Stanovanja so primernejša za bivalne enote kot neprofitna stanovanja. Grajena so v dveh nadstropjih – takratna delavska stanovanja. Stanovanja na številkah 3a in 3c so grajena leta 1973 in bistveno bolj ohranjena. Grajena so v petih nadstropjih in nimajo dvigala.
- ostala stanovanja so še na Župančičevi ulici (4 stanovanja), Lokarjevem drevoredu (2 stanovanji), Idrijski cesti (5 stanovanj) in Na Livadi (1 stanovanje)
- edina novejša stanovanja imamo v soseski Kresnice na Ulici Milana Klemenčiča, kjer imamo 2 stanovanji, od tega eno invalidsko. Stanovanja imajo dvigalo in centralno ogrevanje.

Tabela: Število občinskih stanovanj po številu sob

	št. stanovanj	%
garsonjera	12	10,3
enosobno	37	31,6
dvosobno	51	43,6
trosobno	16	13,65
štirisobno	1	0,85
skupaj	117	100

Grafični prikaz:

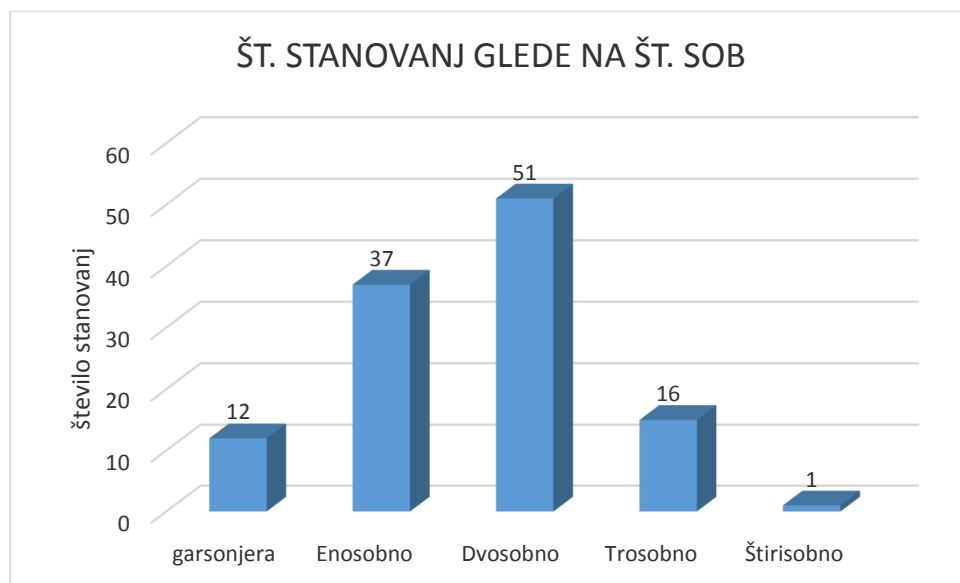


TABELA: PREBIVALSTVO OBČINE AJDOVŠČINA PO TIPIH DRUŽIN

Družine po številu otrok na dan 1.1.	Ajdoščina	
	2011	2015
Družine z otroki - SKUPAJ	4042	4014
1 otrok	1933	1985
2 otroka	1567	1511
3 otroci	441	415
4 + otrok	101	103

Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Občina Ajdoščina ima največ dvosobnih in enosobnih stanovanj, kar je sorazmerno s podatkom, da imamo v občini največ družin z enim ali dvema otrokoma. Iz primerjave tabele družin po številu otrok je razvidno, da so bile od leta 2011 do 2014 najbolj v porastu družine z enim otrokom.

2.3 OCENA STANOVANJSKEGA PRIMANJKLJAJA

Podatki zajemajo gibanje prosilcev za neprofitna stanovanja po letih in število dodeljenih neprofitnih stanovanj glede na upravičence, povprečno čakalno dobo prosilcev za neprofitna stanovanja ter ustreznost zasedenosti občinskih stanovanj po površini.

Število dodeljenih neprofitnih stanovanj Občine Ajdovščina glede na število upravičencev, po letih, od 2005 naprej

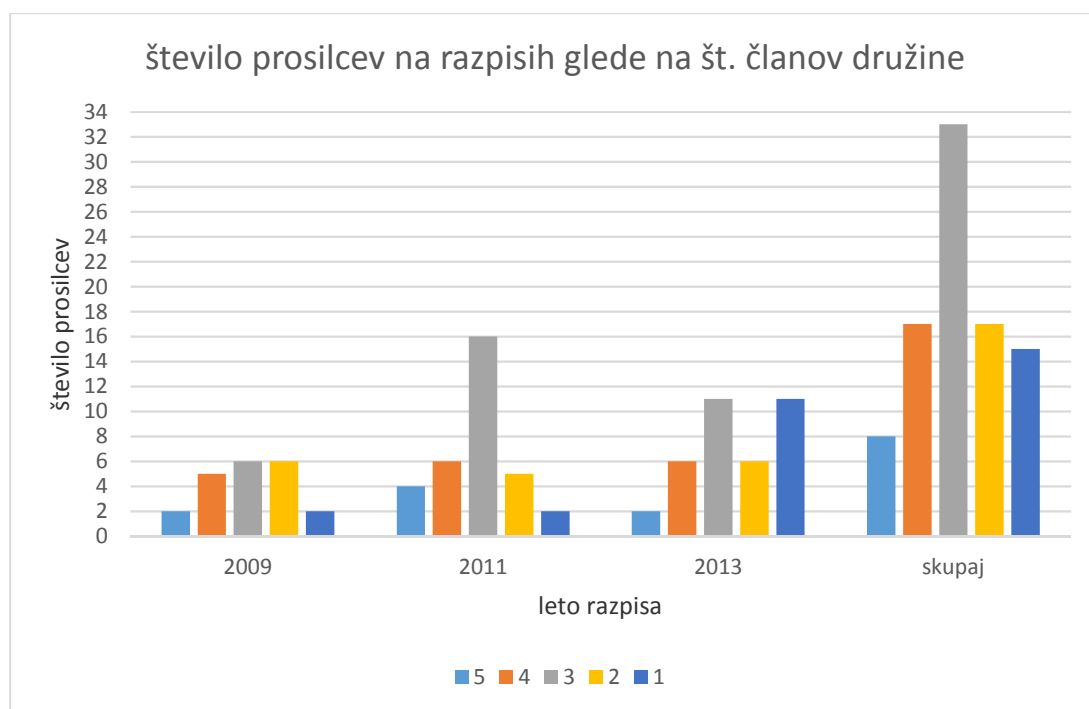
upravičenci za neprofitna stanovanja po letih			
leto	število upravičencev	število dodeljenih stanovanj	% rešenih upravičencev
2006	25	10	40%
2008*	1	1	100%
2009	21	13	61%
2011	34	15	44%
2013	36	10	27%

*razpis enega invalidskega stanovanja

Iz tabele razberemo, da občina Ajdovščina ne objavlja javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem vsako leto, ker je kvota razpoložljivih stanovanj premajhna za vsakoletni razpis. Kvota razpoložljivih neprofitnih stanovanj občine je odvisna zgolj od odseljenih, preseljenih ali umrlih najemnikov, saj sredstev za gradnjo novih ali nakup večje količine stanovanj občina nima. V letu 2015 smo kupili 1 stanovanje.

