



**MESTNA OBČINA NOVA GORICA**  
**Mestni svet**

Na podlagi 156. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003) ter 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 6/2002 in 25/2002) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji, dne 16.12.2003, sprejel

## **STANOVANJSKI PROGRAM**

### **Mestne občine Nova Gorica**

#### **1. PODLAGA IN OKVIR STANOVANJSKEGA PROGRAMA**

##### *a) Ustavna in zakonska podlaga*

Ustava Republike Slovenije v 78. členu z naslovom primerno stanovanje določa: Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

Stanovanjski zakon v 156. členu določa, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa se z njim konkretizira stanovanjska politika občine, ki zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj;
- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenavo stanovanj ter ustreznejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini;
- posebne stanovanjske programe v občini, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide;
- način izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja;
- način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Občina ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnim stanovanjskim potrebam 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 ustreznimi zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenavo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja;
- vodi register stanovanj.

Stanovanjski program Mestne občine Nova Gorica na podlagi navedenih členov stanovanjskega zakona opredeljuje najpomembnejše smeri razvoja stanovanjske oskrbe, ki izražajo javni interes na stanovanjskem področju, to pa je vsakemu občanu Mestne občine Nova Gorica ob njegovem lastnem prizadevanju omogočiti pridobitev primerne stanovanja za njegove potrebe in za življenje njegove družine. Stanovanjski program nadalje določa vse z zakonom določene in druge pomembne vsebine in značilnosti stanovanjske politike za obdobje 2004 do 2009, v sklepih in priporočilih na koncu programa pa določa tudi neposredne naloge njegovih glavnih izvajalcev.

#### *b) Razkorak med povpraševanjem in ponudbo stanovanj*

Razkorak med povpraševanjem in ponudbo stanovanj se v Mestni občini Nova Gorica povečuje, saj se glede na število prebivalcev zgradi le polovica tistega, kar bi morali zagotoviti vsako leto. Na občinski prednostni listi za socialna stanovanja šestdeset občanov, na prednostni listi za neprofitna stanovanja pa še trideset občanov s svojimi družinami že več let potrpežljivo čakajo na primerno stanovanje. Veliko povpraševanje in premajhno ponudbo zgovorno osvetljujejo tudi visoke cene stanovanj in profitnih stanovanjskih najemnin. Več kot desetletje dolgo ima Mestna občina Nova Gorica nizke in padajoče ravni stanovanjske graditve. Posledica tega zmanjševanja je posebna vrsta medgeneracijskega stanovanjskega problema: mlade družine so se na stanovanjskem trgu znašle v mnogo težjem položaju, kot prejšnje generacije.

Stanovanjska politika ni področje, kjer bi bilo mogoče dosegati hitre rezultate in bi jo bilo torej mogoče uresničevati – zasnovati in dokončati – znotraj posameznih mandatnih obdobj. Po svoji naravi je dolgoročna. Zato je potrebno njene učinke spremljati in jo po potrebi prilagajati ugotovitvam iz spremljanja.

#### *c) Sestavljenost in povezanost stanovanjske politike*

Stanovanjska politika ni samo stvar Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, ki je zadolžen za gospodarjenje z občinskim stanovanjskim premoženjem ter izvaja gradnjo neprofitnih (in socialnih) stanovanj, temveč tudi zaradi ustroja občine in razmerij med vejami oblasti v enaki meri tudi stvar mestnega sveta, župana in mestne uprave. Zaradi zainteresiranosti in načina omogočanja dostopa do stanovanja, zaradi nujnega tvornega družabništva med javnim in zasebnim sektorjem in ne nazadnje zaradi optimalne izrabe vseh potencialov družbe je stanovanjska politika z različnih vidikov tudi stvar gospodarskih, negospodarskih in nevladnih organizacij.

## **2. NAMEN IN CILJI STANOVANJSKEGA PROGRAMA**

Stanovanjski program Mestne občine Nova Gorica določa izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike v obdobju 2004 do leta 2009 z namenom uresničevati ustavno določbo, po kateri je dolžna občina vsakemu občanu omogočiti pridobitev primerne stanovanja. Stanovanjski program določa ukrepe, ki so v pristojnosti občine, te opredeljuje vlogo, ki jo imajo finančne in druge ustanove, saj si pretežna večina občanov ne more zagotoviti primerne stanovanja sama in brez učinkovitih normativnih in materialnih spodbud in pomoči s strani države in občine.

