

Občina Hrastnik  
Pot Vitka Pavliča 5  
1430 HRASTNIK



ODDELEK ZA DRUŽBENE  
DEJAVNOSTI IN GOSPODARSTVO

Telefon: 03 5654-391  
Fax: 03 56-54-369  
[www.hrastnik.si](http://www.hrastnik.si)  
email: [obcina.hrastnik@hrastnik.si](mailto:obcina.hrastnik@hrastnik.si)

**OBČINSKI SVET OBČINE HRASTNIK**

Številka:

Datum: 7.6.2018

**Zadeva: Stanovanjski program občine Hrastnik za obdobje 2018 – 2025 – prva obravnava**

**Namen:** Obravnava in sprejem

**Pravna podlaga:** Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 76/08),  
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 in 27/17),  
Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list  
RS, št. 92/15)  
Statut Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 28/17)

**Predlagatelj:** župan

**Poročevalec:** Ljubomir ZALEZINA; Oddelek za družbene dejavnosti in gospodarstvo

**Predlog sklepov:**

1. Občinski svet Občine Hrastnik sprejme Stanovanjski program občine Hrastnik za obdobje 2018 - 2025 v prvi obravnavi in se daje v 30- dnevno razpravo, ki začne teči naslednji dan po obravnavi na občinskem svetu.
2. Občinska uprava Občine Hrastnik pripravi na podlagi I. obravnave na občinskem svetu ter stališč, sklepov, pripomb in dopolnitev iz javne obravnave, predlog Stanovanjskega programa občine Hrastnik za obdobje 2018 – 2025 za II. obravnavo na občinskem svetu



Na podlagi določil 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 in 27/17) in 18. člena Statuta Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, 28/17) je Občinski svet Občine Hrastnik na svoji \_\_\_\_ . redni seji dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

### **S K L E P**

1.

Sprejme se Stanovanjski program občine Hrastnik za obdobje 2018 - 2025 v prvi obravnavi in se daje v 30 – dnevno javno razpravo.

2.

Občinska uprava Občine Hrastnik pripravi na podlagi I. obravnave na občinskem svetu ter stališč, sklepov, pripomb in dopolnitev iz javne obravnave, predlog Stanovanjskega programa občine Hrastnik za obdobje 2018 - 2025 za II. obravnavo na občinskem svetu.

3.

Sklep velja takoj.

Številka:

Datum: \_\_\_\_\_

Miran JERIČ

ŽUPAN

OBČINE HRASTNIK



# **STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE HRASTNIK ZA OBDOBJE 2018 – 2025**

OSNUTEK

Hrastnik, maj 2018

<b>UVOD.....</b>	<b>6</b>
<b>1. 1.PРАВNA PODLAGA.....</b>	<b>6</b>
1.1. STANOVANJSKO PODROČJE V NACIONALNEM KONTEKSTU .....	6
1.2. STANOVANJSKI ZAKON.....	6
1.3. STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE .....	7
<b>2. ANALIZA STANJA .....</b>	<b>8</b>
2.1. STATISTIČNI PREGLED PODATKOV O OBČINI HRASTNIK .....	8
2.2. ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA V OBČINI HRASTNIK .....	9
2.3. RAZVOJNI PROBLEMI NA STANOVANJSKEM PODROČJU OBČINE HRASTNIK .....	11
<b>3. STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ IN OCENA POTREB PO STANOVANJIH .....</b>	<b>13</b>
3.1. UGOTOVITVE NA OSNOVI RAZPISOV .....	13
3.2. NADOMESTITEV FIZIČNO NEPRIMERNIH STANOVANJ S SODOBNEJŠIMI.....	14
3.3. POVZETEK.....	14
<b>4. NAMEN IN CILJI .....</b>	<b>15</b>
<b>5. UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV .....</b>	<b>15</b>
5.1. AKTIVIRANJE IN PRENOVA OBSTOJEČEGA STAVBNEGA FONDA.....	15
5.2. VEČJA DOSTOPNOST DO STANOVANJ ZA RANLJIVEJŠE SKUPINE PREBIVALSTVA.....	16
5.3. GRADNJA NOVIH STANOVANJ .....	17
<u>Zagotavljanje neprofitnih stanovanj .....</u>	<u>17</u>
<u>Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj in skupnosti .....</u>	<u>17</u>
<u>Zagotavljanje bivalnih enot in skupnosti.....</u>	<u>18</u>
<u>Službena stanovanja .....</u>	<u>18</u>
<u>Stanovanja za mlade .....</u>	<u>18</u>
5.4. UKREPI NA LOKALNEM NIVOJU.....	18
<u>Sodelovanje vseh akterjev .....</u>	<u>19</u>
<u>Nakup stanovanj na trgu.....</u>	<u>20</u>
<u>Pravočasno zagotavljanje prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč .....</u>	<u>20</u>
<u>Prenos nepremičnin v last občin .....</u>	<u>21</u>
<b>6. PRIPRAVLJALNA DELA ZA STANOVANJSKO GRADNJO, REKONSTRUKCIJO, PRENOVO .....</b>	<b>21</b>
6.1. PROJEKTI V PRIPRAVI .....	21
6.1.1 Večstanovanjska gradnja.....	21
6.1.2 Individualna stanovanjska gradnja.....	22

6.2. DINAMIKA GRADNJE STANOVANJ NA PREDVIDENIH LOKACIJAH.....	23
6.2.1 Večstanovajska gradnja.....	23
6.2.2. Individualna stanovajska gradnja.....	23
<b>7. ZAGOTAVLJANJE FINANČNIH SREDSTEV .....</b>	<b>23</b>
<b>8. GOSPODARJENJE S STANOVANJI .....</b>	<b>24</b>
8.1. Najemna politika in dodeljevanje stanovanj .....	24
8.2. Subvencioniranje.....	25
8.3. Vzdrževanje .....	25
<b>9. UKREPI ZA LEPŠE IN PRIJAZNEJŠE BIVALNO OKOLJE.....</b>	<b>25</b>
9.1. Vzdrževalna dela na objektih, ki kazijo podobo mesta ter ogrožajo zdravje in življenje uporabnikov in mimoidočih .....	25
<b>10. SPREMLJANJE IZVAJANJA STANOVANJSKEGA PROGRAMA .....</b>	<b>25</b>

## **UVOD**

Obveznosti, pristojnosti, splošne cilje in usmeritve občine na stanovanjskem področju določajo:

- Ustava RS;
- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS);
- Stanovanjski zakon (SZ-1);
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu (ReNSP 15-25);
- 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).

Stanovanjski program Občine Hrastnik za obdobje 2018– 2025 je izdelan na podlagi Stanovanjskega zakona in njegovih podzakonskih aktov. V njem se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa (Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25), z dne 24. novembra 2015)) konkretizira stanovanjska politika Občine Hrastnik.