Prikaz števila upravičencev glede na število članov družine po letih razpisa

št. članov družine	2009	2011	2013	skupaj
5	2	4	2	8
4	5	6	6	17
3	6	16	11	33
2	6	5	6	17
1	2	2	11	15
	21	33	36	90



Tudi iz tabele, v kateri je prikazano kateri tipi družin so v posameznem letu razpisa prosili za stanovanje je razvidno, da ima največ upravičencev 3 člansko družino, sledijo 4 in 2 članske družine. Trije prosilci se pojavijo tako na listi upravičencev v letu 2011 in 2013. Dva od teh (družine) sta dobila stanovanje, eden (samski moški) pa še vedno ne. Drastično pa se je na zadnjem razpisu povečalo število samskih prosilcev.

Neprofitna stanovanja so zaradi stanovanjske zakonodaje samskim in mlajšim prosilcem praktično nedostopna. Število prosilcev za neprofitna stanovanja bistveno presega razpoložljive kapacitete, saj povprečno ne ugodimo niti polovici prosilcem. Ob tem pa lahko upoštevamo tudi to, da se mnogi samski in mladi niti ne odločijo za oddajo vloge za neprofitno stanovanje, ker sami presodijo, da ne bodo zbrali dovolj razpisnih točk.

Na zadnjih treh razpisih za dodelitev stanovanj so vsi samski upravičenci iz list ostali brez stanovanj zaradi premajhnega števila točk.

Občina je v letu 2015, na podlagi podatkov razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj in raziskave na pristojnem CSD, Rdečemu križu in ostalih institucijah, odprla hišo za brezdomne »Malorca«, ki ima kapaciteto za 10 brezdomnih oseb. Hišo ima v upravljanju Karitas, ki v njej izvaja tudi program za trenutno 8 vključenih brezdomnih oseb.

2.3.1 USTREZNOST ZASEDENOSTI OBČINSKIH STANOVANJ PO POVRŠINI

Zasedenost občinskih službenih in neprofitnih stanovanj po primerni površini glede na število najemnikov ni kritična, še vedno pa 16% najemnikov neprofitnih stanovanj živi v površinsko neprimernih – premajhnih stanovanjih.

V letu 2015 je Občina 105 najemnikom neprofitnih občinskih stanovanj poslala vprašalnike, s katerimi so lahko izrazili željo po odkupu ali zamenjavi stanovanja, če se jim je le to zdelo neprimerno. Vprašalnika se ni pošiljalo najemnikom proti katerim je vložena tožba za izselitev. Izpolnjene vprašalnike je vrnilo 61 najemnikov. Resen interes po odkupu so izrazili 4 najemniki.

Za zamenjavo stanovanja se je zanimalo 17 najemnikov. Izrazili so željo po večjem stanovanju in v nižjem nadstropju. 3 najemnikom je bilo ponujeno večje stanovanje, 2 tričlanski družini sta zamenjavo zavrnila, 1 najemnik – 4 članska družina pa je večje stanovanje sprejela. Ugodili smo lahko samo željam po površinskih normativih, saj stanovanj v nižjih nadstropjih žal nimamo na razpolago.

Večji problem kot površine stanovanj predstavljajo stanovanja v višjih nadstropjih, ki so vsa, z izjemo soseske Kresnice, brez dvigal. Problematični so starejši ter invalidni najemniki, ter družine z majhnimi otroci.

2.3.2 OCENA TRENUTNEGA PRIMANKLJAJA STANOVANJ

Glede na situacijo zadnjega izvedenega razpisa v letu 2014 bi v občini Ajdovščina, za takojšnjo rešitev stanovanjske stiske prebivalcev potrebovali 15 stanovanj, od tega največ enosobnih in dvosobnih stanovanj. Podobne potrebe se izkazujejo tudi na preteklih razpisih.

2.3.3 OCENA POTREB GLEDE NA PREDVIDENO GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALSTVA V PRIHODNOSTI

Glede na to, da se rodnost v občini Ajdovščina v zadnjih 10 letih konstantno povečuje in je večja od slovenskega povprečja, bi bilo nujno tudi v prihodnosti zagotavljati nova stanovanja, naj bo z novogradnjo ali nakupom praznih stanovanj. Populacija mladih v občini je, kljub veliki stopnji izobraženosti, zaskrbljujoče brezposelna. Prav oni pa so tisti, ki tvorijo novo jedro naše družbe. Z namenom preprečevanja odseljevanja iz občine mora občina sprejemati ukrepe v smeri zagotavljanja čimbolj primernih stanovanj za njihove nove družine. V naslednjih 10 letih bi zato morali, vsako leto zagotoviti vsaj 3 dodatna (nova) stanovanja za družine in 3 stanovanja za samske.

Del obstoječega stanovanjskega fonda občine je v zelo slabem stanju in si komaj še zasluži naziv stanovanje. Bolj bi bil primeren za bivalne enote, saj imajo nekatera stanovanja stranišča izven stanovanja, na skupnem stopnišču, uporabljajo pa jih lahko le najemniki stanovanja. Socialna situacija najemnikov v občini se v zadnjih letih spreminja, zato bi potrebovali tudi bivalne enote.

3 CILJI IN UKREPI STANOVANJSKEGA PROGRAMA

3.1 TEMELJNI CILJI

- povečati število neprofitnih najemnih stanovanj
- zagotoviti bivalne enote ter stanovanja za ranljive skupine prebivalstva
- ohranjati obstoječi stanovanjski fond z vzdrževanjem in prenovo
- zagotavljanje pogojev za novogradnje na stanovanjskem področju
- zagotavljanje pogojev za pridobitev lastniških stanovanj
- v okviru zakonskih možnosti sodelovati v procesu oblikovanja stanovanjskih zadrug

3.2 POVEČANJE FONDA NEPROFITNIH STANOVANJ V LASTI OBČINE AJDOVŠČINA

3.2.1 IZGRADNJA NOVIH STANOVANJ

Občina Ajdovščina v proračunu nima zagotovljenih lastnih finančnih sredstev v zadovoljivem obsegu, na podlagi katerih bi lahko samostojno gradila neprofitna stanovanja. Variante gradnje novih neprofitnih in namenskih stanovanj so:

- občina v sodelovanju s Stanovanjskim skladom RS zgradi nova neprofitna in namenska stanovanja;
- občina ponudi komunalno opremljeno zemljišče zasebnim investitorjem v zameno za nova neprofitna in namenska stanovanja bodisi na način klasične menjave oziroma z izpeljavo javno – zasebnega partnerstva.