Stanovanjski program ima za namen, da bo v Mestni občini Nova Gorica v ustreznem časovnem okviru z lastnim prizadevanjem in pomočjo skupnosti vsak občan uresničil svojo temeljno pravico do primerne stanovanja.

Glavni cilji stanovanjske politike so:

1. izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
2. olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
3. zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
4. izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
5. povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
6. spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
7. uravnovežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem, tam kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
8. z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočiti ustanavljanje novih gospodinjstev;
9. z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva;
10. spodbujati stanovanjsko tržišče in njene koristne razvojne učinke.

Sredstva, ki jih občina namenja stanovanjskemu področju, nikakor ne pomenijo same porabe, saj je dokazano, da imajo pomembne spodbujevalne učinke na številnih področjih zaposlovanja, zagotavljanja socialne varnosti, povečujejo pa tudi proizvodnjo v nekaterih gospodarskih panogah, zlasti v industriji gradbenih proizvodov, in porabo drugih dobrin, povezanih s stanovanjem in gospodinjstvom. Dolgoročno se ta sredstva z aktivno politiko določanja neprofitnih najemnin tudi povrnejo, saj bodo najemnine predstavljale pomemben vir namenjen gradnji neprofitnih (in socialnih) najemnih stanovanj.

### **3. GLAVNI PROBLEMI STANOVANJSKEGA PODROČJA**

#### *a) Financiranje*

Z ukinitvijo zbiranja solidarnostnih stanovanjskih prispevkov se istočasno niso zmanjšale davčne in prispevne obremenitve bruto plač. Odsotnost proračunskih sredstev za kreditiranje stanovanjske gradnje pomeni glede na potrebe neprofitnega stanovanjskega sektorja, znotraj katerega išče in bo iskal rešitev svojega stanovanjskega vprašanja zelo velik del občanov, posebej pereče vprašanje, ki zahteva takojšnje reševanje.

K utečenemu financiranju stanovanjskega področja lahko precej pripomore tudi najemniška politika, ki upošteva strokovna načela, s tem pa spodbuja investiranje v najemna stanovanja. Kljub temu, da je bila metodologija za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih sprejeta že leta 1992, je nadaljnje neveljavljanje stroškovne neprofitne najemnine še naprej močno zaviralo normalizacijo najemnega sektorja. Na tem področju je še naprej obveljala stara kvazi-socialna politika, ki je ščitila sloj, ki do zaščite vsaj pretežno ni upravičen in

posredno depriviligira tudi vse tiste, ki so si stanovanjsko vprašanje razrešili sami. Poseben problem predstavljajo tudi draga in težko dostopna posojila za gradnjo stanovanj. Vsebinski premik z namenom povečanja obsega ugodnega dolgoročnega stanovanjskega kreditiranja predstavlja Nacionalna stanovanjska varčevalna shema, ki spodbuja dolgoročno stanovanjsko varčevanje (premijske po izteku vsakega leta varčevanja, ugodna dolgoročna stanovanjska posojila po v naprej znani posojilni obrestni meri ipd.).

#### *b) Zemljiška politika*

Zagotavljanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo od januarja 2003 dalje temelji na novem Zakonu o urejanju prostora (ZUreP-1) (Uradni list RS, št. 110/02). Nova zakonodaja omogoča občinam bistveno boljše možnosti za izpolnjevanje nalog, ki jih imajo v zvezi z zagotavljanjem neprofitnih (in socialnih) stanovanj. Občina ima namreč predkupno pravico na stavbnem zemljišču, na katerem je z lokacijskim načrtom predvidena gradnja neprofitnih (in socialnih) stanovanj. Zaradi gradnje omenjenih stanovanj je dovoljena razlastitev v korist občine; za gradnjo neprofitnih (in socialnih) stanovanj se ne plača komunalni prispevek; občina lahko proda ali odda zemljišče brez javnega razpisa za gradnjo neprofitnih (in socialnih) stanovanj. Zakon omogoča nove oblike sodelovanja javnega in zasebnega sektorja pri urejanju prostora in uresničevanju razvojnih pobud, kar je še posebej pomembno za organizirano stanovanjsko graditev. Dostopnost komunalno opremljenih zemljišč je namreč nujni pogoj vsake graditve objektov in s tem tudi predpogoj za uresničevanje stanovanjskega programa Mestne občine Nova Gorica.