## **1. 1.PРАВNA PODLAGA**

### **1.1.STANOVANJSKO PODROČJE V NACIONALNEM KONTEKSTU**

Državni zbor je koncem meseca novembra 2015 sprejel Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025 (NSP), ki je eden ključnih dokumentov za reševanje stanovanjske problematike v prihodnje in oblikuje aktivno stanovanjsko politiko. Pri oblikovanju programa je bilo vodilo načelo javnega interesa in dolgoročno zagotavljanje kakovosti bivanja za vse prebivalce. Posebno pozornost Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju NSP) posveča mladim, starejšim in ranljivejšim skupinam prebivalcev.

NSP izhaja iz ustavne določbe, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje in predstavlja dokument, ki se odziva na dejanske razmere na področju stanovanjske oskrbe. Z njim država ustvarja pogoje za izvajanje ustavno zapisane možnosti izbire pri reševanju stanovanjskega vprašanja za vse prebivalce in določa splošne cilje na področju stanovanjske oskrbe.

### **1.2.STANOVANJSKI ZAKON**

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spr.)<sup>1</sup> v 154. členu podrobneje določa pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, tako, da občina:

---

<sup>1</sup> Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spr.)

- 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 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;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja;
- vodi register stanovanj.

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti (154. člen):

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;
- );
- 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.

### **1.3. STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE**

Konkretno pravno podlago za sprejem Stanovanjskega programa občine daje 156. člen Stanovanjskega zakona, ki določa, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. V njem se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine. Namen stanovanjskega programa seveda ni samo opis zatečenega stanja, temveč odraža vizijo dolgoročnega razvoja občine na stanovanjskem področju. Stanovanjski program sam po sebi ne more razrešiti nakopičenih problemov, ki so

v prvi vrsti povezani s finančnimi in fiskalnimi instrumenti. Vendar pa sprejeta vizija, podprta s prostorskimi dokumenti in ukrepi, ter rednim pritokom finančnih sredstev dolgoročno omogoča izboljšanje ne samo stanja stanovanjskega fonda v občini Hrastnik oz. življenjskega standarda prebivalcev, temveč tudi razvoj občine Hrastnik kot celote.

## **2. ANALIZA STANJA**

### **2.1. STATISTIČNI PREGLED PODATKOV O OBČINI HRASTNIK**

Občina Hrastnik obsega 58 km<sup>2</sup> in je razdeljena na 10 krajevnih skupnosti oziroma 19 naselij. Večina prebivalstva živi v mestnem naselju Hrastnik in naselju Dol pri Hrastniku, kjer je locirana tudi vsa gospodarska infrastruktura in centralne funkcije.

Po zadnjih podatkih je 1.1.2018 živelo v občini Hrastnik 9.188 prebivalcev, od tega 4.524 moških in 4.664 žensk.

Povprečna starost se je v zadnjih 15 letih v občini povečala iz 40 let na 45,7 let, indeks staranja pa se je povečal iz 102,9 v letu 2000 na 171,7 v letu 2016.

Posledično se je na osnovi zmanjševanja števila prebivalcev zmanjšalo tudi število gospodinjstev in družin kar je razvidno iz sledečih statističnih podatkov

<b>:LETO</b>	<b>2011</b>	<b>2015</b>
Število prebivalcev	9.984 (1.1.2011)	9.188 (1.1.2018)
Število gospodinjstev	4.317	4.070
Enočlanska gospodinjstva	1.460	1.314
Veččlanska nedružinska gospodinjstva	91	69
Veččlanska družinska gospodinjstva	2.766	2.687
Povprečna velikost gospodinjstva	2,3	2,3
Družina skupaj	2.905	2.807
Družine brez otrok	890	918
Družine z otroki	2.015	1.889



Povprečno število otrok v vseh družinah	1	0,96
Povprečno število otrok v družinah z otroki	1,44	1,43

## 2.2. ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA V OBČINI HRASTNIK

V občini Hrastnik je bilo po stanju 31.12.2015 skupaj 4.208 stanovanj, od tega je bilo v večstanovanjskih hišah (brez individualnih stanovanjskih hiš) 2272 stanovanj in sicer 1252 ali 55,1% najemniških in 1020 ali 44,9% lastniških.

Za nakup stanovanj pod ugodnimi pogoji po starem stanovanjskem zakonu se je odločilo bistveno manj najemnikov, kot je slovensko povprečje. Do konca leta 1993 je bilo odkupljenih le 983 stanovanj oz. 43,30% (slovensko povprečje je cca 80%).

Občina Hrastnik je imela v letu 2017 v lasti<sup>2</sup> 413<sup>3</sup> stanovanjskih enot skupne NTP 17.722,94 m<sup>2</sup>, oziroma povprečne NTP 44,09 m<sup>2</sup>.

Spodnja tabela prikazuje število enot, glede na starost stanovanj (na datum 31.12.2017).

STAROST	ŠTEVILO STANOVANJ	ODSTOTEK
nad 70 let	171	41%
od 61 do 70 let	33	8%
od 51 do 60 let	49	12%
od 41 do 50 let	13	3%
od 31 do 40 let	59	15%
od 21 do 30 let	17	4%
od 11 do 20 let	70	17%
do 10 let	1	0%
<b>SKUPAJ</b>	<b>413</b>	<b>100%</b>

Slaba polovica stanovanj je starejših od 60 let (49%).

<sup>3</sup>Od 413 stanovanjskih enot je 11 združenih (isti najemnik ima v najemu dve sosednji stanovanji); 46 enot je v upravljanju SPEKTRA, 356 pa v upravljanju KSP Hrastnik

Od vseh občinskih stanovanj, ki so sicer opredeljena kot neprofitna, je kar 192 (46%) točkovanih pod 200 točk<sup>4</sup>, torej starejša stanovanja, slabše kvalitete, neprimerna stanovanja<sup>5</sup>.

Struktura stanovanj v lasti Občine Hrastnik po površini (na datum 31.12.2017)

<b>POVRŠINA STANOVANJ<sup>6</sup></b>	<b>ŠTEVILO STANOVANJ</b>	<b>DELEŽ</b>
do 35 m <sup>2</sup>	127	31%
36 – 45 m <sup>2</sup>	131	32%
46 – 55 m <sup>2</sup>	72	17%
56 – 65 m <sup>2</sup>	56	14%
nad 65 m <sup>2</sup>	27	6%
<b>SKUPAJ</b>	<b>413</b>	<b>100%</b>

Iz navedenih podatkov izhajajo sledeče ugotovitve:

Prevladujejo manjša stanovanja, in sicer pod 35 m<sup>2</sup> jih je 31%, med 36 in 45 m<sup>2</sup> je 32% stanovanj; stanovanj, površine med 46 in 65 m<sup>2</sup> je skupaj 31%, le manjši delež stanovanj: 6% predstavljajo stanovanja s površino nad 65 m<sup>2</sup>.

