



## OBČINA TRZIN

Peter Ložar, župan

ŠTEVILKA 16-8/2020

DATUM 25.11.2020

### OBČINSKI SVET OBČINE TRZIN

ZADEVA SKLEP o podaljšanju veljavnosti Stanovanjskega programa Občine Trzin za obdobje 2016 - 2020

NAMEN: Sprejem sklepa o podaljšanju Stanovanjskega programa

PRAVNA PODLAGA: 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), 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 in 59/19), Statut Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 8/20)

PREDLAGATELJ: g. Peter Ložar, župan

POROČEVALKA NA SEJI: ga. Bojana Lenaršič, višja svetovalka župana za finance in proračun

#### OBRAZLOŽITEV:

Občinski svet Občine Trzin je na 15. redni seji dne 14.09.2016 sprejel Stanovanjski program Občine Trzin za obdobje 2016-2020.

Stanovanjski zakon je bil sprejet leta 2003 ter spremenjen in dopolnjen v letih 2008, 2011, 2017 in 2019. Pri izvajanju zakona so se sčasoma pokazale potrebe po nadgradnji in dopolnitvi obstoječih rešitev zakona, zlasti na področju upravljanja (soglasja, pooblastila upravnikov, upravljanje s skupnimi deli), najemnih razmerij (javna najemna stanovanja, uskladitev neprofitne najemnine) in instrumentov stanovanjske politike (javna najemniška služba, zadolževanje stanovanjskih skladov). Ministrstvo za okolje in prostor je predlog Sprememb in dopolnitev Stanovanjskega zakona (SZ-1E), ki je bil 21.7.2020 poslan v javno obravnavo, dne 25.11.2020 poslalo v medresorsko usklajevanje in na Službo vlade za zakonodajo.

Sprememba trenutnega stanovanjskega zakona je nujno potrebna, saj je stari že močno zastarel, onemogoča reševanje nekaterih težav in že dolgo ne ustreza več dogajanju na stanovanjskem trgu. Predlog Stanovanjskega zakona prinaša precej sprememb, predvsem:

- prilagoditev sistema subvencioniranja najemnine za zaščito socialno ranljivih ob dvigu neprofitne najemnine (z vidika zmožnosti kritja stanovanjskih stroškov so najbolj ranljiva enočlanska gospodinjstva z nizkimi dohodki (mladi, starejši, ovdoveli, itd). Ob dvigu neprofitne najemnine se zato cenzusu za upravičenost do subvencije najemnine doda ponder v višini 1,1 pri izračunu minimalnega dohodka za enočlansko družino. 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),

- dvig 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. Predlog zakona predvideva uskladitev vrednosti točke iz obstoječe vrednosti 2,63 evra na novo vrednost 3,50 evra),
- ustanovitev javne najemniške službe (za aktiviranje obstoječega, nenaseljenega stanovanjskega fonda, se ustanovi javna najemniška služba, ki bo imela vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj. Lastnike bo razbremenila vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim bo zagotavljala prejemanje rednih dohodkov),
- obvezni ločeni fiduciarni računi za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej,
- skrajšanje odpovednih rokov najemne pogodbe,
- omogočeno višje zadolževanje stanovanjskih skladov,
- predkupna pravica stanovanjskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji ter ostalo (občine bodo morale zemljišča, ki so po prostorskih načrtih namenjena za gradnjo večstanovanjskih stavb, v primeru prodaje najprej ponuditi v prodajo občinskemu stanovanjskemu skladu, če ta ni ustanovljen pa državnemu stanovanjskemu skladu. Če občinski ali državni stanovanjski sklad ne sprejmeta ponudbe, občina zemljišče ponudi v prodajo neprofitni stanovanjski organizaciji, ki deluje na območju občine. Če tudi ta ne sprejme ponudbe, lahko zemljišče občina ponudi drugim kupcem).

Predlog zakona je obsežen in prinaša precej nepoznanih novosti, zato želimo s pripravo nove stanovanjske strategije počakati, da bo predlog SZ-1 E sprejet in bodo videne posledice uporabe letga. Z letom 2025 se zaključi tudi Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. Z nacionalnim stanovanjskim programom se oblikuje aktivna stanovanjska politika, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju ter k dolgoročnemu zagotavljanju kvalitete bivanja za vse prebivalce.

Občina Trzin ima na razpolago 17 stanovanj, od tega 11 neprofitnih, 2 tržni, 2 službeni ter 2 bivalni enoti. Trenutno je eno stanovanje nezasedeno, ki ga bo občina v letu 2021 oddala skladno z določili Stanovanjskega zakona ter Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Občina Trzin poleg oddaje stanovanj nudi tudi subvencioniranje tako neprofitne kot tržne najemnine.

Občina Trzin bo v okviru lastnih najemnih stanovanjskih enot posebno skrb namenila reševanju stanovanjskih vprašanj posebnih družbenih skupin: mladim in mladim družinam, starejšim, invalidom ter najbolj ogroženim oziroma ranljivim skupinam prebivalstva.

