



OBČINA TRZIN

www.trzin.si

MENGEŠKA CESTA 22 | 1236 TRZIN

T 01 564 45 44 | E INFO@TRZIN.SI

MŠ 1358561000 | DŠ SI33714789

TRR 01386-0100001846 | ŠT PU 76848

OBČINA TRZIN

Občinski svet

Številka zadeve: 900-0007/2025-10

Datum: 10. 12. 2025

Občinski svet Občine Trzin je na podlagi 154. člena 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, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) in Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K in 83/25 - ZOUL), Statuta Občine Trzin (Uradni vestnik Občine Trzin, št. 8/25 – uradno prečiščeno besedilo), na 20. redni seji, dne 10. decembra 2025, sprejel

Stanovanjski program Občine Trzin za obdobje od 2026 do 2030

1. Uvod

Že 78. člen Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91-I, 42/97 – UZS68, 66/00 – UZ80, 24/03 – UZ3a, 47, 68, 69/04 – UZ14, 69/04 – UZ43, 69/04 – UZ50, 68/06 – UZ121,140,143, 47/13 – UZ148, 47/13 – UZ90,97,99, 75/16 – UZ70a in 92/21 – UZ62a) določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. 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.). Izrecna omemba primerne stanovanja v Ustavi, pa čeprav le z zelo ohlapno določbo je razumljiva, saj stanovanje predstavlja enega od osnovnih pogojev bivanja. Zato je snovanje stanovanjske politike za lokalno skupnost naloga strateškega pomena.

Stanovanjski zakon v 154. členu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25, v nadaljevanju: SZ-1) podrobneje določa pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, tako, da občina:

1. sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
2. zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje javnih najemnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
3. spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
4. zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja,

5. 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;
6. vodi register stanovanj.

Izrecno zakonsko podlago za sprejem Stanovanjskega programa občine daje 156. člen SZ-1, ki določa, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. Občina na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjsko politiko občine. Na nacionalni ravni je Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15) strateški dokument, ki oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce, še vedno pa niso sprejete tiste izvedbene podlage, ki bi omogočale operativno in učinkovito uresničitev ciljev stanovanjske politike, kot so opredeljeni v omenjeni Resoluciji. Glavni vodili trenutno veljavne Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15) sta načelo javnega interesa in dolgoročno zagotavljanje kakovosti bivanja za vse prebivalce, s posebno pozornostjo mladim, starejšim in ranljivejšim skupinam prebivalcev.

Stanovanjska politika občine zajema predvsem:

1. obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj (v okviru prostorske politike);
2. ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustreznejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini;
3. posebne stanovanjske programe v občini, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide;
4. način izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja;
5. način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Stanovanjski program teži k ustvarjanju razmer za zagotavljanje kakovosti bivanja za različne skupine prebivalstva, predvsem socialno ogroženih oseb. Občina v skladu s svojimi finančnimi zmožnostmi, ki so omejene s posameznim proračunom občine in potrebami zagotavlja javna najemna stanovanja in bivalne enote, pri čemer je občina dolžna zagotavljati tudi sredstva za subvencioniranje najemnin in drugo izredno pomoč pri uporabi stanovanj ter sprejemati usmeritve in zagotavljati pogoje za gradnjo novih in prenovo obstoječih stanovanj.

Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko v skladu z 104. členom SZ-1 najemniku, ki ni upravičen do subvencionirane najemnine ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja. Do izredne pomoči so upravičeni najemniki, ki zaradi izjemnih okoliščin, v katerih so se znašli sami in osebe, ki poleg njih uporabljajo stanovanje, teh okoliščin niso mogli predvideti oziroma nanje niso mogli in ne morejo vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno). Najkasneje v 30 dneh po nastanku navedenih okoliščin mora najemnik sprožiti postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestiti lastnika stanovanja.

Prednostno se na javnih razpisih v skladu s SZ-1 točkujejo (poleg stanovanjskega statusa) prednostne kategorije prosilcev, ki so:

1. mlajši odrasli (osebe, ki bodo v letu javnega razpisa dopolnile največ 35 let) in mlade družine (družine z najmanj enim otrokom, v katerih bosta starša v letu javnega razpisa dopolnila največ 40 let),
2. brezdomci,
3. starejši od 65 let,
4. enostarševske družine,
5. družine z večjim številom otrok,
6. invalidi in družine z invalidnim članom,
7. žrtve nasilja v družini,
8. osebe s statusom žrtve vojnega nasilja po zakonu, ki ureja žrtve vojnega nasilja,
9. prosilci, ki so se najmanj trikrat uvrstili na eno izmed prednostnih list in niso sklenili najemne pogodbe iz razlogov na strani najemodajalca.