#### *c) Stanovanjska arhitektura in urbanizem ter kakovost bivalnih pogojev*

Ekstenziven razvoj »družbeno usmerjene« stanovanjske gradnje v preteklih desetletjih je na eni strani povzročil nastanek velikih blokovnih naselij (sosesk), na drugi strani pa nekontrolirano disperzno individualno pozidavo v samograditeljski in celo črnograditeljski praksi, ki se pretežno pojavlja v ruralnih območjih.

V prvem primeru gre za urbanistično, socialno in arhitekturno vprašanje aglomeracije, neprilagojene človeškemu merilu, s pretežno neustreznimi (premajhnimi) stanovanji v prevelikih in previsokih objektih. Posledica opisanih razmer iz preteklosti je veliko stanovanj neustrezne gradbeno-fizikalne zasnove, togost in neprilagodljivost stanovanj potrebam stanovalcem oziroma izključujejo ali otežujejo možnost za njihova prilagajanja dejanskim potrebam uporabnikov.

Razpršena enodružinska gradnja ima praviloma neurejeno ali pomanjkljivo komunalno infrastrukturo in obsega tudi množico nelegalnih in na pol legalnih gradenj.

Občina na področju stanovanjskega urbanizma, arhitekture in gradbenih tehnologij potrebuje spremembe, k temu pa mora svoj delež prispevati tudi stanovanjska politika, ki spodbuja dobro strokovno prakso in do prostora in okolja odgovorno ravnanje investitorjev ter internalizira stroške razpršene poselitve in sanacije njenih posledic.

#### **4. POTREBE PO STANOVANJIH**

##### *a) Stanovanjska in demografska gibanja*

Iz opravljenih ocen in analiz v Nacionalnem stanovanjskem programu (Uradni list RS, št. 43/00) izhaja, da bi v Mestni občini Nova Gorica morali z izgradnjo in prenovo zagotoviti letno najmanj pet novih stanovanjskih enot na tisoč prebivalcev (cca 180 stanovanjskih enot).

Celotno število stanovanj, ki jih je potrebno zagotoviti vsako leto, se deli na neprofitna (in socialna), lastna stanovanja ter stanovanjske hiše, službena (profitna) najemna stanovanja, namenska najemna stanovanja v razmerjih, ki so prikazana v nadaljevanju.

##### *b) Ocena potreb po neprofitnih (in socialnih) stanovanjih*

Ker je gradnja neprofitnih (in socialnih) najemnih stanovanj v zadnjih letih popolnoma zastala, čaka na veljavni prednostni listi za socialna stanovanja šestdeset upravičencev do najema socialnega stanovanja, na veljavni prednostni listi za dodelitev neprofitnega stanovanja pa trideset upravičencev do najema neprofitnega stanovanja. Ti podatki zaskrbnjujejo, saj opozarjajo, da se je dostopnost do primerne stanovanja za socialno šibke skupine prebivalstva drastično zmanjšala. Nadaljevanje takšnih razmer utegne v naslednjih letih ogroziti socialni mir v občini.

V prvih treh letih izvajanja stanovanjskega programa bi bilo ob najugodnejših finančnih predpostavkah potrebno za pokrivanje tekočih potreb in za zapolnitev primanjkljaja iz preteklih let zagotoviti najmanj petintrideset stanovanjskih enot letno. To tudi pomeni, da bi ob nadomestitvi primanjkljaja in ob rednem zagotavljanju ustreznih stanovanj po navedeni dinamiki bila povprečna čakalna doba upravičencev za pridobitev stanovanja dve do tri leta.

##### *c) Delež lastnih stanovanj*

Lastno investiranje v stanovanja in družinske stanovanjske hiše je bilo in je pretežna oblika reševanja stanovanjske problematike, saj povprečno presega 70 % celotne gradnje. Nadaljevanje enakega deleža tovrstne gradnje bo tudi v bodoče pomenilo okrog sto trideset novih lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš letno. Ta segment pa bi se lahko še povečal s pridobivanjem novih stanovanjskih enot s prenovo oziroma preurejanjem neizrabljenih stanovanj in stanovanjskih hiš.

##### *č) Delež službenih stanovanj*

Glede na stalen obseg povpraševanja po službenih najemnih stanovanjih bo potrebno vsako leto pridobiti dve do tri občinska službena najemna stanovanja.