V zasledovanju cilja zagotavljanja zadostnega števila primernih stanovanj je nujno aktivirati obstoječi fond nenaseljenih stanovanj in s tem prispevati k takojšnjemu povečanju obsega uporabnih stanovanj. Po podatkih Statističnega urada RS je bilo v letu 2018 v občini Trzin približno 200 stanovanj nezasedenih. Občina si bo prizadevala, da bi kakšno od navedenih stanovanj kupila, v kolikor bi se po razumni ceni pojavilo na trgu in bi ustrezalo potrebam občine.

Na področju investicijskega vzdrževanja v obstoječe stanovanjske enote bomo tudi v prihodnjem obdobju izvajali aktivnosti v tistih stanovanjskih enotah, ki so najbolj potrebne obnove. Pri obnavljanju starejših enot, bomo najprej preučili stroške obnove. Na osnovi ocenjenih stroškov in stanja samega

stanovanja se bomo racionalno odločali o morebitni obnovi ali odprodaji stanovanja, predvsem to velja za stanovanje, ki se nahaja v občini Domžale. Ključni cilj, ki ga bomo tudi v bodoče zasledovali je, da mora Občina Trzin imeti v lasti takšna stanovanja, ki so z vidika uporabe in stroškov vzdrževanja za njegovo poslovanje najprimernejša. Pri obnovah bo temeljno vodilo zagotavljanje kakovostnih, funkcionalnih, energetske učinkovitih in potrebam uporabnikov prilagojenih stanovanjskih enot, ki bodo hkrati omogočale njihovo vseživljenjsko uporabo.

Po SZ-1 se najemna pogodba za neprofitno stanovanje sklepa za nedoločen čas, pogoji za pridobitev neprofitnega stanovanja pa morajo biti izpolnjeni ves čas trajanja najema. Od uveljavitve novele SZ-1 iz leta 2017 najemodajalec neprofitnega stanovanja nima le pravice, temveč je dolžan od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V kolikor se ob preverjanju izkaže, da najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba spremeni v delu, ki določa višino najemnine, tako, da je najemnik dolžan plačevati tržno najemnino. Če se takšnemu najemniku socialno stanje spremeni na slabše, lahko od lastnika kadarkoli zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino. Po 90. členu SZ-1 se preverja vse najemnike neprofitnih stanovanj, izvzeti so samo najemniki — bivši imetniki stanovanjske pravice. Občina Trzin je v preteklosti in bo tudi v bodoče izvajala preverjanje najemnikov skladno s sprejeto zakonodajo in predpisi na tem področju. Preverjanje bo opravljeno na podlagi podatkov o premoženju in dohodkih pridobljenih iz uradnih evidenc.

S podaljšanjem stanovanjskega programa želimo vsaj za določen krog občanov pripomoči k rešitvi stanovanjskega problema. S tem programom zagotovo ne bomo zadovoljili vseh potreb, kar je tudi z vidika finančnih virov in razpoložljivega časa praktično nemogoče. Ko bodo znani učinki navedenih sprememb stanovanjskega zakona bomo pričeli s pripravo novega stanovanjskega programa.

## **Predlog sklepa:**

Občinski svet Občine Trzin je na podlagi Zakona 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 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), Stanovanjskega zakona (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 in 59/19), Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 8/20) in 33. čl. Poslovnika Občinskega sveta Občine Trzin (Uradni vestnik občine Trzin, št. 12/20) na 16. redni seji dne 16. decembra 2020 sprejel

## **SKLEP o podaljšanju veljavnosti Stanovanjskega programa Občine Trzin za obdobje 2016 - 2020**

Občinski svet Občine Trzin (v nadaljevanju občine) s tem sklepom podaljšuje veljavnost Stanovanjskega programa Občine Trzin za obdobje 2016 - 2020 za čas do sprejema novega občinskega stanovanjskega programa, vendar najkasneje do konca leta 2025.

V skladu z določbo prejšnjega odstavka tega Sklepa se v besedilo Stanovanjskega programa Občine Trzin za obdobje 2016 - 2020 vnesejo naslednje spremembe in dopolnitve:

1.

V naslovu »Stanovanjski program Občine Trzin za obdobje 2016 - 2020« se letnica »2020« nadomesti z letnico »2025«.

2.

V drugi točki se besedilo »Občina Trzin ima v lasti 17 stanovanj, od tega 11 neprofitnih, 1 tržno, 3 službena in 2 bivalni enoti.« nadomesti z »Občina Trzin ima na razpolago 17 stanovanj, od tega 11 neprofitnih, 2 tržni, 2 službeni in 2 bivalni enoti.«

3.

V tretji točki se v četrtem odstavku letnica »2020« nadomesti z letnico »2025«.

4.

Ta Sklep se objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 352-0003/2016

Datum: 16. 12. 2020

Župan Občine Trzin

Peter LOŽAR, l. r.