2. Statistika Občine Trzin

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije na dan 1.1.2021¹ (ki jih Statistični urad zbira na štiri leta) je bilo v Občini Trzin skupaj 1.453 stanovanj s 3.830 prebivalci, od tega 205 nenaseljenih stanovanj. Statistični podatki kažejo, da je bilo v občini 370 stanovanj na 1.000 prebivalcev. Približno 79 % stanovanj je imelo najmanj tri sobe (tj. tri ali več). Povprečna uporabna površina stanovanja je bila 99,7 m².

Odstotek nenaseljenih stanovanj v Občini Trzin znaša 14,19 %. V sosednjih občinah je odstotek nenaseljenih stanovanj zelo podoben in tako v občini Mengeš znaša 14,21 %, v občini Vodice pa 14,20 %, medtem ko v občini Ljubljana delež znaša 17,75 %.

Med prebivalci občine je bilo število najstarejših, tako kot v večini slovenskih občin, večje od števila najmlajših: na 100 oseb, je 15 starih 0 do 14 let, 61 starih 15 do 64 let in 23 starejših od 65 let. Indeks staranja, ki izraža razmerje med starim (stari 65 let ali več) in mladim prebivalstvom (stari od 0 do 14 let) v Občini Trzin znaša 155,85 in je malenkost nad državnim povprečjem, ki znaša 153,55.

Po statističnih podatkih je v letu 2024 povprečna mesečna bruto plača v Občini Trzin znašala 2.487,33 EUR na prebivalca, kar je 92,41 € več od državnega povprečja. Stopnja delovne aktivnosti v Trzinu znaša 74,6 %, kar pomeni, da je odstotni delež delovno aktivnega prebivalstva v delovno sposobnem prebivalstvu, za 4,6 % višji od državnega povprečja.

Stopnja registrirane brezposelnih v letu 2025² v Občini Trzin v povprečju znaša 3,44 %, kar je manj od državnega povprečja.

Nizka stopnja registrirane brezposelnosti in povprečno višja bruto plača kažeta na nizek odstotek socialno ogroženih občanov in razmeroma dobro socialno sliko občine.

¹ Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

² Vir: Zavod Republike Slovenije za zaposlovanje.

3. Stanovanjski fond Občine Trzin

Občina Trzin ima v lasti 17 stanovanj, od tega 9 javnih najemnih stanovanj z neprofitno najemnino, 4 tržna in 4 bivalne enote. 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.

Trenutno je podeljenih pet subvencij neprofitnih najemnin in pet subvencij tržne najemnine občanom Občine Trzin.

4. Cilji in ukrepi Stanovanjskega programa Občine Trzin za obdobje od 2026 do 2030

Vsebina stanovanjskega programa prilagojena finančnim zmožnostim, ki jih načrtujemo v obdobju, za katerega se sprejema ta stanovanjski program.

Glede na podatke in njihovo primerjavo s sosednjimi občinami ugotavljamo, da je število občinskih javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih razmer, glede na število prebivalstva visoko in da trenutna dostopnost javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot, sledi potrebam po teh stanovanjih v občini.

Dodaten vzvod za izboljšanje dostopnosti najemnih stanovanj pa predstavljajo sredstva za subvencioniranje neprofitnih in tržnih najemnin ter druge izredne 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 potrebno nameniti prednostnim kategorijam prosilcev, med katerimi so mlajši odrasli in mlade družine, starejši od 65 let in ranljivejše skupine prebivalcev. Prej našete prednostne kategorije prosilcev občina pri kandidiranju na javnem razpisu za dodelitev javnega najemnega stanovanja dodatno točkuje.

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 seznajajo z informacijami o izboljšanju bivanjskega in življenjskega standarda ter o možnih oblikah pomoči in oskrbe, poleg tega se lahko vključijo v dejavnosti in aktivnosti za bolj kakovostno starost.

Občina gospodari tudi s svojim stanovanjskim fondom. Sredstva za obnovo ter vzdrževanje stanovanj v lasti občine bo Občina Trzin zagotavljala iz proračunskih sredstev. V sprejetih proračunih za naslednje dve koledarski leti je za vsako koledarsko leto predvidenih 14.000 € za tekoče vzdrževanje občinskih stanovanj in 10.000 € za subvencije najemnin, sredstva pa se bodo najverjetneje še povečevala. Povečanje tako sredstev za tekoče vzdrževanje, kot subvencije najemnin je predvideno že s predlogom Sprememb Proračuna Občine Trzin za leto 2026.