##### *d) Delež namenskih najemnih stanovanj*

Glede na stalen obseg povpraševanja po stanovanjih, namenjenih institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva (varovana stanovanja) bo potrebno vsako leto pridobiti od štiri do pet občinskih namenskih najemnih stanovanj.

#### *e) Potrebe po prenovi*

Poleg zagotavljanja stanovanj z novogradnjo mora prenova obstoječega fonda predstavljati pomemben delež v strukturi naložb v stanovanjsko področje, kar še posebej velja za zagotavljanje bistvenih tehničnih zahtev tudi v starih stanovanjih in stanovanjskih hišah ter za varovanje kulturne dediščine. Potrebe po prenavljanju in rednem investicijskem vzdrževanju stanovanj in stanovanjskih hiš je še posebej aktualizirala porušitev »Starih dijaških domov na Ronketu« v Novi Gorici, preureditev »Stare telovadnice v Prvačini« v stanovanjski objekt, načrtovana selitev Modne konfekcije Ideal d.d. Nova Gorica na novo lokacijo, porušitev poslovno stanovanjskega objekta na Erjavčevi ulici št. 45 v Novi Gorici, obnova praznih prostorov v Zadržnem domu v Dornberku ipd.

### **5. STANOVANJSKI PROGRAM MESTNE OBČINE NOVA GORICA**

#### *a) Javni interes na področju načrtovanja stanovanjske gradnje, prenove in poselitve prostora*

Javni interes na področju načrtovanja stanovanjske gradnje, prenove in poselitve prostora je udejanjene določb ustave in stanovanjskega zakona, po katerih je občina dolžna ustvariti možnosti, da si njeni občani lahko pridobijo primerno stanovanje, Na podlagi občinskega stanovanjskega programa bodo za njegovo uresničitev Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, Mestni svet Mestne občine Nova Gorica, Župan in občinska uprava vsak v okviru svojih pristojnosti oblikovali in izvajali aktivno stanovanjsko politiko tako, da bo zagotovljeno uresničevanje namena in ciljev občinskega stanovanjskega programa.

#### *b) Obseg in dinamika graditve stanovanj in stanovanjskih hiš*

Samo majhen del občanov zmore razrešiti svoje stanovanjsko vprašanje sam, bodisi s pridobitvijo lastnega stanovanja ali z najemom stanovanja v okviru čisto tržnih odnosov. Za večino občanov je dostop do primerne stanovanja mogoč samo ob aktivni vlogi države oziroma lokalne skupnosti. Pridobivanje lastnih stanovanj je imelo vedno zelo podoben obseg, ki ni povod za zaskrbljenost. Drugače je z neprofitnimi (in socialnimi) stanovanji, ki tvorijo neprofitni sektor stanovanjske oskrbe, na katerem je ponudba daleč manjša od povpraševanja. Zato bosta pri uresničevanju občinskega stanovanjskega programa prednostno obravnavana neprofitni najemni sektor in povečevanje ponudbe neprofitnih (in socialnih) najemnih stanovanj. Vendar pa bo pri zagotavljanju ugodnejših pogojev in večjega obsega sredstev za stanovanjsko kreditiranje iz naslova Nacionalne varčevalne sheme treba nameniti posebno pozornost preprečitvi povečanja cen stanovanj, do katerega bi lahko prišlo ob še večji podpori države povpraševanju po stanovanjih, s stalno ponudbo cenejših stanovanj na trgu.

Glavni operativni cilj občinskega stanovanjskega programa je, da se do leta 2009 postopno doseže gradnjo najmanj 180 novih stanovanj in stanovanjskih hiš letno.

#### *c) Način zagotavljanja raznovrstne stanovanjske ponudbe*

Mestna občina Nova Gorica bo vzpodbujala reševanje stanovanjske problematike na najugodnejši način, ki bo vključeval nakupe, gradnjo in najem stanovanj, itd. S postopno mobilizacijo prihrankov prebivalstva izpeljano prek Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme in z ukrepi države, ki vplivajo na trg denarja, namenjenega za kreditiranje

stanovanjske oskrbe ter na trg nepremičnin, pa bo spodbujala tudi pridobivanje lastnih stanovanj oziroma za socialno šibkejša občana možnost solastništva na stanovanjih. Občina bo spodbujala konkurenčnost in razvoj tržišča stanovanj z namenom povečati ponudbo in zmanjšati povpraševanje. Pri dodeljevanju stanovanj v najem se bo upoštevalo načelo racionalne rabe stanovanjskega fonda, tako da glede kategorije stanovanj, s katerimi razpolaga, upravičencem dodeljuje stanovanja tiste vrste, ki so primerna njihovim stanovanjskim potrebam in gmotnemu položaju. S sistemom zamenjav stanovanj znotraj stanovanjskega fonda stanovanjski sklad sočasno znižuje tudi obseg sredstev za objektivne subvencije.