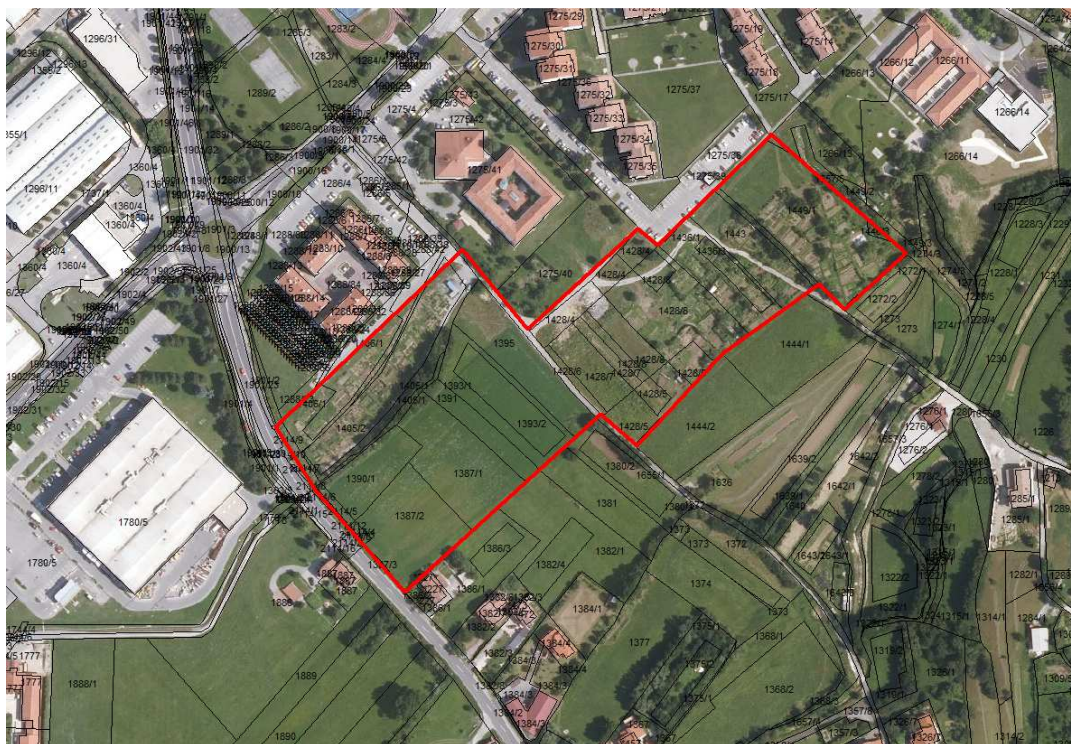
Predlagane lokacije gradnje neprofitnih stanovanj so:

- večstanovanjska pozidava ob stanovanjski soseski Kresnice,
- večstanovanjska pozidave ob stanovanjski soseski Ribnik,
- gradnja večstanovanjskega objekta Ob Hublju,
- gradnja večstanovanjskega objekta v Velikih Žabljah.

Soseska Kresnice in Ribnik

Vzhodno od stanovanjskih sosesk Kresnice in Ribnik ima občina v lasti 12.700 m² in 8.400 m² nezazidanih stavbnih zemljišč za potrebe večstanovanjske gradnje. Poleg tega je na območju še okrog 6.000 m² nezazidanih stavbnih zemljišč, kjer so urejeni vrtovi, in okrog 7.000 m² nezazidanih stavbnih zemljišč, namenjenih širitvi doma starejših občanov. Na celotnem območju je možno zgraditi preko 120 stanovanj, odvisno od zasnove območja in števila etaž objektov.

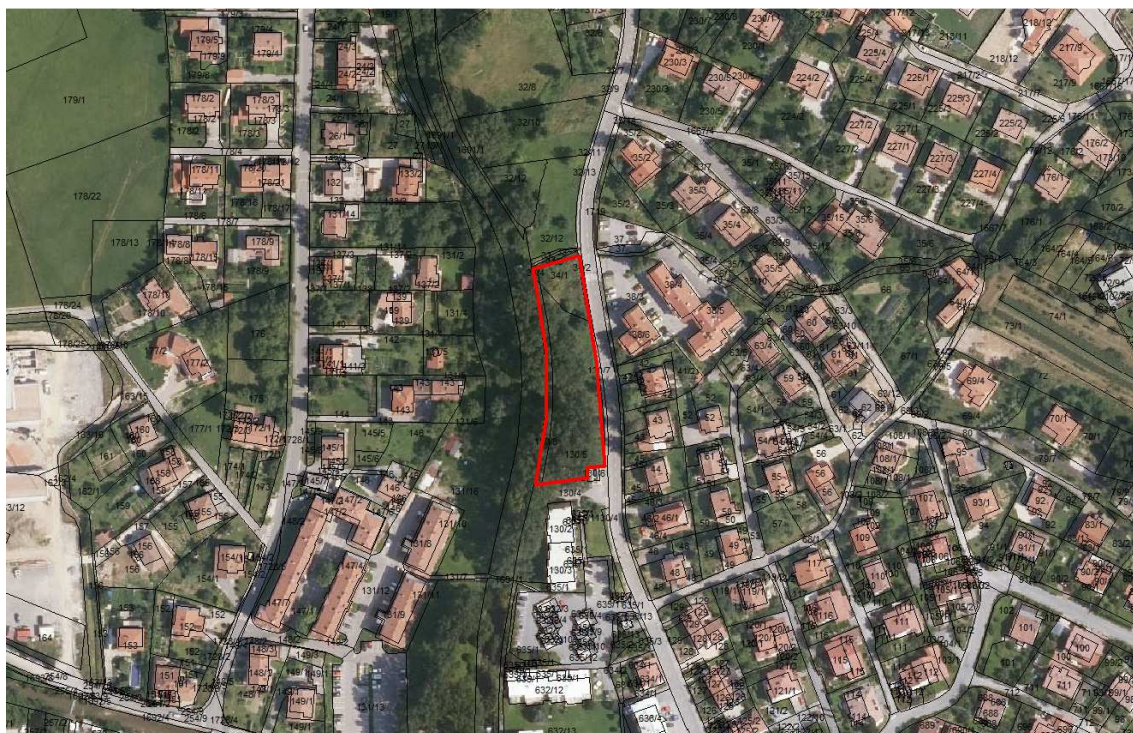
Na območju je v veljavi zastarel zazidalni načrt Ribnik SB II (Uradno glasilo, št. 3/91, Uradni list RS, št. 81/06). V letu 2016 načrtujemo pripravo in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta ter začetek priprave PGD in PZI dokumentacije. Pričetek gradnje predvidevamo v letu 2017.