Pri zagotavljanju zadostnega števila primernih (najemnih) stanovanj si bo občina prizadevala prednostno poskrbeti za ustrežnejšo zasedenost obstoječih nenaseljenih stanovanj v občini. Po statističnih podatkih na dan 1.1.2021 je bilo v Občini Trzin nenaseljenih 205 stanovanj. Za dosego tega je najpomembnejši

ukrep ozaveščanje občanov o smiselnosti in ekonomski upravičenosti uporabe oziroma oddaje nezasedenih stanovanj. Smiselno je spodbuditi zasebne lastnike nenaseljenih stanovanj, da le-ta dolgoročno oddajo, s čimer si tudi izboljšajo svoje ekonomsko izhodišče. Vsekakor pa bo država morala v okviru zakonodaje ustrezno zaščititi lastnike stanovanj, saj le-ti zaradi zapletenih postopkov glede izterjav neplačanih najemnin in vrnitve stanovanj v posest pogosto ne odločijo za oddajo stanovanja.

V kolikor bo imela Občina Trzin na voljo javna najemna 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. Pri zagotavljanju stanovanjskega fonda v lasti občine pa sicer zaznavamo povpraševanje po manjših, eno oziroma dvosobnih stanovanjih, zato bodo prizadevanja šla v to smer. 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.

Občina izvaja informiranje občanov, v katerih primerih jim pripada neprofitna najemnina in subvencija najemnine, saj se na ta način najbolj učinkovito zagotovi dostopnost najemnih stanovanj v Občini Trzin. Subvencija najemnine se določi v višini največ 85 % priznane neprofitne najemnine oziroma priznane prosto oblikovane najemnine. Zadnja novela SZ-1 predvideva spremembo povračila plačanih sredstev za subvencijo najemnine, saj se bodo sredstva za subvencijo najemnine za najemna stanovanja in bivalne enote, ki niso v lasti države, občin, javnih stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij ali v izključni solasti teh oseb, zagotavljala iz proračunov občin, kjer imajo upravičenci do subvencije najemnine prijavljeno stalno prebivališče.

Občina tako v prihodnjih letih načrtuje povečanje sredstev za financiranje subvencij najemnin, saj ocenjuje, da se bo število subvencij v prihodnjih letih povečevalo in na ta način prispevalo k dostopnosti stanovanj.

Občina Trzin je pri gradnji novih najemnih stanovanj omejena s proračunskimi sredstvi in z možnostjo gradnje, saj v občini ni nepozidanih stavbnih zemljišč, ki bi bila primerna za stanovanjsko gradnjo oziroma so takšna zemljišča v zasebni lasti, ter lastniško razdrobljena in jih je praktično nemogoče odkupiti. Na Občini Trzin zaznavamo veliko povpraševanje potencialnih kupcev za vsako nepozidano stavbno zemljišče (saj občina pogosto prejema vprašanja vezana na pogoje gradnje). Iz tega vemo, da obstaja živahen trg in posledično imajo zemljišča tržne in visoke cene.

Računati na bistvene širitve stavbnih zemljišč prav tako ni realno. Republika Slovenija ima v Strategiji prostorskega razvoja cilj, da širitve stavbnih zemljišč do leta 2050 popolnoma zaustavi, do takrat pa občutno omeji (SPRS 2050, 6. odst. 2. poglavja in Priloga 1, cilj 4). Poleg navedenega trenda je na območju Občine Trzin nešteto varstvenih režimov (natura 2000 in naravne vrednote na območju gozdnih zemljišč, najboljša kmetijska zemljišča K1, ki pa so strogo varovana z določili 3.člena ZKZ-1 ter poplavno ogrožena območja), ki onemogočajo oziroma otežujejo širitev.

Za čim boljšo izkoriščenost obstoječega stanovanjskega fonda v lasti občine je pomembno kontinuirano vzdrževanje in prenova. Na tem področju bo občina nadaljevala z vzdrževalnimi ukrepi in (energetsko) prenovo, višino sredstev pa se bo določilo v vsakem proračunu.

5. Ta program začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Občine Trzin.

Številka: 3520-0009/2025-4

Župan Občine Trzin
Peter LOŽAR

Poslano:

- Uradni vestnik Občine Trzin, št. 14/2025, z dne 11. 12. 2025,
- arhiv.