Razvoju Hrastnika sta botrovala premog in industrija. Z začetkom pridobivanja premoga v hrastniškem rudniku, ko sta se hrastniški in ojstrski rudnik uveljavila in s tem pritegnila v dolino steklarsko in kemično industrijo, je zaradi potreb po delavcih, ki jih v bližini ni bilo dovolj (prihajali so od drugod) pričele nastajati rudniška in steklarska kolonija. Koncem 20. stoletja so se v rudarski koloniji zaradi dotrajanosti objekti porušili, ostal je le en objekt, kjer se je uredilo Mlakarjevo (rudarsko) stanovanje, kjer si bodo bodoči rodovi lahko ogledali življenje in navade rudarjev.

Steklarska kolonija, ki je kot posledica tradicionalne gospodarske panoge steklarstva in kemične industrije nastajala in se ohranja še do danes v neposredni bližini hrastniške steklarne in tovarne kemičnih izdelkov (v nizu ob regionalni cesti Hrastnik-Trbovlje) in bo porušena zaradi potreb po izgradnji industrijske cone.

Večina novejših večstanovanjskih objektov (zgrajenih predvsem v obdobju 1955 do 1985) je koncentriranih v ožjem centru mesta Hrastnika.

V petdesetih in šestdesetih letih prejšnjega stoletja se je stanovanjska gradnja širila v naselje Dol pri Hrastniku, kjer poleg manjše soseske stolpičev prevladujejo predvsem individualne družinske hiše.

V sedemdesetih in osemdesetih letih prejšnjega stoletja je bilo podobno kot po drugih krajih v RS obdobje intenzivne gradnje večstanovanjskih objektov, saj so bili zagotovljeni sistemski finančni viri, razvoj vlaganj predvsem v težko industrijo (rudarstvo, steklarstvo, kemična industrija) pa je generiral uvoz delovne sile in posledično stanovanjske potrebe.

---

<sup>4</sup>metodologija  
<sup>5</sup>definicija

Z osamosvojitvijo RS so ugasnili sistemski finančni viri za financiranje stanovanjske gradnje, zato so se podobno, kot to velja za celotno državo, bistveno zmanjšale investicije na tem področju. Z implementacijo Stanovanjskega zakona se je tudi bistveno spremenila bivša lastniška struktura stanovanj v večstanovanjskih stavbah.

Z drastičnim upadanjem novogradenj so se aktivnosti Občine in upravljavcev večstanovanjskih objektov usmerile predvsem na vzdrževanje skupnih delov in naprav, dodatnim vlaganjem v stanovanja s ciljem izboljšanja bivalnega standarda in zagotavljanje stavbnih zemljišč, tudi na račun porušitev stanovanj, ki še zdaleč niso ustrezala sodobnim bivalnim standardom v rudarskih kolonijah. Kljub oteženim razmeram je bilo v tem obdobju s pomočjo sredstev SSRS zgrajenih tudi določeno število neprofitnih stanovanj.

V nadaljevanju so prikazani finančni podatki vezani na stanovanjski fond v lasti Občine Hrastnik za obdobje 2011 – 2017.

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
<b>1.</b>	<b>PRIHODKI OD NAJEMNIN</b>	<b>369.058</b>	<b>396.140</b>	<b>362.221</b>	<b>377.034</b>	<b>362.957</b>	<b>357.161</b>	<b>382.453</b>
	obračunane najemnine	399.659	410.092	373.618	376.512	375.529	372.054	362.721
	plačane najemnine	369.058	396.140	362.221	377.034	362.957	357.161	382.453
	razlika med obračunano in plačano naj.	30.601	13.952	11.397	-522	12.572	14.893	-19.732
<b>2.</b>	<b>DOLG IZ NASLOVA NAJEMNIN</b>	<b>235.190</b>	<b>249.342</b>	<b>263.126</b>	<b>210.840</b>	<b>195.650</b>	<b>150.295</b>	<b>133.591</b>
<b>3.</b>	<b>INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE</b>	<b>121.052</b>	<b>101.877</b>	<b>94.038</b>	<b>82.840</b>	<b>105.492</b>	<b>49.002</b>	<b>46.439</b>
<b>4.</b>	<b>TEKOČE VZDRŽEVANJE IN UPRAVLJANJE</b>	<b>168.204</b>	<b>178.120</b>	<b>170.260</b>	<b>191.710</b>	<b>160.294</b>	<b>210.980</b>	<b>180.336</b>
	Tekoče vzdrževanje	116.456	113.158	104.864	120.657	101.331	115.017	102.152
	Upravljanje	43.917	39.918	42.132	42.724	42.755	42.782	42.676
	Drugi stroški (energija, subs. odg...)	7.831	25.044	23.264	28.329	16.208	53.181	35.508
<b>5.</b>	<b>NEODPLAČANI KREDITI</b>	<b>446.936</b>	<b>408.333</b>	<b>366.884</b>	<b>321.889</b>	<b>279.750*</b>		

\* znesek predstavlja 37,3 % novega kredita v višini 750.000,00 €, s katerimi so bili poplačani stari krediti

## 2.3. RAZVOJNI PROBLEMI NA STANOVANJSKEM PODROČJU OBČINE HRASTNIK

- Premalo primernih neprofitnih stanovanj - premajhna ponudba glede na povpraševanje po cenovno ugodnih primernih stanovanjih. Slaba lokacija stanovanj glede na uporabnike le-teh; odsotnost stanovanjske mobilnosti/filtracije. V prihodnjih letih bodo potrebe po neprofitnih

najemnih stanovanjih še vedno prisotne, kar kažejo rezultati razpisov.

- Povečevanje realnega obsega stroškov za vzdrževanje stanovanjskega fonda v lasti občine. Dejanski obseg vzdrževanja se seveda izvaja v okvirih razpoložljivih finančnih sredstev in s tem zaradi podhranjenosti na področju tekočega in investicijskega vzdrževanja dolgoročno vodi v stanovanjsko revščino. Glede na delež stanovanj, zgrajenih pred letom 1950, lahko ugotovimo, da obstaja veliko potreb po vzdrževanju, prenovi in nadomestnih gradnjah obstoječega stanovanjskega fonda.
- Premalo proračunskih sredstev, namenjenih za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč. Glede na dejstvo, da je Občina Hrastnik glede na površino zemljišč, primernih za gradnjo objektov prostorsko podhranjena, menimo, da bi bilo potrebno razmišljati o kompleksni prenovi že naseljenih območij v mestu Hrastnik. Zemljišča, namenjena za stanovanjsko gradnjo, morajo biti ustrezno komunalno opremljena. Dostopnost komunalno opremljenih stavbnih zemljišč je namreč nujni pogoj vsake graditve objektov in s tem tudi predpogoj za uresničevanje stanovanjskega programa, za kar pa je potrebno zagotoviti velika finančna sredstva.
- Zaradi socialnih razmer najemnikov lahko v prihodnje pričakujemo povečevanje števila upravičencev za subvencioniranje najemnine. Prav tako je potrebno načrtovati povečanje obsega tudi drugih stroškov, vezanih na uporabo stanovanj (subsidiarna odgovornost).
- Glede na strukturo in socialni status stanovanj je evidentno pomanjkanje socialnih stanovanj, bivalnih enot in stanovanj za starejše, kar bo v prihodnje po vsej verjetnosti vse bolj aktualno.
- Pomanjkanje stanovanj za premostitev trenutnega stanovanjskega problema (določen čas) za specifične kategorije prebivalstva (razveze) in službena stanovanja.
- Problematika ponudbe stanovanj za mlade (družine), v smislu lažje dostopnosti (subvencije,..).