Orto foto posnetek z prikazanim območjem novih stanovanjskih sosesk Kresnice in Ribnik

Večstanovanjski objekt Ob Hublju

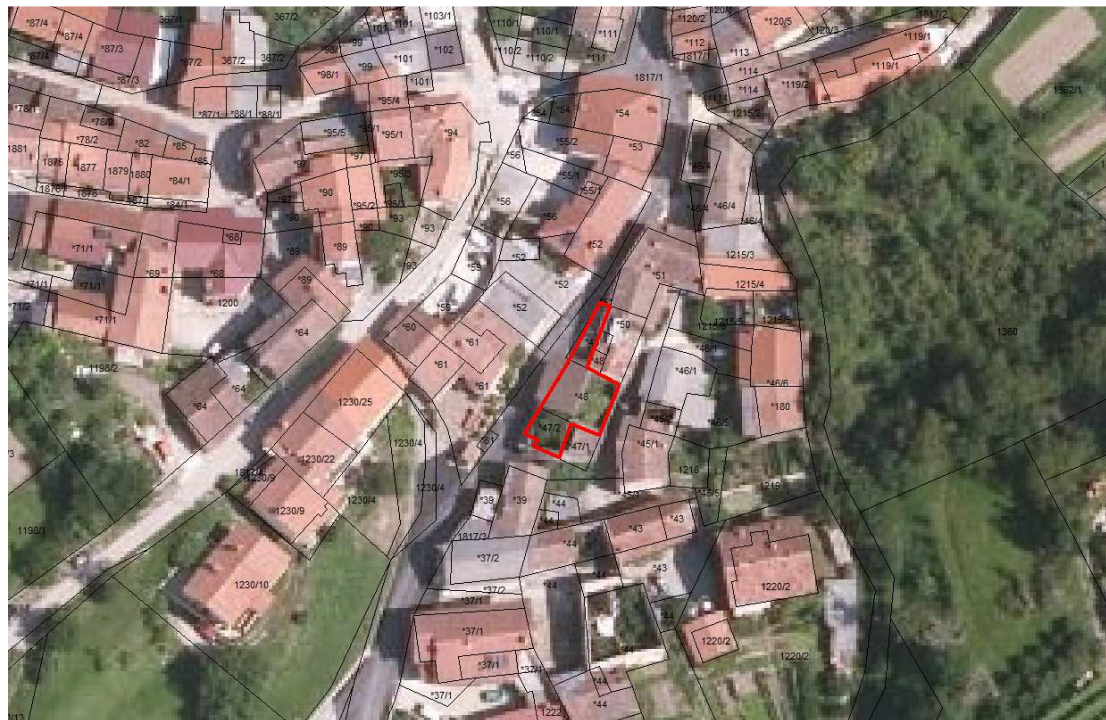
Za gradnjo večstanovanjskega objekta Ob Hublju je pridobljeno gradbeno dovoljenje št. 351-52/2010-47-V z dne 9.7.2013 s potekom veljavnosti v roku treh let po pravomočnosti odločbe. Zemljišče velikosti 2600 m² je v lasti družba Primorje d.d.-v stečajju, Vipavska cesta 3, 5270 Ajdovščina. Predvidena je izgradnja večstanovanjskega objekta s 15 stanovanji in garažami v kleti.



Orto foto posnetek z prikazanim območjem novega večstanovanjskega objekta Ob Hublju

Večstanovanjski objekt v Velikih Žabljah

V Velikih Žabljah ima občina v lasti nepremičnine, ki jih bo namenila večstanovanjski gradnji bodisi z obnovo bodisi z nadomestno gradnjo za najmanj 2 stanovanji, odvisno od pogojev Zavoda za varstvo kulturne dediščine RS.



Orto foto posnetek z prikazanim območjem novega večstanovanjskega objekta v Velikih Žabljah

UKREP:

Občina bo na območju stanovanjske soseske Ribnik in Kresnice v sodelovanju Stanovanjskim skladom RS zgradila nova neprofitna in namenska stanovanja. Občina bo zainteresiranim zasebnim investitorjem ponudila komunalno opremljeno zemljišče v zameno za nova neprofitna in namenska stanovanja.

Občina bo odkupila zemljišče za gradnjo večstanovanjskega objekta Ob Hublju.

Občina bo v naselju Velike Žablje obnovila oziroma zgradila nov večstanovanjski objekt.

3.2.2 NAKUP PRAZNIH LASTNIŠKIH STANOVANJ

Po statističnih podatkih je v občini Ajdovščina veliko lastniških stanovanj, ki so prazna. Občina ima cilj odkupovati lastniška stanovanja na trgu, za kar bi morala sredstva zagotoviti v vsakoletnem občinskem proračunu.

UKREP: Vsako leto bodo v proračunu Občine zagotovljena sredstva za nakup vsaj dveh starejših stanovanj, ki bosta po potrebi obnovljeni.

3.3 ZAGOTAVLJANJE STANOVANJ ZA RANLJIVE SKUPINE PREBIVALSTVA

3.3.1 STANOVANJA ZA MLADE DO 29. LET

Za izboljšanje položaja mladih, ki sodijo v skupino od 15. do 29. leta starosti, bomo izvedli posebni javni razpis za oddajo stanovanj z neprofitno najemnino v najem, ki bo namenjen le tej starostni skupini. Stanovanja za to skupino prebivalstva bomo predvidoma pridobili z ukrepom 3.2.1. – izgradnja sosesk v sodelovanju s Stanovanjskim skladom RS in zasebnimi investitorji.

UKREP: Sprejetje posebnega pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim do 29. leta starosti.

