

OBČINA  
**BREŽICE**  
OBČINSKI SVET

**PREDLOG STANOVANJSKEGA PROGRAMA  
OBČINE BREŽICE**

Brežice, DECEMBER 2010

3 . redna seja

POBUDNIK: Oddelek za gospodarske javne službe in gospodarske zadeve

PREDLAGATELJ: Župan Ivan MOLAN

Datum predloga: 29. 11. 2010

IZDELOVALCI:

- **oddelek, služba: ODDELEK ZA GOSPODARSKE JAVNE SLUŽBE IN GOSPODARSKE ZADEVE**
- **Ime , priimek in del. mesto: Alenka Laznik – vodja oddelka**

NAČIN SPREJEMA:

- z večino glasov opredeljenih prisotnih članov občinskega sveta
- enofazni postopek

UVODNIČAR: Alenka Laznik

PRILOGE:

- Predlog sklepa z obrazložitvijo
- Stanovanjski program Občine Brežice

## ŽUPAN

---

Datum: 29.11.2010  
Številka: 3529-1/2010

### OBČINA BREŽICE OBČINSKI SVET

#### **ZADEVA: Predlog Stanovanjskega programa Občine Brežice**

Na podlagi 19. člena Statuta občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09, 3/10) in 156. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 90/09 – odl. US in 62/10 - ZUPJS) posredujem občinskemu svetu v obravnavo in sprejem predlog Stanovanjskega programa Občine Brežice in predlagam Občinskemu svetu občine Brežice, da v skladu s 116. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Brežice obravnava predlog Stanovanjskega programa Občine Brežice in po opravljeni obravnavi sprejme naslednji sklep:

1. Občinski svet občine Brežice sprejme Stanovanjski program Občine Brežice.
2. Stanovanjski program Občine Brežice se objavi v Uradnem listu Republike Slovenije in prične veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 3529-1/2010  
Brežice dne:

Župan občine Brežice  
Ivan MOLAN

## **OBRAZLOŽITEV:**

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 90/09 – odl. US in 62/10 - ZUPJS) v 156. členu določa, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa in z njim konkretizira stanovanjsko politiko občine, ki zajema predvsem, obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj, ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini, posebne stanovanjske programe v občini, ki upoštevajo arhitektnoske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide, način izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja, ter način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Pripravil:  
Oddelek za gospodarske javne službe  
in gospodarske zadeve  
vodja oddelka  
Alenka Laznik

Ivan Molan,  
Župan Občine Brežice



**STANOVANJSKI PROGRAM  
OBČINE BREŽICE**

Pripravil: Roman Zakšek

**Brežice, november 2010**

## KAZALO VSEBINE

1	UVOD .....	8
2	PRAVNA PODLAGA .....	8
3	OBČINA BREŽICE V ODNOSU DO PRIMERLJIVIH OBČIN KRŠKO IN SEVNICA 9	
4	STANOVANJSKI SKLAD V LASTI OBČINE BREŽICE .....	11
4.1	Energetska uvrstitev stanovanj v lasti Občine Brežice .....	12
5	POTREBE PO STANOVANJIH V OBČINI BREŽICE .....	13
	Graf 4: Povpraševanje po občinskih neprofitnih stanovanjih po letih. ....	14
6	NAJEMNINE .....	14
6.1	Neplačevanje najemnin in obratovalnih stroškov .....	14
	Graf 5: Prikaz povečevanja neplačanih najemnin med januarjem 2009 in septembrom 2010. .....	16
6.2	Neprofitna stanovanja .....	16
6.3	Službena stanovanja .....	17
6.4	Tržna stanovanja .....	17
6.5	Namenska stanovanja .....	17
7	SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN .....	17
7.1	Pravna podlaga .....	17
7.2	Dosedanje stanje .....	18
8	UPRAVLJANJE OBČINSKIH STANOVANJ .....	18
8.1	Dosedanje stanje .....	18
9	PROBLEM FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ .....	19
9.1	Pojem .....	19
9.2	Dosedanje stanje .....	19
9.3	Možnosti .....	20
10	ZEMLJIŠKA POLITIKA IN IZGRADNJA VEČSTANOVANJSKE STAVBE .....	20
10.1	Dosedanje stanje .....	21
11	VARNA HIŠA .....	21
11.1	Dosedanje stanje .....	21
12	UKREPI ZA REŠITEV PROBLEMOV .....	21
12.1	Ukrepi za rešitev problema vzdrževanja občinskega stanovanjskega sklada in njegovo povečanje .....	21
12.2	Ukrepi za rešitev problema neplačevanja najemnin .....	22
12.3	Ukrepi za rešitev problema subvencioniranja najemnin .....	23
12.4	Ukrepi za rešitev problema upravljanja stanovanj .....	23
12.5	Ukrepi za rešitev problema funkcionalnih zemljišč .....	24
12.6	Ukrepi za rešitev problema zemljiške politike in izgradnje večstanovanjske stavbe 24	
12.7	Ukrepi za rešitev problema varne hiše .....	24
13	ZAKLJUČEK .....	25