### **3. STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ IN OCENA POTREB PO STANOVANJIH**

Stanovanjski primanjkljaj se v Občini Hrastnik ugotavlja na osnovi rezultatov odzivov na razpise za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Poleg tega se ugotavlja tudi segment fizične neprimernosti stanovanj (velikost stanovanj manj kot 25 m<sup>2</sup>, kletna lega, podhranjenost na področju komunalne opremljenosti, starost zgradb, slaba vzdrževanost, degradacija neposrednega okolja,...) in nesorazmerje med velikostjo stanovanj in gospodinjstvi, ki v njih žive (premajhnost, večgeneracijska gospodinjstva, varnost in stabilnost nastanitve). Pomembno vlogo igra tudi analiza nezasedenega oziroma le delno zasedenega stanovanjskega fonda (prazna stanovanja, enočlanska gospodinjstva v večjih stanovanjih,...), ki lahko pomembno prispevajo v procesih stanovanjske filtracije (zamenjave stanovanj v odvisnosti od prenaseljenosti stanovanj in na drugi strani večjih stanovanj, kjer prebivajo eno in dvočlanska gospodinjstva.

#### **3.1.UGOTOVITVE NA OSNOVI RAZPISOV**

V Občini Hrastnik se stanovanja dodeljujejo prosilcem na osnovi javnih razpisov in sprejetih prioriteten list. V obdobju zadnjih sedmih let je bilo objavljenih sedem javnih razpisov. V okviru oblikovanja prioriteten list se prosilci glede na prejemke razvrščajo v dve listi, in sicer:

- prioriteto listo »A« z upravičenci do neprofitnih stanovanj (niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine) in
- prioriteto listo »B« z upravičenci do neprofitnih stanovanj.

Stanovanja se dodeljujejo iz lastnega fonda praznih (razpoložljivih) stanovanj in iz fonda novozgrajenih stanovanj v solastnini s SSRS, kjer ima Občina pravico za dodeljevanje stanovanj in obveznosti do SSRS iz naslova nezasedenih stanovanj.

V obdobju od 2011 do vključno 2017 se je prijavilo na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem v lasti občine Hrastnik skupaj 211 iskalcev neprofitnih stanovanj, od tega je bilo 193 prosilcev uvrščenih na listo A in 18 iskalcev neprofitnih stanovanj na listo B.

Od vseh prosilcev je bilo na listo »A« uvrščenih kar 91,5 % prosilcev. V obravnavanem obdobju je bil rešen stanovanjski problem 72 prosilcev na listi »A« oziroma 37,3 % in 13 prosilcev na listi »B« oziroma 72,2 %.

PODATKI O RAPISIH ZA SEDEMTLETNO OBDOBJE					
LETO	ŠT.PROSILCEV	UVRŠČENI NA A LISTO	ŠT.REŠENIH IZ A LISTE	UVRŠČENI NA B LISTO	ŠT.REŠENIH IZ B LISTE
2011	47	43	21	4	2
2012 (SAMO ZA B LISTO)				7	6
2013/AVGUST	38	33	6	5	3
2014	35	33	17	2	2
2015	33	33	14	0	0
2016	27	27	12	0	0
2017	24	24	2	0	0

### **3.2.NADOMESTITEV FIZIČNO NEPRIMERNIH STANOVANJ S SODOBNEJŠIMI**

Območje zahodno od potoka Boben med tovarnama TKI Hrastnik in Steklarno Hrastnik je pozidano z večstanovanjskimi objekti (steklarska kolonija) starimi nad 80 let. Bivalni standard je na nizki ravni, saj stanovanja v večini primerov nimajo lastnih toaletnih prostorov temveč skupne. Zaradi starosti in dotrajanosti stanovanjskih objektov pa nastajajo izredno visoki stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja objektov. Območje, kjer stojijo stanovanjski objekti, je po občinskem prostorskem načrtu opredeljeno kot gospodarska cona. Zaradi interesa Steklarne Hrastnik in TKI Hrastnik po dodatnem prostoru za razvoj novih dejavnosti se načrtuje rušenje stanovanjskih objektov ter preselitev stanovalcev v stanovanja, ki se bodo pridobila z novogradnjo, nakupom starejših stanovanj in preselitvijo v obstoječa stanovanja v lasti občine Hrastnik, družbe Spekter Trbovlje, SSRS. Stanovanja v predmetnih večstanovanjskih stavbah so pretežno v lasti občine Hrastnik, in sicer 72, ena stanovanjska stavba s 4 stanovanjskimi enotami pa je v lasti etažnih lastnikov.

### **3.3.POVZETEK**

Na osnovi rezultatov ugotavljamo, da:

- z leti število prosilcev upada;
- število prebivalcev upada;
- se število gospodinjstev povečuje in posledično zmanjšuje velikost povprečnega gospodinjstva;
- obstajajo potrebe po drugačnih oblikah bivanja starejših oseb (oskrbovana stanovanja, skupna gospodinjstva in drugo...);
- se povečujejo potrebe po bivalnih enotah in začasnih namestitvah;
- se zmanjšujejo potrebe po službenih stanovanjih je zelo aktualna problematika (velja za celotno državo) reševanja stanovanjskih problemov mladih, saj je znano, da je formiranje družine v največji meri poleg zaposlitve pogojeno predvsem z rešitvijo stanovanjskega problema.

V obdobju 2018 – 2025 tako načrtujemo potrebe po različnih tipih stanovanj, in sicer:

- Neprofitna najemna stanovanja in nadomestna primerna stanovanja
- Službena stanovanja (za deficitaren kader: zdravniki,..)