Občina želi spodbuditi lastnike praznih stanovanj v občini Ajdovščina, ki so potrebna obnove k oddaji v podnajem. Takih stanovanj je po podatkih statističnega urada v občini okoli 1.500. Občina Ajdovščina bi financirala obnovo lastniškega stanovanja v zameno za najemnino. Po prenovi bi se stanovanje oddalo v podnajem mladi družini na podlagi razpisa. Cilj občine je spodbuditi trg, lastnike prostih stanovanj k oddaji stanovanj. Iz različnih razlogov se lastniki namreč, kljub praznim stanovanjem ne odločijo za oddajo in s tem prazna stanovanja propadajo, mladi in mlade družine pa nimajo zaradi pomanjkanja stanovanj nimajo možnosti najema niti tržnih stanovanj.

UKREP: Občina Ajdovščina je objavila informativno povpraševanje za najem praznih stanovanj. Informativne ponudbe se zbirajo z namenom spodbude trga k oddajanju praznih stanovanj in s tem zagotavljanja več najemnih stanovanj. Občina bo stanovanja potrebna obnove po oceni cenilca obnovila in jih oddala naprej v podnajem za daljše obdobje 5-7 let. Po izteku pogodbe se bi stanovanje vrnilo lastniku. Občina mora v pred postopkom oddaje sprejeti še pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim do 29. leta starosti.

3.3.2 BIVALNE ENOTE

Zaradi socialne slike občine Ajdovščina, se je povečala potreba po bivalnih enotah, ki pa jih Občina Ajdovščina trenutno nima na razpolago. Najemniki v neprofitnih stanovanjih ne zmorejo več plačevati najemnine in stroškov stanovanja, zato nastajajo vedno večji dolgovi in posledično deložacije. Z dodelitvijo bivalne enote se tem osebam omogoči premostitev težkih življenjskih obdobj, da si poiščejo ustrežnejšo rešitev za bivanje.

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

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

UKREP: Stanovanja v stanovanjski soseski Tovarniška cesta 10 in 12 so v slabšem stanju in bi bilo smiselno v bodoče tamkajšnje stanovalce preseliti v primernejša stanovanja in ta stanovanja, ki so v slabšem stanju (nekatera imajo stranišča na hodniku) preoblikovati v bivalne enote za socialno najbolj ogrožene in cenejša stanovanja. Nove bivalne enote bi lahko zagotovili tudi v zgornjem nadstropju bivšega materinskega doma na Cesti.

3.3.3 NASTANITEV ZA BREZDOMNE

Občina je v letu 2015 na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj zaznala povečan problem brezdomstva. S tem namenom je ustanovila hišo za brezdomne »Malorca«, v kateri

trenutno biva 8 brezdomnih moških. Hiša, ki jo ima v upravljanju Karitas, ima kapaciteto za 10 oseb. Ocenjujemo, da je s tako hišo za potrebe brezdomstva v Občini Ajdovščina dobro poskrbljeno.

UKREP: Zagotavljanje pogojev za delovanje hiše.

3.4 OHRANJANJE IN INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE OBSTOJEČEGA STANOVANJSKEGA FONDA

Za zagotovitev ustreznega minimalnega stanovanjskega standarda in za preprečitev nastajanja škode na občinskih stanovanjih je potrebno redno in investicijsko vzdrževanje stanovanj. Večja obnovitvena in vzdrževalna dela so obnova kopalnic, obnova, saniranje vlage v stanovanjih, zamenjava in obnova dotrajanih oken in vrat, obnova keramičnih oblog v kuhinjah, obnova odtokov, inštalacij. Prednostna vlaganja v stanovanja pa predstavljajo predvsem vlaganja v obnovo stavb s ciljem energetsko boljše učinkovitosti stavbe in zmanjšanjem stroškov in s tem cenejšega bivanja ne samo naših najemnikov temveč tudi vseh ostalih stanovalcev. Vsako leto se sprejme letni plan vzdrževalnih del in investicij v stanovanjih, last Občine Ajdovščina, in skupnih delih ter napravah objektov, katerih obseg se pripravi glede na predvidena sredstva, ki se bodo zbrala iz pobranih najemnin. Občinski fond stanovanj je zelo star in zato se sredstva, ki jih dobimo s pobrano najemnino za neprofitna stanovanja, namenijo za obnove stanovanj in tekoče vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda.

UKREP: v obdobju 2016 – 2021 se bo za večja obnovitvena, vzdrževalna dela ter popolno obnovo stanovanj last Občine Ajdovščina namenilo del prihodkov najemnin z namenom, da se stanovanja temeljito obnovi in s tem z leti zmanjša vlaganja v manjša obnovitvena in vzdrževalna dela.

3.5 ZAGOTAVLJANJE POGOJEV ZA IZVAJANJE NOVOGRADENJ STANOVANJSKIH OBJEKTOV

Občina Ajdovščina ima zagotovljene površine za novogradnje stanovanjskih in večstanovanjskih objektov. Ugotavlja pa se, da ostajajo zemljišča nezazidana. Za spodbudo občanom oziroma potencialnim investitorjem h gradnji na prostih površinah je cilj občine:

- v prostorskih planskih aktih zagotoviti zadostne površine stavbnih zemljišč za stanovanjsko namembnost in opremljanje stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje,
- subvencije h komunalnemu prispevku za mlade do 29. let in mlade družine
- spodbude za izgradnjo tržnih stanovanj.

3.5.1 OBČINSKI PROSTORSKI NAČRT

Občina mora v prostorskih planskih aktih zagotavljati zadostne površine stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Po analizah ima Občina Ajdovščina predvidenih dovolj površin za potrebe stanovanjske gradnje, vendar prometa s temi zemljišči skoraj ni. Lastniki želijo nezazidana stavbna zemljišča prvenstveno nameniti potomcem, ne želijo sosedov, imajo ohišnico ali pa so zemljišča nedostopna in komunalno neopremljena. Investitorji pa želijo graditi na lastnih pogosto nezazidljivih površinah, ker s tem zmanjšajo začetni vložek v investicijo.

Po Zakonu o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP (106/10-popravek), 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 - ZUUJFO) občina ne sme širiti stavbnih zemljišč, dokler se v naselju ne pozidajo vsa nezazidana stavbna zemljišča. Občina lahko izvaja le ukrep obračuna

nadomestila za uporabo nezazidanega stavbnega zemljišča in nameni več sredstev za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč.

UKREP: Občina bo nadaljevala z obračunom nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča in več sredstev namenila za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč ter s tem spodbujala investicije v stanovanjsko gradnjo.

3.5.2 ODLOK O SUBVENCIONIRANJU KOMUNALNEGA PRISPEVKA ZA MLADE DO 29. LET IN MLADE DRUŽINE

Občina Ajdovščina spodbuja obnovo stanovanjskih objektov, zgrajenih pred letom 1967, z oprostitvijo plačila komunalnega prispevka do ene tretjine povečane površine objekta za prenavo ali nadomestno gradnjo. Pri obračunu komunalnega prispevka se upoštevajo tudi minula vlaganja ožjih družinskih članov v izgradnjo komunalne opreme, ki niso starejša od 15 let.

