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 in 14/15 – ZUUJFO), 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 in 40/12 – ZUJF), Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15–25, Uradni list RS, št. 92/15), Lokalnega razvojnega programa Občine Trzin za obdobje 2014 do 2020 (Uradni vestnik OT, št. 7/2014) in Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik OT, št. 2/06 – uradno prečiščeno besedilo in 8/06) na 15. redni seji, dne 14.09.2016 sprejel

Stanovanjski program Občine Trzin za obdobje 2016-2020

1. Namen

Občina v skladu z zakonom vodi stanovanjsko politiko tako, da zagotavlja lokacije, obseg in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj v okviru prostorske politike. Prav tako je občina na področju socialne politike dolžna zagotavljati neprofitna stanovanja, namenjena predvsem reševanju stanovanjskih potreb občanov oz. šibkejših skupin. Občina v skladu s svojimi zmožnostmi in potrebami zagotavlja neprofitna stanovanja, pri čemer je občina pristojna zagotavljati tudi sredstva za subvencioniranje najemnine in drugo izredno pomoč pri uporabi stanovanj ter sprejemati usmeritve in zagotavljati pogoje za gradnjo in prenovo stanovanj. Finančne zmožnosti so omejene s posameznim proračunom občine.

Stanovanjski program teži k ustvarjanju razmer za zagotavljanje kakovosti bivanja za različne skupine prebivalstva, predvsem tiste z ranljivejšim družbenim položajem. Prednostna področja so usmerjena k reševanju bivanjske problematike dveh ciljnih skupin prebivalstva – mladih in ekonomsko šibkejših. V procesu ekonomskega in bivanjskega osamosvajanja mladih in socialno ogroženih se spodbuja najem, zato ukrepi težijo k čim lažjemu dostopu do občinskega najemnega fonda in k celoviti ureditvi najemnih razmerij.

2. Statistika

Občina Trzin ima v lasti 17 stanovanj, od tega 11 neprofitnih, 1 tržno, 3 službena in 2 bivalni enoti. Stanovanja so 1, 2 in 3-sobna. Najmanjše stanovanje je veliko 31,15 m², največje 81,40 m², povprečna velikost stanovanja je 58,28 m². Zasedena so vsa stanovanja, trenutno sta podeljeni dve subvenciji neprofitnih najemnin in ena subvencija tržne najemnine. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije[1] na dan 1.1.2015 je bilo v Občini Trzin skupaj 1.423 stanovanj, od tega 217 nenaseljenih stanovanj, kar predstavlja 15,25% vseh stanovanj v občini. V primerjavi s sosednjimi občinami (npr. Komenda, Mengeš, Moravče) je odstotek nenaseljenih stanovanj med (naj)nižjimi.

Statistični podatki kažejo, da je bilo v občini 369 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 78% stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna velikost stanovanja je bila 94 m^2.
Med prebivalci občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0 do 14 let, sta prebivali 102 osebi stari 65 let ali več. To razmerje

[1] Vir: Statistični urad RS

pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 121). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju hitreje kot v celotni Sloveniji.

Po statističnih podatkih na dan 1.1.2015 znaša povprečna mesečna bruto plača v Občini Trzin 1.550,69 EUR na prebivalca, registriranih brezposelnih je bilo v povprečju 8,2%, kar kaže na relativno nizek odstotek socialno ogroženih občanov in razmeroma dobro socialno sliko občine. Med osebami v starosti 15 do 64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 63 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), kar je več od slovenskega povprečja (57 %).

3. Cilji

Glede na podatke in njihovo primerjavo s sosednjimi občinami ugotavljamo, da je število občinskih neprofitnih stanovanj glede na število prebivalstva visoko in da trenutna dostopnost neprofitnih stanovanj sledi potrebam po teh stanovanjih v občini. Korekcijo tega deleža predstavljajo sredstva za subvencioniranje neprofitnih in tržnih najemnin ter drugo izredno pomoč pri uporabi stanovanja, ki jih občina zagotavlja v skladu z veljavno zakonodajo.

Socialno ogroženim skupinam prebivalstva je ekonomska dostopnost do stanovanja omogočena predvsem z neprofitno najemnino in subvencioniranjem le-te. Posebno pozornost je prednostno potrebno nameniti mladim in mladim družinam, ki jim je za osamosvojitev in rešitev prve stanovanjske problematike potrebno zagotoviti možnost najema neprofitnih stanovanj, predvsem v obliki dodatnega točkovanja pri kandidiranju na javnem razpisu.

Pri reševanju stanovanjske problematike starejših oseb, je glede na trenutne razmere zagotovljeno institucionalno varstvo in reševanje bivanjskega vprašanja ter vključenosti v družbo v okviru Centra aktivnosti Trzin (CAT), ki ga izvaja Dom počitka Mengeš, Enota Trzin, kjer se starejši lahko seznanijo z informacijami o izboljšanju bivanjskega in življenjskega standarda.