#### *č) Razmerja med različnimi vrstami stanovanj*

Mestna občina Nova Gorica bo namenjala proračunska sredstva za gradnjo neprofitnih (in socialnih) najemnih stanovanj, sočasno pa bo še naprej spodbujala tudi pridobivanje zemljišč za gradnjo lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš. Posredno bo občina s tem sprostila profitni stanovanjski sektor. Izhajajoč pri tem iz ocen po ohranjanju naslednjega letnega razmerja med neprofitnim (in socialnim) ter profitnim stanovanjskim sektorjem, lastnimi stanovanji in socialnimi korektivi:

- približno 25 % neprofitnih (in socialnih) najemnih stanovanj,
- približno 70 % lastnih stanovanj (tržna gradnja, novogradnja in prenova stanovanjskih hiš, združna gradnja ipd.),
- približno 2 % službenih najemnih stanovanj,
- približno 3 % namenskih najemnih stanovanj.

Gornja ciljna razmerja bodo podlaga za oblikovanje in izvajanje politike javnih izdatkov, predpisov o izvrševanju proračuna v naslednjih letih ter za druge ukrepe občine, pri čemer se bo ustreznost teh razmerij v času izvajanja programa preverjala v upravnem organu, pristojnem za stanovanjska vprašanja in prilagajala dejanskim razmeram.

#### *d) Izhodišča smotrnosti in kakovosti stanovanjske gradnje*

Stanovanjsko gradnjo je potrebno usmerjati k manjšim, skrbneje in človekovemu merilu primerneje zasnovanim naseljem oziroma sosedstvom, z nižjimi zgradbami, oblikovanimi v skladu z urbanimi in krajinskimi značilnostmi, grajenimi iz zdravstveno in ekološko neoporečnih gradiv, ob uporabi načinov, ki bodo zagotavljali njihovo varnost, varčnost, zanesljivost in trajnost.

Tudi na področju stanovanjske graditve je treba uveljaviti načela vzdržnosti oziroma trajno uravnoteženega razvoja, istočasno pa je treba računati tudi s sanacijo, zlasti ekološko, pa tudi tehnično, energetsko in oblikovno, že zgrajenih stanovanjskih naselij.

Z instrumenti urejanja prostora: prostorskim planiranjem, urbanističnim načrtovanjem, projektiranjem in tehničnim svetovanjem je potrebno spodbujati samo tiste oblike gradnje eno in več stanovanjskih hiš in sosedstev, ki ne pomenijo prekomerne rabe prostora, ne prispevajo k prekomernemu povečevanju prometa, zagotavljajo varovanje narave ter varčno rabo energije in zmanjševanje obremenitev okolja na najmanjšo možno mero.

Vzorci poselitve in graditve, ki so nasprotni tem ciljem, je potrebno preprečevati oziroma ovirati, zlasti na območjih razpršene individualne gradnje pa je tudi s stališča varovanja kulturne krajine in urbanističnih vrednot v naseljih potrebna sanacija grajenega prostora,

zaradi zagotavljanja varstva okolja pa zagotavljanje zgoščevanje poselitve ter dograjevanje in obnavljanje javne infrastrukture.

*e) Reševanje stanovanjskih vprašanj mladih družin, družin z več otroki, invalidov in drugih skupin prebivalstva s posebnimi potrebami v neprofitnem stanovanjskem sektorju*

Pri uresničevanju stanovanjskega programa bo Mestna občina Nova Gorica posebno skrb namenila reševanju stanovanjskih vprašanj mladih družin, družin z več otroki in invalidi. Prizadevala si bo za izboljšanje pogojev za bivanje občanov s posebnimi potrebami z gradnjo varovanih stanovanj v bivalni skupnosti telesno ali duševno prizadetih občanov na lokaciji novega Varstveno delovnega centra v Novi Gorici, za specifične potrebe stanovanjske oskrbe starejših ljudi gradnjo varovanih stanovanj v neposredni bližini Doma upokojencev v Novi Gorici ter za potrebe študentov graditev namenskih najemnih stanovanj za študente.