Zakon o prostorskem načrtovanju ZPNačrt (Uradni list RS, št. 33/07, 70/08 - ZVO-1B, 108/09, 80/10 - ZUPUDPP (106/10-popravek), 43/11 - ZKZ-C, 57/12, 57/12 - ZUPUDPP-A, 109/12, 76/14 – odl. US, 14/15 - ZUUJFO) ne omogoča oprostitve komunalnega prispevka za mlade, zato se ta spodbuda lahko uredi le s podelitvijo subvencij.

UKREP: V prihodnjem proračunu občine se bodo zagotovila sredstva za subvencioniranje komunalnega prispevka za mlade. V tekočem letu občina načrtuje sprejem odloka o subvencioniranju komunalnega prispevka za mlade.

3.5.3 SPODBUDE ZA IZGRADNJO TRŽNIH STANOVANJ

Soseska Kresnice in Ribnik

Vzhodno od stanovanjskih sosesk Kresnice in Ribnik ima občina v lasti 12.700 m² in 8.400 m² nezazidanih stavbnih zemljišč za potrebe večstanovanjske gradnje. Poleg tega je na območju še okrog 6.000 m² nezazidanih stavbnih zemljišč, kjer so urejeni vrtovi, in okrog 7.000 m² nezazidanih stavbnih zemljišč, namenjenih širitvi doma starejših občanov. Na celotnem območju je možno zgraditi preko 120 stanovanj, odvisno od zasnove območja in števila etaž objektov.

Na območju je v veljavi zastarel zazidalni načrt Ribnik SB II (Uradno glasilo, št. 3/91, Uradni list RS, št. 81/06). V letu 2016 načrtujemo pripravo in sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta ter začetek priprave PGD in PZI dokumentacije. Pričetek gradnje predvidevamo v letu 2017.

UKREP: Občina bo na območju stanovanjskih sosesk Ribnik in Kresnice zainteresiranim zasebnim investitorjem ponudila komunalno opremljeno zemljišče za gradnjo večstanovanjskih objektov.

3.6 PRIDOBITEV LASTNIŠKIH STANOVANJ

3.6.1 SUBVENCIONIRANJE OBRESTNE MERE ZA NAJETE STANOVANJSKE KREDITE

Občina Ajdovščina zagotavlja finančna sredstva za spodbujanje reševanja stanovanjskih problemov občanov v obliki subvencioniranja obrestne mere kredita za gradnjo, prenavo ali nakup stanovanjskih hiš in stanovanj občanov ter za poplačilo že odobrenih stanovanjskih kreditov občanov. Sredstva se občanom odobrijo na podlagi prijave na javni razpis v skladu s Pravilnikom o subvencioniranju obrestne mere za najete stanovanjske kredite v občini

Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/12, 76/12). S subvencijo obrestne mere za najete stanovanjske kredite se občanom omogoča pridobitev stanovanjskega kredita pod ugodnejšimi pogoji, kot jih ponujajo banke na trgu. Na ta način tudi občani z nižjimi dohodki lahko pridobijo ugodnejši stanovanjski kredit in si lažje rešijo stanovanjski problem

UKREP: V vsakoletnem proračunu se zagotavlja sredstva za subvencijo obrestne mere za najete stanovanjske kredite občanov za gradnjo, prenovo ali nakup stanovanjskih hiš in stanovanj občanov ter za poplačilo že odobrenih stanovanjskih kreditov občanov. V letošnjem letu Občina predvideva sprejem novega oz. spremenjenega Pravilnika o subvencioniranju obrestne mere za najete stanovanjske kredite v občini Ajdovščina, ki se bo navezoval tudi na sprejeto strategijo za mlade.

3.6.2 PRODAJA STANOVANJSKEGA FONDA OBČINE AJDOVŠČINA

Občina Ajdovščina želi s prodajo stanovanj v lasti občine omogočiti odkup stanovanj zainteresiranim občanom – najemnikom stanovanj in s tem zagotoviti trajno rešitev njihovega stanovanjskega problema. Prejete kupnine od prodaje stanovanj se v celoti nameni za nakup novih neprofitnih stanovanj. S prodajo starih stanovanjskih enot si občina želi tudi zmanjšati stroške tekočega in investicijskega vzdrževanja ne le v stanovanjih, ampak tudi na skupnih delih ter napravah večstanovanjskih objektov.

UKREP: Stanovanja se bodo prodajala odvisno od interesa najemnikov neprofitnih stanovanj.

3.7 STANOVANJSKE KOOPERATIVE

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 (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.

UKREP: Občina v okviru zakonskih možnosti sodeluje v procesih oblikovanja stanovanjskih zadrug (kooperativ).

4 UKREPI ZA OHRANJANJE SOCIALNE VZDRŽNOSTI NAJEMNIH RAZMERIJ IN PREVENTIVNI PROGRAMI ZA OHRANITEV NAJEMA

V času gospodarske krize so se močno povečale socialne stiske, ki se pri mnogih najemnikih odražajo v nerednem plačevanju najemnine in ostalih stanovanjskih stroškov. Posledice po opominu najemnikom pred odpovedjo najemnega razmerja so odpoved najemnega razmerja, izpraznitev in izselitev iz stanovanja.

UKREP: Z namenom preprečitve brezdomstva posameznika ali cele družine že izvajamo in bomo tudi v bodoče nadaljevali s sledečimi ukrepi:

- sklepali dogovore o obročnem odplačevanju dolgov,
- nadaljevali z že vzpostavljenim načinom sodelovanja s centri za socialno delo v času, ko je dolg najemnika še obvladljiv (dolg treh najemnin),

- najemnikom, ki ne zmorejo plačevati stroškov stanovanja, ki ga zasedajo, omogočili preselitev v manjše in cenejše stanovanje,
- umikali tožbe na odpoved najemnega razmerja kadarkoli, ko pride do popačila dolga.

5 GOSPODARJENJE S STANOVANJI TER STANOVANJSKIMI HIŠAMI

5.1 NAJEMNINSKA POLITIKA

V stanovanjskih enotah v lasti Občine Ajdovščina se najemnine v neprofitnih najemnih stanovanjih in v bodoče bivalnih enotah zaračunavajo skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin in spremembi te uredbe (Uradni list RS št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/2010 – ZUPJS in 40/2011). Tako se najemnine neprofitnih stanovanj, zaračunava v višini kot jo predpisuje uredba, upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja.