- Bivalne enote, skupnosti
- Oskrbovana stanovanja, gospodinjске skupnosti: ta stanovanja z možnostjo izvajanja potrebnih storitev se bodo zagotavljala v skladu s potrebami po zagotovitvi teh stanovanj: zagotovitev vsaj ene gospodinjске skupnosti
- Stanovanja za mlade; posamezne enote s subvencionirano najemnino ali bivalna skupnost (po zgledih tujine)

#### **4. NAMEN IN CILJI**

Namen Občinskega stanovanjskega programa je, da Občina Hrastnik ustvarja možnosti, da si občani lahko pridobijo primerno stanovanje ter ustvarja pogoje za učinkovito in uravnoteženo stanovanjsko oskrbo. Zastavljeni cilji stanovanjske politike ustvarjajo pogoje za uspešno gospodarsko rast, saj stanovanjska oskrba, ki ustreza potrebam prebivalstva, podpira razvoj gospodarstva, zmanjšuje motorni promet in posledično izpuste iz prometa ter skrbi za racionalno rabo virov. Občina, ki občanom zagotavlja možnosti in pogoje, da si v različnih življenjskih obdobjih priskrbijo svojim potrebam in zmožnostim primerno stanovanje, zagotavlja enake možnosti za vse, povečuje socialno varnost, odpravlja revščino ter prispeva k trajnostnemu obnavljanju prebivalstva v pogojih dolgožive družbe. Kakovost bivanja prebivalcev je v veliki meri odvisna od kakovosti bivališč, v katerih živijo. Pomembno je, da se stanovanjska politika opredeljuje tudi do vprašanja kakovosti stanovanj in njihove energetske ter funkcionalne učinkovitosti. Kakovostna stanovanja niso le tista, ki omogočajo dolgo in zdravo življenje, pač pa so to predvsem kakovostno grajena stanovanja, ki ustrezajo potrebam uporabnikov in jim prinašajo čim manjše stroške vzdrževanja in bivanja.

#### **5. UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV**

Prednostna področja izvajanja ukrepov, ki izhajajo iz NSP:

- aktiviranje obstoječega stavbnega fonda in prenova stanovanjskega fonda;
- večja dostopnost do stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva;
- gradnja novih stanovanj in
- ukrepi na lokalnem nivoju.

##### **5.1. AKTIVIRANJE IN PRENOVA OBSTOJEČEGA STAVBNEGA FONDA**

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, to pa je povezano z ukrepi, ki jih je potrebno predvideti na področju davčne in zemljiške politike.

Z namenom aktivacije obstoječega fonda za kakovostno bivanje, povečanja mobilnosti prebivalstva in doseganja zastavljenih podnebnih ciljev bodo ukrepi na stanovanjskem področju prioritarno usmerjeni v prenavo stanovanjskega fonda:

- a) Energetska prenova stanovanjskih stavb
  - Glede na razpoložljive finančne vire
  - Potrebna večinska odločitev etažnih lastnikov
  - Promocija tovrstnih aktivnosti
- b) Celovita prenova stanovanjskih sosesk
  - Glede na razpoložljive finančne vire
  - Potrebna večinska odločitev etažnih lastnikov
  - Promocija tovrstnih aktivnosti
- c) Funkcionalna prenova enostanovanjskih stavb

## **5.2.VEČJA DOSTOPNOST DO STANOVANJ ZA RANLJIVEJŠE SKUPINE PREBIVALSTVA**

### **Shema za mlade**

Pri reševanju stanovanjskega problema so močno omejeni mladi, ki si ustvarjajo družino, njihova kreditna sposobnost pa je zaradi začetka poklicne kariere še nizka. Poleg povečanja najemnega sklada stanovanj je zato treba vzpostaviti posebne mehanizme za zagotavljanje stanovanj za mlade družine in mlade posameznike, tako v smislu dolgoročnega najema kot nakupa oziroma odkupa prvega stanovanja.

Ukrepi, primerni za mlade, posegajo zlasti na področje prvega reševanja stanovanjskega vprašanja, zato se pozornost prednostno usmerja na povečanje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj. Mladim se, z razvojem različnih finančnih spodbud, omogoča tudi odločitev za reševanje stanovanjskega problema s pridobitvijo lastnega stanovanja. Ključno vlogo pri tem opravljajo Stanovanjski sklad Republike Slovenije, ki s prilagoditvijo pri izvajanju ukrepov izpostavi prednostno obravnavo mladih.

V Hrastniku načrtujemo funkcionalno prenavo stanovanj, katera bodo namenjena mladi populaciji: stanovanjske skupnosti za mlade – stanovanj, posebej prilagojenih za sobivanje mladih.

Uvedba širše palete postopnega lastništva/partnerstva...

### **Najem s kasnejšim odkupom – možnost odkupa javnega najemnega stanovanja<sup>1</sup>**

Najem s kasnejšim odkupom predstavlja nov upravljavski instrument, ki lastniku javnega najemnega fonda daje možnost boljšega upravljanja s celotnim fondom. Lastnik stanovanjskega fonda ukrep med drugim lahko uporabi na obstoječem stanovanjskem fondu z namenom optimizacije stanovanjskega fonda glede na potrebe uporabnikov in stroške vzdrževanja in upravljanja s celotnim fondom. Ukrep se lahko uporabi tudi kot samostojen ukrep stanovanjske politike, ki vnaprej določi namen na novo pridobljenega stanovanjskega fonda za kasnejši odkup in pogoje uporabe in odkupa stanovanj.



### **Primerno bivalno okolje za starejše**

Posebno pozornost pri zagotavljanju dostopnosti do stanovanj se namenja starejšim saj je dejstvo, da se prebivalstvo Slovenije kot tudi občine Hrastnik pospešeno stara. Ker starejši sami težko pokrivajo stanovanjske stroške in potrebujejo prilagojena stanovanja, jim je treba zagotoviti večjo število oskrbovanih stanovanj na primernih lokacijah.

Najemnikom, ki imajo v najemu veliko stanovanje v lasti občine, v primeru nezmožnosti plačevanja najemnine kot obratovalnih stroškov pomagati na način, da jim ponudimo preselitev v manjše stanovanje z nižjimi stroški.

Poleg že utečenih oblik se kot ena primernejših rešitev za odpravljanje stanovanjske revščine starejših oseb spodbuja sobivanje starejših oseb v večjih ali skupinskih gospodinjstvih.

### **Shema zagotavljanja namenskih stanovanjskih enot**

Tu gre za ciljne skupine, katerim je potrebno rešiti stanovanjski problem v težkem socialnem položaju, kot jih opredeljuje zakonodaja iz socialnega varstva v okviru začasnih bivalnih enot - torej tistih, ki ostanejo brez strehe nad glavo zaradi deložacije, naravnih nesreč, nasilja ali finančne ogroženosti oziroma stanovanja za prebivalce s posebnimi potrebami.

Čas bivanja v bivalnih enotah bo časovno omejen in bo zagotavljal nizke stroške bivanja in vzdrževanja.

V Hrastniku po ocenah primanjkuje vsaj 6 bivalnih enot. V ta namen je treba zagotoviti gradnjo/prenovo/rekonstrukcijo stanovanj nižjega bivalnega standarda, ki predstavljajo vmesno kategorijo med bivalnimi in drugimi stanovanji.