Posebno skrb bo Mestna občina Nova Gorica namenila stanovanjskim potrebam ljudi, iz sicer različnih socialnih slojev družbe, ki se jim njihov stanovanjski položaj nenadoma ali postopoma tako poslabša, da to zahteva nujno ukrepanje zaradi preprečitve ali vsaj omilitve njihove socialne izključenosti, zlasti pa zaradi varstva oziroma ohranjanja družine. Razlogi takšnega nenadnega ali postopnega poslabšanja so lahko različni in segajo od nenadnih in praviloma nekrivdnih sprememb družinskega, delovnega, zdravstvenega ali socialnega stanja preko nenadnega poslabšanja tehničnega stanja njihovega stanovanja pod prag uporabnosti (npr. nenadne porušitve zaradi zemeljskih plazov in drugih naravnih nesreč), pa vse do posledic neustreznega ali celo špekulativnega ravnanja v lastnem gospodinjstvu, ki ima za posledico deložacijo, pogosto celo t.i. osebni bankroti in zato nastanek začasnega brezdomstva. V ta namen bo potrebno zagotoviti za opisano skupino prebivalstva s posebnimi potrebami začasna oziroma zasilna bivališča. Ta bodo morala zagotavljati vsaj najnujnejše pogoje za ohranitev družinske skupnosti in bodo morala ustrezati bistvenim zahtevam za objekte, dokler se po sicer uveljavljenih postopkih njihovo stanovanjsko vprašanje ne razreši s pridobitvijo ustreznega in primernega neprofitnega najemnega stanovanja. Dejansko število začasnih oziroma zasilnih bivališč bo potrebno prilagajati povpraševanju na podlagi evidenc občinskih organov, pristojnih za stanovanjske zadeve in centrov za socialno delo.

Za začasno reševanje stanovanjskih vprašanj socialno ogroženih oseb ter družin v najtežjih materialnih in stanovanjskih razmerah stanovanjski sklad nameni starejša stanovanja tako, da jih opredeli kot bivalne enote za posebne namene. Bivalne enote morajo zadostiti bistvenim pogojem za zdravo bivanje v skladu s stanovanjskim zakonom.

*f) Obseg sredstev v neprofitnem stanovanjskem sektorju*

V skladu s stanovanjskim zakonom mora občinski stanovanjski program določiti tudi obseg sredstev za reševanje stanovanjskih vprašanj mladih, družin z več otroki, mladih družin in invalidov v neprofitnem stanovanjskem sektorju. Sredstva za gradnjo neprofitnih (in socialnih) stanovanj naj bi se pridobivala po naslednjem razrezu:

- proračunska sredstva Mestne občine Nova Gorica 40 %
- lastna sredstva Stanovanjskega sklada MONG 30 %
- sofinanciranje stanovanjske gradnje s strani Stanovanjskega sklada RS 30 %.



### *g) Občinski svet za varstvo pravic najemnikov*

Za spremljanje izvajanja občinskega stanovanjskega programa ter za vrednotenje na njem utemeljene stanovanjske politike lahko mestni svet ustanovi občinski svet za varstvo pravic najemnikov, ki je sestavljen iz predstavnikov najemnikov.

Pristojnosti občinskega sveta za varstvo pravic najemnikov so zlasti:

- spremljanje uresničevanja obveznosti lastnikov najemnih stanovanj;
- zagotavljanje brezplačnega pravnega svetovanja;
- dajanje pobud mestnemu svetu za sprejem ustreznih ukrepov na stanovanjskem področju;
- ugotavljanje pravic najemnikov po stanovanjskem zakonu;
- obravnavanje konkretnih kršitev s področja najemnih razmerij;
- priprava predlogov za spremembo predpisov s stanovanjskega področja.

Občinska uprava zagotavlja administrativno – strokovna opravila in pogoje za delovanje ter izvrševanje nalog občinskega sveta za varstvo pravic najemnikov.