Po določbah SZ-1 ima najemodajalec neprofitnega stanovanja pravico vsakih pet let zahtevati od najemnika neprofitnega stanovanja, ki je sklenil najemno pogodbo po uveljavitvi SZ-1 (po 14. 10. 2003), predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku iz pravilnika, ki ga izda minister. Tudi Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa, da lahko najemodajalci vsakih pet let preverijo ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja.

Vsem najemnikom neprofitnih stanovanj, ki bodo po dohodkih presegali predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se bo zaračunavala tržna najemnina v višini, ki se določi s sklepom Občinskega sveta o stanovanjski najemnini. Če se socialne razmere najemnika spremenijo tako, da dohodek pade pod dohodkovni cenzus, lahko najemnik od najemodajalca zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

Pravilnik o oddaji službenih stanovanj (Uradno glasilo občin Ajdovščina, Nova Gorica in Tolmin, št. 2, z dne 23.2.1993) v 3. členu določa, da se najemnina za službena stanovanja oblikuje kot neprofitna najemnina.

UKREP: Tudi v prihodnje bomo vodili upravne postopke petletnega preverjanja izpolnjevanja pogojev do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja skladno z veljavno zakonodajo. Za določitev višine najemnine za namenska stanovanja, za najemnike v neprofitnih stanovanjih, ki presegajo dohodkovni cenzus in službena stanovanja ter uporabnine za nezakonito zasedena stanovanja bo Občinski svet sprejel sklep o stanovanjski najemnini. Pred sprejemom sklepa za določitev višine najemnine v službenih stanovanjih bo potrebno sprejeti nov Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj, ki bo omogočal določitev najemnine v navedenem sklepu (in ne več v Pravilniku).

5.2 IZPLAČEVANJE SUBVENCIJ NAJEMNIN

Občina Ajdovščina je od 1. 1. 2012, le izplačevalec subvencij najemnin, saj je pristojen za vodenje vseh postopkov ugotavljanja upravičenosti do pravic iz javnih sredstev, med katere spadajo tudi subvencije najemnin, center za socialno delo. Do subvencioniranja najemnin so upravičeni najemniki v neprofitnih stanovanjih, bivalnih enotah, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, hišniki, ki imajo v najemu tržno stanovanje, in prosilci za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja, ki imajo v najemu tržno stanovanje. Viri financiranja se z uveljavitvijo ZUPJS niso spremenili, kar pomeni, da

zagotavlja sredstva za subvencioniranje neprofitnih najemnin občinski proračun v celoti, za subvencije tržnih najemnin pa sredstva med letom zagotovi v celoti občinski proračun, po izteku koledarskega leta pa se iz državnega proračuna povrne polovica založenih sredstev. Z uveljavitvijo ZUPJS so se subvencije tržnih najemnin povečale tako, da se poleg zneska, ki se izračuna po SZ-1, izplača še znesek, ki se izračuna na enak način kot subvencija neprofitne najemnine. Občina je dolžna izplačevati subvencije najemnin na podlagi vpogleda v informacijski sistema centrov za socialno delo (t. i. distribucijski modul), v katerem so podatki iz izdanih odločb, ki so potrebni za izvedbo plačila. Odločbe prejemamo le od nekaterih centrov za socialno delo.

V letu 2015 je občina subvencionirala neprofitno najemnino povprečno 49 upravičencem mesečno in tržno najemnino povprečno 15 upravičencem mesečno.

UKREP: Glede na navedeno bomo na podlagi podatkov iz t. i. distribucijskega modula tekoče izplačevali subvencije najemnin. V postopku odločanja o upravičenosti do subvencije najemnine bomo, skladno z določbami zakona, izdajali mnenja in sporočali centrom za socialno delo spremembe glede najemnih razmerij. V primerih, ko bomo prejeli odločbe in ugotovili napake, ki imajo za posledico oškodovanje javnih sredstev, bomo vlagali ustrezna pravna sredstva.

5.3 SUBSIDIARNA ODGOVORNOST

Skladno z določbami SZ-1 so lastniki najemnih stanovanj subsidiarno odgovorni za plačevanje terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe. Zato je Občina Ajdovščina dolžna plačati obratovalne stroške, ki zagotavljajo osnovni namen večstanovanjske stavbe kot celote ter uporabo skupnih delov večstanovanjske stavbe, v primerih, ko jih najemnik ne plača.

UKREP: Zoper najemnika v tovrstnih primerih sprožimo postopek odpovedi najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja ter plačilo obratovalnih stroškov, ki smo jih morali plačati namesto najemnika. Če se v postopku izkaže, da stroškov ne bo možno izterjati se predlaga odpis dolga.

5.4 USTANOVITEV SKLADA ALI REŽIJSKEGA OBRATA

S stanovanjskim fondom Občine Ajdovščina sedaj gospodari KSD d.o.o. Tam tudi zaračunavajo najemnine najemnikom in enkrat mesečno plačane najemnine vplačujejo v proračun. Vplačila se vršijo na redni podračun občine, za vplačila poseben praznitveni račun ni odprt.

UKREP: V letu 2017 se izvede prevzem gospodarjenja s stanovanji z možnostjo ustanovitve sklada ali režijskega obrata.

6 DODELJEVANJE STANOVANJ, BIVALNIH ENOT ZA SOCIALNO OGROŽENE IN BIVALNIH ENOT V STANOVANJSKIH STAVBAH ZA POSEBNE NAMENE

6.1 DODELJEVANJE NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJ

Način dodeljevanja neprofitnih najemnih stanovanj predpisujeta Stanovanjski zakon in Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Z novelo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj iz leta 2011 je bilo predpisano, da se neto dohodki prosilcev pridobivajo

na način kot to predpisuje ZUPJS. Konec marca 2016 smo objavili javni razpis za dodelitev predvidoma 7 neprofitnih stanovanj v najem, ki bo zaključen sredi leta 2016, ko bo objavljen seznam uspešnih upravičencev. Poleg 7 trenutno praznih stanovanj se bodo upravičencem v času razpisa dodeljevala tudi stanovanja v lasti Občine Ajdovščina, ki se bodo izpraznila zaradi odselitve, smrti ali sodne izpraznitve.

Dodeljevanje bo potekalo po vrstnem redu upravičencev glede na doseženo število točk tako, da se vsako razpoložljivo stanovanje dodeli prvemu upravičencu po vrsti, ki mu je stanovanje primerno po velikosti glede na število njegovih družinskih članov. Pri dodeljevanju se upošteva tudi primernost glede na morebitne posebne zdravstvene ali druge potrebe in primernost glede na gmotni položaj upravičenca in njegove družine.