## **5.3. GRADNJA NOVIH STANOVANJ**

Občina Hrastnik bo zagotavljala sledečo paleto možnosti za reševanje stanovanjskih potreb:

### **Zagotavljanje neprofitnih stanovanj**

Neprofitna najemna stanovanja: skupaj v celotnem obdobju do 71 enot (predvsem na račun, gradnje novih stanovanj, prenov praznih stanovanj in nadzidav, rekonstrukcij podstrešij in nakupa stanovanj na trgu) skupaj z NSO oz. SSRS. Predvideno število novih stanovanjskih enot vključuje tudi stanovanja, ki jih bo potrebno nadomestiti zaradi rušenj stanovanjskih objektov ob Steklarni in Tovarni kemičnih izdelkov zaradi zagotovitve prostorskih pogojev za razširitev industrijske cone za potrebe omenjenih gospodarskih družb.

Vir financiranja: lastna sredstva, soinvestitorstvo SSRS, drugi finančni viri

### **Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj in skupnosti**

Oskrbovana stanovanja, gospodinjske skupnosti: ta stanovanja z možnostjo izvajanja potrebnih storitev se bodo zagotavljala v skladu s potrebami po zagotovitvi teh stanovanj.

V celotnem obdobju načrtujemo izgradnjo ene gospodinjske skupnosti

Vir financiranja: lastna sredstva, soinvestitorstvo SSRS, drugi finančni viri

### **Zagotavljanje bivalnih enot in skupnosti**

Bivalne enote, skupnosti : zagotovitev 6 enot

Vir financiranja: lastna sredstva, soinvestitorstvo SSRS, drugi finančni viri

### **Službena stanovanja**

Občina Hrastnik bo v celotnem obdobju zagotovila dve službeni stanovanji.

Vir financiranja: lastna sredstva, soinvestitorstvo SSRS, drugi finančni vir

### **Stanovanja za mlade**

Občina Hrastnik bo zagotovila 20 stanovanj namenjenih mladim - bodisi kot posamezna stanovanja, bodisi kot bivalne skupnosti.

Vir financiranja: lastna sredstva, soinvestitorstvo SSRS, drugi finančni viri

## **5.4.UKREPI NA LOKALNEM NIVOJU**

Občina Hrastnik bo nabor ukrepov ob sukcesivni implementaciji izvedenih projektov na nacionalni ravni udeležala tudi na naslednjih področjih:

### **Zemljiška politika**

Občina bo z lastnimi sredstvi in sredstvi soinvestitorjev (država, paradržavni skladi, JZP,...) zagotavljala stavbna zemljišča za gradnjo individualnih družinskih hiš na območjih, opredeljenih z občinskimi prostorskimi akti.

Občina bo zagotavljala ustrezno kvoto stavbnih zemljišč/gradbenih parcel, ki bo omogočala začetek gradnje do petih stanovanjskih enot letno, skupaj bo zagotovljenih prostorskih možnosti za izgradnjo 40 stanovanjskih enot.

### **Druge ugodnosti**

Občina Hrastnik bo v kontekstu spodbujanja reševanja stanovanjskih potreb občanov v lastni režiji nudila sledeče ugodnosti:

- Svetovanje s področja dobrih praks pri pripravi dokumentacije, gradnji, energetskih sanacijah, prenovi za potrebe bivanja invalidov in starejših;

- Brezplačen gradbeno tehnični nadzor nad gradnjo/prenovo.

### **Sodelovanje vseh akterjev**

Osnovni pogoj za doseganje zastavljenih ciljev na stanovanjskem področju je sodelovanje vseh akterjev, ki so neposredno in posredno vključeni v stanovanjsko problematiko, bodisi kot aktivni kreatorji (Občina, Upravna enota, upravniki, lastniki najemnih stanovanj,...) bodisi kot uporabniki storitev (interesna združenja, posamezniki,...).

Z usklajenim nastopom na lokalnem trgu v smislu izvajanja javnih razpisov za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, bi se zadovoljevanje potreb predvsem po neprofitnih stanovanjih v občini Hrastnik učinkoviteje izvajalo.

### **Prodaja najemnih stanovanj njihovim najemnikom**

Občina bo na osnovi sprejete Študije o učinkih prodaje dela stanovanjskega fonda na bodoče poslovanje Občine Hrastnik, izvajala aktivnosti prodaje stanovanjskega fonda njihovim najemnikom, ne bodo pa se prodajala drugim kupcem na trgu.

Občina bo prodajala stanovanja, ki se ne nahajajo v zgradbah, katere so planirane za rušenje zaradi izvajanja razvojnih projektov in kjer je Občina Hrastnik vpisana kot zemljiškoknjižni lastnik.

Za stanovanje najemnika, ki bo izkazal interes za nakup, bo občina naročila cenitev stanovanja. Stanovanje se bo najemniku prodalo po vrednosti iz cenitve.

Občina bo najemniku, ki se bo odločil za nakup najemniškega stanovanja, nudila pomoč pri pripravi dokumentacije za pridobitev finančnega lizinga oziroma kredita, katerih obrok odplačila bi bil podoben višini sedanje najemnine.

Pri prodaji najemnih stanovanj njihovim uporabnikom (najemnikom) predstavljajo prednosti za najemnike: vsa njihova bivša vlaganja so povečevala vrednost stanovanj in na ta način legalizirajo dejansko stanje, postanejo lastniki in uživajo vse prednosti lastništva nepremičnine – pomembno za vse, da imajo dolgoročno rešen stanovanjski problem;

kot tudi za Občino: zmanjšani stroški vzdrževanja (tekoča višina najemnin ne pokriva stroškov vzdrževanja), znižanje potencialnih sredstev iz naslova dolžnikov, subvencij; razpoložljiva nova sredstva za reševanje stanovanjskih problemov drugih občanov; .

Kupnino od prodanih stanovanj bo občina namenila za pridobivanje novih lastnih najemnih stanovanj (nadomeščanje prodanih stanovanj) ob upoštevanju učinkovitega poslovanja z lastnim premoženjem.

### **Uskladitev višine najemnin z zakonsko dopustnimi**

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004, 99/2008, 62/2010 - ZUPJS, 40/2011) opredeljuje višino neprofitnih najemnin, ki naj bi zagotavljale pokrivanje: stroškov vzdrževanja, stroškov za opravljanje upravniških storitev, amortizacijo in stroške financiranja. Le takšna višina najemnin (ob predpostavki, da vrednost

stanovanj predstavlja realno osnovo) omogoča normalno gospodarjenje s stanovanjskim fondom. Občina Hrastnik trenutno izračunava višino neprofitnih najemnin po različnih stopnjah (procentih od vrednosti stanovanj), to je od 3,32%, 4,41%, 4,68%. do 5,08%.

Postopno se bo uskladila višina najemnin z zakonsko dopustno (glede na strukturo in lokacijo stanovanjskega fonda) in s tem ustvarili pogoji za kvalitetnejše gospodarjenje s stanovanjskim fondom.

### **Nakup stanovanj na trgu**

Za zadovoljevanje potreb po različnih tipih stanovanj bo Občina Hrastnik kupovala tudi stanovanja na nepremičninskem trgu, in sicer predvsem kvalitetnejša manjša stanovanja in stanovanjske objekte, ki s čim manjšimi posegi omogočajo neodvisno bivanje večjemu številu stanovalcev na območju občine Hrastnik. V času manjšega povpraševanja in manjše kupne moči predstavlja široka paleta ponudbe na nepremičninskem trgu pomembno alternativo novo gradnji.