## **6. SREDSTVA ZA URESNIČEVANJE STANOVANJSKEGA PROGRAMA**

### *a) Število zgrajenih stanovanj*

Ocena potrebnih finančnih virov za izvedbo občinskega stanovanjskega programa izhaja iz iz analiz in potreb po zagotavljanju novih stanovanj. Glede na določila stanovanjskega zakona in zakona o lokalni samoupravi so predvideni različni subjekti in načini financiranja posameznih kategorij stanovanj.

Že večkrat poudarjeni cilji občinskega stanovanjskega programa oziroma na njem utemeljene aktivne stanovanjske politike je zgraditi najmanj 180 stanovanjskih hiš in stanovanj letno, oziroma – kar je še važnejše – pridobiti poleg lastnih stanovanj v individualni stanovanjski gradnji vsako leto še 35 neprofitnih (in socialnih) najemnih stanovanj, 3 službena najemna stanovanja in 4 do 5 namenskih najemnih stanovanj. To je upoštevano tudi v naslednjem prikazu uresničevanja občinskega stanovanjskega programa:

| <u>Leto</u>    | <u>Neprofitna (in socialna)</u> | <u>Službena</u> | <u>Namenska</u> | <u>Skupaj</u> |
|----------------|---------------------------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 2004           | 26                              | 2               | 2               | 30            |
| 2005           | 30                              | 2               | 3               | 35            |
| 2006           | 34                              | 2               | 4               | 40            |
| 2007           | 38                              | 3               | 4               | 45            |
| 2008           | 42                              | 3               | 5               | 50            |
| 2009           | 47                              | 3               | 5               | 55            |
| <b>Skupaj:</b> | <b>217</b>                      | <b>15</b>       | <b>21</b>       | <b>253</b>    |

Časovni potek uresničevanja občinskega stanovanjskega programa v gornji preglednici upošteva, da je oblikovanje aktivne stanovanjske politike pogojeno s predhodno izvedbo nekaterih sistemskih ukrepov; da v izogib nadaljnji rasti cen stanovanj oziroma za spodbujanje ponudbe stanovanj treba najprej zagotoviti zadostno ponudbo zazidljivih stavbnih zemljišč ter da je za celovito izvajanje občinskega stanovanjskega programa

potrebno zagotoviti sinergijo vseh predhodno vzpostavljenih sistemskih ukrepov in izvedbenih instrumentov.

#### *b) cena gradnje neprofitnih najemnih stanovanj*

Ob predpostavki, da ima povprečno stanovanje površino 55 m<sup>2</sup> in da je njegova povprečna cena 900 EUR/ m<sup>2</sup>, bi morali za doseg tega cilja v občini iz vseh razpoložljivih virov vsako leto neprofitni stanovanjski gradnji nameniti najmanj 1.732.500 EUR (408 mio SIT). Za izvedbo občinskega stanovanjskega programa bo treba v naslednjem obdobju zagotavljati sredstva iz naslednjih virov:

- proračunska sredstva Mestne občine Nova Gorica (40 %) 693.000 EUR (163 mio SIT)
- lastna sredstva Stanovanjskega sklada MONG (30 %) 519.750 EUR (122 mio SIT)
- sofinanciranje stanovanjske gradnje s strani SS RS (30 %) 519.750 EUR (122 mio SIT).

#### *c) Učinki izvajanja občinskega stanovanjskega programa na ostale gospodarske dejavnosti*

Poleg socialnih, zdravstvenih in drugih pozitivnih vplivov pomeni vlaganje v stanovanjsko gradnjo in prenovu močna vzpodbuda za rast celotnega gospodarstva. Ob znatnejšem povečanju vlaganj v stanovanjsko gospodarstvo je mogoče realno pričakovati povečanje proizvodnje v skoraj vseh gospodarskih panogah, prav tako pa je mogoče pričakovati tudi povečanje zaposlenosti.

#### *č) Socialni učinki izvajanja stanovanjskega programa*

Pričakovati je, da bo izvajanje stanovanjskega programa imelo naslednje pozitivne socialne učinke:

- lažji dostop do stanovanj bo ugodno vplival na nataliteto prebivalstva, saj se bodo mlade družine lahko prej in lažje odločale za otroke. Lažji in hitrejši dostop do stanovanj lahko pomeni tudi več otrok v družini;
- boljše bivalne razmere preprečevalno vplivajo na konflikte v družini in ustvarjajo bolj zdrave družinske odnose ter lahko vplivajo na manjše število razvez. Otrokom so dane možnosti za zdrav fizični in intelektualni razvoj;
- lažje in hitrejšo rešeno stanovanjsko vprašanje dviguje tudi motivacijo na delovnem mestu in skrb za stalno zaposlitev;
- socialne razlike, ki izvirajo iz bistveno neenakega dostopa do stanovanj, se bodo zmanjšale.