6.2 DODELJEVANJE BIVALNIH ENOT

Občina Ajdovščina bivalnih enot zaenkrat še nima, bi jih pa bilo smiselno zagotoviti glede na podatke analize in socialno stanje prebivalcev občine. Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se skladno z Stanovanjskim zakonom SZ-1 odda v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve takšne bivalne enote. Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti do dodelitve odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina primerna glede na število družinskih članov.

Ocenjujemo, da bomo v letu 2016 potrebovali vsaj 3 bivalne enote. Bivalne enote, ki bi se dodeljevale, bi bile zagotovljene v okviru prenove stanovanj na Tovarniški cesti 10 in 12 in z ureditvijo zgornjega nadstropja bivšega materinskega doma na Cesti, kar je opisano že v točki 3.3.2.

6.3 DODELJEVANJE STANOVANJ MLADIM DO 29. LETA STAROSTI

Mladi so v Sloveniji in tudi v naši občini v primerjavi z ostalimi družbenimi skupinami prebivalstva v zadnjem obdobju še posebno ranljivi, ker šele vstopajo na trg dela in so finančno šibkejši. Stanje na področju zaposlovanja mladih je slabo, saj jih veliko ne dobi zaposlitve ali pa se zaposlijo za določen čas. Zaradi socialne slike, ki se ustvarja, tudi kot posledica velike brezposelnosti mladih, visoko izobraženih kadrov, bi bilo nujno zavezati odseljivanje v druge občine in v tujino. V letih 2012 in 2013 smo imeli negativni selitveni prirast, ki pa se je v letu 2014 začel spreminjati na bolje. Mladi na začetku svoje poti ne morejo dobiti posojil za samostojno reševanje stanovanjskega vprašanja, dostop do javnih najemnih stanovanj pa je izjemno omejen, ker jim sam pravilnik tega ne omogoča. Drugi razlog je tudi v tem, da se za prijavo na razpis ne odločajo, ker že sami izračunajo, da bodo dosegli premalo točk. Ker je Občina Ajdovščina »mladim prijazna občina«, se v tej smeri poskuša sprejeti več ukrepov: z gradnjo zagotoviti namenska stanovanja za mlade, pridobiti na trgu prosta lastniška stanovanja, ki se jih bo ponudilo v podnajem mladim in mladim družinam in sprejeti potreben pravilnik za izvedbo razpisa, po katerem bodo mladi lahko prišli do stanovanja (ukrepa pod 3.3.1). Poleg navedenega so bile tudi v zadnjem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem prednostne kategorije opredeljeni le mladi kot jih predvideva Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

6.4 DODELJEVANJE SLUŽBENIH STANOVANJ

Za dodeljevanje službenih stanovanj bo najprej potrebno povečati fond občinskih stanovanj in sprejeti nov Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj občine Ajdovščina v najem, ker je trenutno veljavni podzakonski predpis iz leta 1993 in ne ustreza več veljavni zakonodaji.

7 ZAKLJUČEK

V skladu z veljavno zakonodajo ima občina pristojnost pri zagotavljanju javnih storitev, še posebno na stanovanjskem področju. Z zagotavljanem prostorskih pogojev za izgradnjo stanovanj, z zagotavljanem finančnih spodbud za zgradnjo, z dodatnimi neprofitnimi in službenimi stanovanji bo občina svojim prebivalcem, predvsem mladim družinam, zagotovila pogoje za kvalitetno bivanje in jih s tem zadržala v svoji občini. Z zagotavljanjem dobrih stanovanjskih pogojev pa bo občina pritegnila tudi mlade iz drugih krajev in si vnesla v svoj kraj nove vire znanja, dela in napredka. Naloga Občine Ajdovščina je zagotoviti, da bo občina postala privlačno in varno bivalno okolje za vse skupine prebivalstva. S sprejetjem stanovanjskega programa želi občina doseči cilj, da se v reševanje stanovanjskega vprašanja posameznikov in družin v okviru svoje pristojnosti vključi v različni fazah:

- z zagotavljanem zadostnega števila neprofitnih najemnih stanovanj;
- z zagotavljanjem prostorskih pogojev za stanovanjsko gradnjo;
- z zagotavljanjem ustrezne komunalne opreme stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- s spodbujanjem pozidave nezazidanih zemljišč;
- z zagotovitvijo finančne spodbude tistim, ki z prenavo, gradnjo in nakupom rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje;
- z zagotovitvijo obnov stanovanj vzpodbuditi rabo praznih stanovanj v privatni lasti
- z zagotavljanem ustrezno vzdrževanega občinskega stanovanjskega fonda;
- z dodeljevanjem neprofitnih stanovanj v najem;
- z zagotavljanem pomoči socialno šibkim;
- subvencioniranje najemnin;

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

Statistični podatki kažejo, da ima občina Ajdovščina rodnost v zadnjih 10 letih nad slovenskim povprečjem, prav tako se povečuje nataliteta. Vse to se občini prav v teh letih pozna na področjih vrtcev in šol, ki postajajo normativno premajhne. Zaradi socialne slike, ki se ustvarja, tudi kot posledica velike brezposelnosti mladih visoko izobraženih kadrov, bi bilo nujno zaježiti odseljevanje. V letih 2012 in 2013 smo imeli negativni selitveni prirast, ki pa se je v letu 2014 začel spreminjati na bolje. Po letu 2013 nastaja vedno več socialno šibkih družin in posameznikov, kot posledica propada večjih podjetij.

Po podatkih analize v zadnjih 10 letih na javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj nismo uspeli zagotoviti stanovanj niti polovici upravičencem, 16% vseh naših najemnikov živi v površinsko neprimernih stanovanjih. Po podatkih stanovanjskega najemnega trga, v občini Ajdovščina ni možno najeti stanovanja niti za tržno najemnino, ker ni ponudbe. Občina je že v letu 2003 začela z ukrepom subvencioniranja obrestne mere za stanovanjske kredite za občane, ki gradijo, obnavljajo ali nakupujejo nepremičnine v občini, od takrat je zanimanje za razpise s subvencionirano obrestno mero zelo veliko in se tudi zadnjih letih ne zmanjšuje. Predvidevamo, da tudi s tem ukrepom ne zadostimo potrebam vseh občanov po zagotovitvi ustreznega bivališča. V stanovanjskem programu smo predvideli še nove ukrepe, s katerimi bi spodbudili predvsem privatni trg stanovanj k oddaji, ker menimo, da je prav tu največ rezerve.

Pripravili:
Gordana Krkoč
Irena Raspor

Številka: 352-4/2016
Datum: 27.5.2016

ŽUPAN
TADEJ Beočanin, s.r.