### **Pravočasno zagotavljanje prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč**

Stanovanjska gradnja je zahteven in dolgotrajen proces, ki vsebuje različne faze: od prostorskega načrtovanja in urbanističnega planiranja, pridobivanja zemljišč in komunalnega opremljanja, izdelave projektne tehnične dokumentacije, pridobitve gradbenega dovoljenja, same gradnje s pridobitvijo uporabnega dovoljenja in začetkom eksploatacije nepremičnine. Proces pripravljalne faze je do določene mere možno optimizirati s pravilnim načrtovanjem in izvedbo postopkov, ki lahko tečejo vzporedno oziroma se delno prekrivajo. Potrebno se je zavedati dejstva, da je pravočasna izvedba pripravljalnih del, vključno z izdelano investicijsko in projektno tehnično dokumentacijo, praviloma nujen pogoj za iskanje zainteresiranih (so)investitorjev in kandidiranje na razpisih za pridobivanje nepovratnih finančnih sredstev in drugih finančnih spodbud.

- izvedbi vzorčnih projektov: na področju energetskih sanacij stanovanj/stavb;
- izvajanju arhitektonskih prilagoditev potrebam posebnih ciljnih skupin;
- izvajanju ukrepov za spodbujanje stanovanjske mobilnosti starejših in invalidov;
- spodbujanja kakovostne stanovanjske gradnje/prenov in
- izvajanju akcij osveščanja.

Svetovalna dejavnost se lahko izvaja na lokalni energetski pisarni<sup>7</sup> z razširitvijo svetovanj na področja drugih dejavnosti.

---

<sup>7</sup> Brezplačno svetovanje za občane s področja URE in OVE (financiranje s strani Eko sklada RS)

Po ustanovitvi (mreže) javne službe za najemniško upravljanje na nacionalnem nivoju bo po potrebi udeležena tudi implementacija organizacije in aktivnosti na lokalnem nivoju (glede na sprejeto organizacijo).

### **Prenos nepremičnin v last občin**

Vsi deležniki bodo izvajali potrebne aktivnosti za prenos nepremičnin v državni lasti (objekti, stanovanja, zemljišča,..locirana na območju občine) v last Občini Hrastnik, z namenom uresničevanja nalog, opredeljenih v stanovanjskem programu.

Občina bo na osnovi sprejete Študije o učinkih prodaje dela stanovanjskega fonda na bodoče poslovanje Občine Hrastnik, izvajala aktivnosti prodaje stanovanjskega fonda njihovim najemnikom.

## **6. PRIPRAVLJALNA DELA ZA STANOVANJSKO GRADNJO, REKONSTRUKCIJO, PRENOVO**

### **6.1.PROJEKTI V PRIPRAVI**

#### **6.1.1 Večstanovanjska gradnja**

Več stanovanjska gradnja se bo izvajala v okviru naslednjih projektov, ki imajo osnovo tudi v prostorski dokumentaciji:

#### **PREUREDITEV MANSARDE V OBJEKTU NOVI DOM 6 – 2 STANOVANJI**

Objekt Novi dom 6 je v lasti občine Hrastnik. Podstrešje več ne služi prvotnemu namenu, zato ga bo mogoče preurediti v 2 stanovanjski enoti. Idejna zasnova je bila že pred leti izdelana. Po pridobitvi projektne dokumentacije v letu 2017 bo mogoče preureditev uvrstiti v plan za leti 2022 in 2023.

#### **VEČSTANOVANJSKI OBJEKT NOVI DOM – 15 STANOVANJ – 1 stanovanje last Občine**

Na lokaciji dotrajanega vrtca v Novem domu, ki je skupaj z pripadajočim zemljiščem v lasti občine Hrastnik in je po določitih veljavne izvedbene prostorske dokumentacije predviden za rušenje, bo po izvedbi rušenja omogočena izgradnja več stanovanjskega objekta s cca 15 stanovanji.

Občina bo izpeljala postopke za izvedbo projekta po sistemu javno – zasebnega partnerstva, pri čemer bo osnovni vložek občine predstavljal komunalno urejeno zemljišče, samo razmerje vlaganj in pridobitve stanovanj pa bo opredeljeno v pogodbi z izbranim partnerjem glede na vrednost vložka in možnosti zagotovitve lastnih sredstev. Izgradnja bi potekala v letu 2021 in 2022 oziroma odvisno od potreb na trgu.

## GRADNJA STANOVANJ V OBMOČJU UN RESNICA – 48 STANOVANJ – 24 stanovanj last Občine

Ureditveni načrt Resnica je bil sprejet v prvi polovici 2008. Hkrati z ureditvenim načrtom se je po naročilu RTH Trbovlje pripravila tudi PGD projektna dokumentacija za komunalno in prometno urejanje tega območja, na katerem bo mogoče v 6 stanovanjskih objektih pridobiti najmanj 144 stanovanjskih enot. Lastniki zemljišč predvidenih za gradnjo so trenutno RTH, Občina Hrastnik in drugi.

Pogoj za začetek gradnje prvih objektov na tem območju je PZI projekt komunalnega urejanja območja stanovanjske gradnje in sama izvedba komunalnega urejanja, po planu RTH Trbovlje. Sama izgradnja posameznih objektov pa se bo pričela v letu 2019. V prvi fazi se zgradita 2 enoti po 24 stanovanj.

Glede na obseg možnosti pridobitve novih stanovanj se bo v projekt vključil tudi Stanovanjski sklad RS..

### VEČSTANOVANJSKI OBJEKT POD LOG 29 – 6 STANOVANJ

Pod Log 29 je po določilih UN Log – Novi Log predvidena izgradnja nadomestnega več stanovanjskega objekta etažnosti P+1+M v katerem bo mogoče zgraditi 6 - 8 stanovanj. Zemljišče je v lasti občine Hrastnik, kot tudi dotrajan objekt Log 29 s 13 pod-standardnimi stanovanjskimi enotami, ki ga je pred realizacijo gradnje potrebno izprazniti in porušiti.

Sama izpraznitev bo mogoča z zagotovitvijo nadomestnih stanovanj v postopku preselitev oz. zamenjav stanovanj in pridobitev novih stanovanjskih enot. Občina Hrastnik bo kot lastnik pripravila vso potrebno dokumentacijo za gradnjo, sam začetek izvedbe pa je odvisen od uspešnosti izpraznitve objekta. Izgradnjo objekta se uvrsti v plan za leto 2024 in 2025.