Občina gospodari tudi s svojim stanovanjskim fondom. Sredstva za obnovo ter vzdrževanje stanovanj v lasti občine bo Občina Trzin zagotavljala iz Proračuna Občine Trzin[2]. Do leta 2020 bo občina zagotovila sredstva za realizacijo sprejetih ciljev tega programa. S sredstvi se bo zagotovilo povečanje kapacitet oziroma kakovost obstoječih stanovanj, njihova funkcionalna in energetska sanacija, s tem pa se bo omogočila tudi višja energetska učinkovitost in posledično kakovost bivanja prebivalcev občinskih stanovanj.

V primeru gradnje novih stanovanj, tako občinskih kot zasebnih bo potrebno upoštevati predvsem bivalni standard, ki na dolgi rok omogoča čim nižje stroške bivanja, predvsem je to pomembno pri izgradnji občinskih bivalnih enot, ki zagotavljajo začasno rešitev stanovanjskega problema socialno najbolj ogroženih skupin prebivalstva.

[2] V Proračunu za leto 2016 (Uradni vestnik OT št. 3/16 in 7/16) je za tekoče vzdrževanje občinskih stanovanj, subvencije najemnin in prenovo večstanovanjske stavbe z neprofitnimi stanovanji na Ljubljanski 13 v Trzinu namenjenih sredstev v skupnih višini 71.097,00 EUR.

4. Ukrepi

Pri zagotavljanju zadostnega števila primernih stanovanj si bo občina prizadevala prednostno aktivirati obstoječi fond nenaseljenih stanovanj. Po statističnih podatkih na dan 1.1.2015 je bilo v Občini Trzin nenaseljenih 217 stanovanj. Za dosego tega je najpomembnejši ukrep osveščanje zasebnikov o smiselnosti in ekonomski upravičenosti revitalizacije nezasedenih stanovanj, ki so tudi priložnost za medgeneracijsko sodelovanje. Gotovo bo potreben čas za generacijski preskok, saj v Sloveniji najemniški fond šele nastaja. Smiselno je spodbuditi zasebne lastnike nenaseljenih stanovanj, da le-ta dolgoročno oddajo po ugodnejši najemni ceni, s čimer si tudi izboljšajo svoje ekonomsko izhodišče. Vsekakor pa bo država morala v okviru zakonodaje ustrezno zaščititi tudi lastnike, saj le-ti zaradi zapletenih postopkov glede izterjav neplačanih najemnin in vrnitve stanovanj v posest pogosto nepremičnine ne ponudijo trgu. V kolikor bodo nezasedena neprofitna stanovanja v lasti občine, se jih bo ob reševanju bivanjske problematike prednostnih skupin prebivalstva ponudilo na javnem razpisu v najem.

Pri zasnovi stanovanjskega fonda bo občina spodbujala predvsem načrtovanje stanovanjskih kapacitet z 2 do 3-sobami, ki so primerna za gospodinjstvo s povprečno 3 do 4-člani ter dolgoročno dosegajo nizke vzdrževalne in obratovalne stroške ter pri čemer OPN opredeljuje zmernost poselitve. Pri zagotavljanju stanovanjskega fonda v lasti občine pa sicer zaznavamo povpraševanje po manjših, eno oz. dvosobnih stanovanjih, zato bodo prizadevanja šla v to smer. Občina bo v okviru proračuna zagotovila sredstva za realizacijo nakupov neprofitnih stanovanj, glede na izkazane potrebe in finančne zmožnosti.

Prav tako je treba pri načrtovanju upoštevati, da so stanovanja arhitektonsko lahko dostopna, tako za starejše kot za invalidne osebe. Glede na to, da v občini nismo zaznali potrebe invalidov po prilagojenih stanovanjih, tudi ustvarjanje tovrstnega stanovanjskega fonda v lasti občine ni v načrtu.

Za čim boljšo izkoriščenost obstoječega stanovanjskega fonda v lasti občine je pomembno kontinuirano vzdrževanje in prenova. Nekaj sredstev je občina že vložila in jih glede na potrebe še bo vložila v energetsko prenovo stanovanj, kar bo prispevalo k zmanjšanju toplotnih izgub in prispevalo k učinkoviti rabi energije v stanovanjskih stavbah, hkrati pa zmanjševalo obratovalne stroške najemnikov in vzdrževalne stroške lastnikov stanovanj. Višino sredstev se bo določilo v vsakem proračunu.

Pomembnejša naloga občine je v okviru prostorskega načrtovanja zagotavljati možnosti oziroma lokacije gradnje lastnih in najemnih stanovanj, kar občina zagotavlja že sedaj. Z vzpostavitvijo boljših formalnopravnih pogojev na nacionalni ravni se bo omogočilo aktivno izvajanje zemljiške politike tudi na lokalni ravni.

5. Ta program začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin. Z dnem uveljavitve tega programa preneha veljati podtočka 1.9 v poglavju 3. Ključni programi in ukrepi Lokalnega razvojnega programa Občine Trzin za obdobje 2014 do 2020.

Številka: 352-0003/2016
Datum: 14.09.2016

ŽUPAN
Peter Ložar, l.r.