## **7. NALOGE IZVAJALCEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA**

#### *a) Mestni svet*

Pri izvajanju občinskega stanovanjskega programa je vloga mestnega sveta, da spremlja in nadzira izvajanje stanovanjskega programa s sprejemanjem urbanističnih dokumentov namenjenih stanovanjski gradnji, ki bodo omogočili kvalitetnejšo zasnovo sosesk in za gradnjo različnih vrst stanovanj na zaokroženih kompleksih, kar bo pripomoglo k racionalnosti gradnje. V vsakoletnem proračunu predvidi zadostna sredstva za gradnjo socialnih in neprofitnih stanovanj ter sredstva za pridobivanje in komunalno opremljanje zemljišč z gradnjo ustrezne komunalne infrastrukture, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskim redom občine oziroma občinskim lokacijskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu. Mestni svet z odlokom predpiše vpliv lokacije stanovanja na vrednost stanovanja, ki je odvisna od velikosti mesta oziroma

naselja, v katerem se stanovanje nahaja, od oddaljenosti stanovanja od središča mesta oziroma naselja, opremljenosti z infrastrukturo, prometnih povezav, oddaljenosti od virov emisij, od bližine zelenih površin, kulturnih in infrastrukturnih objektov, od hrupa in atraktivnosti lokacije. Vpliv lokacije na vrednost stanovanja lahko znaša največ do 30 odstotkov. Mestni svet s sklepom oprosti obveznosti plačila komunalnega prispevka za vse investitorje, ki gradijo neprofitna najemna stanovanja.

#### *b) Občinska uprava*

Občinska uprava ima na stanovanjskem področju naslednje naloge:

1. zagotavlja pridobivanje zemljišč primernih za stanovanjsko gradnjo zlasti z uveljavljanjem predkupne pravice Mestne občine Nova Gorica na območjih, ki so s prostorskim redom oziroma lokacijskim načrtom namenjena gradnji neprofitnih (in socialnih) najemnih stanovanj, pa tudi z drugimi oblikami pridobivanja zemljišč (javni razpisi, zbiranje ponudb, razlastitve, menjave ipd.);
2. skrbi za pravočasno opremljanje zemljišč za gradnjo neprofitnih (in socialnih) najemnih stanovanj z gradnjo komunalne infrastrukture, ki je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskim redom občine oziroma občinskim lokacijskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu; zemljišče je komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe.
3. izvaja potrebne aktivnosti za odkup zemljišč na območjih, kjer so možne zgojitve stanovanjske gradnje, ter na območjih, kjer je potrebna celotna prenova objektov, vse z namenom, da se s prenovo in gradnjo omogoči zagotovitev novih stanovanj;
4. zagotavlja strokovno pripravo ali spremembo urbanističnih dokumentov, ki bodo omogočili kvalitetnejšo zasnovo sosesk za gradnjo različnih vrst stanovanj na zaokroženih kompleksih, kar bo pripomoglo k racionalnosti gradnje;

#### *c) Stanovanjski sklad*

Stanovanjski sklad ima na stanovanjskem področju naslednje naloge:

1. se prednostno (ali predvsem) vključuje v projekte, skozi katere je možno pridobiti in sanirati degradirana urbana območja za stanovanjsko izrabo;
2. zagotavlja na komunalno opremljenih zemljiščih in objektih pripravo in izvedbo razpisov za začetek, izvedbo in dokončanje gradnje potrebnega števila stanovanj;
3. oblikuje konkretne projekte odkupa stanovanj in zemljišč ter gradnje stanovanj, pri čemer bo Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad sodeloval v obliki sofinanciranja, Mestna občina Nova Gorica in Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica pa bosta sodelovala s pridobivanjem in opremljanjem zemljišč za gradnjo ter s sredstvi spodbujala gradnjo stanovanj na razpoložljivih zemljiščih.

## **8. UVELJAVITEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA**

Ta program se objavi v uradnih objavah – Uradni list RS in začne veljati 15. dan po objavi.

Številka: 360-01-14/2003

Datum: 16.12.2003

Ž U P A N  
Mirko BRULC