#### **6.1.2 Individualna stanovanjska gradnja**

Individualna stanovanjska gradnja se bo izvajala v okviru naslednjih območij:

#### OBMOČJE LN SPODNJE MARNO – 27 NOVIH OBJEKTOV

Odlok o lokacijskem načrtu za stanovanjsko območje Spodnje Marne, Uradni vestnik Zasavja št. 25/2007 je bil sprejet v letu 2007.

Predvidena je gradnja 27 novih enostanovanjskih objektov, 2 nadomestna enostanovanjska objekta. Površina gradbene parcele enega objekta je od 415 m<sup>2</sup> do 1566 m<sup>2</sup>

Območje se deli na dve zaokroženi celoti, ki pa sta različno zahtevni v fazi priprave zemljišča. Vzhodno območje je že urejeno in delno pozidano (3 novi objekti). Na Z delu pa je še potrebno urediti lastniška razmerja in dokončno urediti pripravo celotnega terena z dreniranjem. Na delu območja gradnja že poteka (2 novo zgrajena objekta in 3 parcele v fazi pridobivanja dovoljenj).

#### OSTALA OBMOČJA PREDVIDENA ZA INDIVIDUALNO STANOVANJSKO GRADNJO

Gradnja na ostalih predvidenih območjih je pogojena z ureditvijo lastninskih razmerij (zemljišča so v zasebni lasti) in komunalno ureditvijo.

## 6.2.DINAMIKA GRADNJE STANOVANJ NA PREDVIDENIH LOKACIJAH

### 6.2.1 Večstanovanjska gradnja

	LOKACIJA	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	SKUPAJ
1	NOVI DOM 6									
2	NOVI DOM 4									
3	UN RESNICA									
4	POD LOG 29									
	SKUPAJ			24		1	2		6	33

PRIPRAVA PROJEKTOV IN DOVOLJENJ

IZVEDBA GRADNJE

### 6.2.2. Individualna stanovanjska gradnja

Gradnja na območju Spodnje Marno že poteka in se bo nadaljevala skladno z dokončanjem urejanja območja.

## 7. ZAGOTAVLJANJE FINANČNIH SREDSTEV

Za financiranje izvedbe načrtovanih projektov so predvidena:

- Lastna finančna sredstva (iz najemnin in kupnin od prodaje lastnih stanovanj);
- Sredstva SSRS in Eko sklada;
- Drugi viri (JZP,...).

V celotnem obdobju načrtujemo pridobitev:

- 71 stanovanjskih enot – 33 last Občine (neprofitna najemna stanovanja, nadomestna primerna

stanovanja, službena stanovanja, stanovanja za mlade in starejše, bivalne enote);

- 8 stanovanjskih enot s celovito prenovo obstoječih stanovanjskih kapacitet (stanovanja za mlade in starejše, bivalna skupnost, gospodinjska skupnost,..)

Ob ocenjeni povprečni površini stanovanjske enote: 55 m<sup>2</sup> in

ceni/m<sup>2</sup> novogradnje: 1.300,00 EUR ter ceni/m<sup>2</sup> 400,00 EUR

Znaša potrebna ocenjena višina sredstev: 5.076.500,00 EUR za novogradnjo ter 176.000 EUR za prenovo obstoječih stanovanjskih kapacitet, Skupaj: 5.252.500,00 EUR.

Zapiranje finančne konstrukcije:

<sup>8</sup>Iz obstoječih najemnin se zagotavlja 53.000 €/leto, v 8 letih: 424.000,00 EUR

Iz naslova povečanih najemnin do dovoljenih - 5% povišanje letno, začeni od 1.1.2018 dalje do leta 2025 se zagotavlja 87.500,00 EUR (znesek je manjši zaradi povišanja subvencij)

Načrtovana prodaja najemnih stanovanj: 10 stanovanj letno po povprečni ceni 460 EUR/m<sup>2</sup> (povprečna površina 55 m<sup>2</sup>). Iz naslova prodaje se po tako privzetem scenariju zagotovi: 2.024.000,00 EUR.

Skupaj:	Lastna sredstva:	2.535.500,00 EUR	(48,3%)
	Drugi viri (SSRS, drugi investitorji):	2.717.000,00 EUR	(51,7%)

## **8. GOSPODARJENJE S STANOVANJI**

### **8.1.NAJEMNA POLITIKA IN DODELJEVANJE STANOVANJ**

Občina Hrastnik vsa stanovanja oddaja v najem za nedoločen čas za višino neprofitne najemnine in sicer na podlagi javnega razpisa in prioriteten list., kar predpisuje Stanovanjski zakon in veljavni podzakonski akti.

Trenutno je neprofitna najemnina nižja od zakonsko dopustne, zato se bo le ta postopno uskladila in s tem omogočila kvalitetnejše gospodarjenje s stanovanjskim fondom.

---

<sup>8</sup>Skladno z vsebino NSP je predvidena uvedba novega načina oblikovanja najemnin in stanovanjskega dodatka, v izračunu je upoštevan scenarij na osnovi trenutnih razmer



## **8.2.SUBVENCIONIRANJE**

Skladno z veljavno zakonodajo Občina subvencionira najemnino stanovalcem v lastnih stanovanjih kot tudi drugim lastnikom stanovanj, kateri oddajo stanovanja v najem za nedoločen čas za višino neprofitne najemnine.

Občina mora zagotavljati sredstva za subvencioniranje najemnin na podlagi izdanih odločb s strani Centra za socialno delo.

## **8.3.VZDRŽEVANJE**

Občina izvaja tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanjskega fonda v okviru razpoložljivih finančnih sredstev in sicer preko planov vzdrževanja, katere pripravijo upravniki.

## **9. UKREPI ZA LEPŠE IN PRIJAZNEJŠE BIVALNO OKOLJE**

### **9.1.VZDRŽEVALNA DELA NA OBJEKTIH, KI KAZIJO PODOBO MESTA TER OGROŽAJO ZDRAVJE IN ŽIVLJENJE UPORABNIKOV IN MIMOIDOČIH**

S ciljem, da se:

- izboljša kvaliteta stanovanjskega fonda in posredno izgled mesta;
- implementira volja/vpliv lokalne skupnosti v smislu prenove degradiranih stanovanjskih površin ob maksimiranju uporabe nepovratnih sredstev (lokalne skupnosti, države, EU,...);
- poveča zadovoljstvo najemnikov.

## **10. SPREMLJANJE IZVAJANJA STANOVANJSKEGA PROGRAMA**

Za ugotavljanje uspešnosti izvajanja ukrepov in za ugotavljanje doseganja zastavljenih ciljev stanovanjske politike se vzpostavi sistem spremljanja uspešnosti izvajanja stanovanjskega programa. Spremljanje vodi služba, pristojna za stanovanja. Podatke, potrebne za učinkovito spremljanje stanja na stanovanjskem področju, pristojnemu za stanovanja, letno zagotavljajo nosilci posameznih aktivnosti. Z rednim spremljanjem izvajanja stanovanjskega programa se omogoča pregled nad učinkovitostjo in primernostjo ukrepov za doseganje zastavljenih ciljev.