## KAZALO TABEL

<b>Tabela 1:</b> Prebivalstvo na dan 31.12. po letih .....	5
<b>Tabela 2:</b> Naravno gibanje prebivalstva po letih .....	5
<b>Tabela 3:</b> Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo v evrih po letih .....	6
<b>Tabela 4:</b> Delovno aktivno prebivalstvo po občinah, državi in letih .....	6
<b>Tabela 5:</b> Stanovanjski sklad (število stanovanj) po občinah in državi na dan 31.12.2008 ....	6
<b>Tabela 6:</b> Stanovanjski sklad, stanovanja po letu zgraditve na dan 31.12.2008 .....	7
<b>Tabela 7:</b> Povprečna cena nepremičnin v evro/m <sup>2</sup> za mesec oktober 2009 .....	7
<b>Tabela 8:</b> Razvrstitev stanovanj občinskega stanovanjskega sklada glede na število sob .....	8
<b>Tabela 9:</b> Razvrstitev objektov glede na porabo energije .....	9
<b>Tabela 10:</b> Povpraševanje po občinskih neprofitnih stanovanjih po letih .....	10
<b>Tabela 11:</b> Prikaz povečevanja neplačanih najemnin po mesecih .....	12
<b>Tabela 12:</b> Višina subvencij in število pozitivno rešenih vlog .....	14

## KAZALO GRAFOV

<b>Graf 1:</b> Stanovanjski sklad po občinah na dan 31.12.2008 .....	6
<b>Graf 2:</b> Stanovanjski sklad, stanovanja po letu zgraditve na dan 31.12.2008 .....	7
<b>Graf 3:</b> Razvrstitev stanovanj občinskega stanovanjskega sklada glede na število sob .....	8
<b>Graf 4:</b> Povpraševanje po občinskih neprofitnih stanovanjih po letih .....	10
<b>Graf 5:</b> Prikaz povečevanja neplačanih najemnin med januarjem 2009 in septembrom 2010.12	

## 1 UVOD

Občinski stanovanjski program je strateški dokument, ki ga je občinska uprava pripravila na podlagi zakonodaje, analize primarnih virov, kot so npr. dokumenti, dopisi in drugo interno gradivo v lasti občine, ter analize sekundarnih virov, kot npr. Ustava RS, zakoni, pravilniki, strokovne revije itd. Lastna raziskava, ki bi na empirični podlagi dokazovala obstoj določenih hipotez ni bila izvedena. Bi jo pa bilo seveda v prihodnosti smotrno narediti s ciljem lažjega reševanja problemov na stanovanjskem področju.

Program je strukturiran v trinajstih poglavjih. Prvo poglavje je uvod, drugo govori o pravni podlagi za izdelavo stanovanjskega programa. Tretje poglavje primerja občino Brežice zaradi lažje predstave o položaju občine Brežice z ostalima primerljivima posavskima občinama Krško in Sevnica. Naslednjih sedem poglavij opisuje stanje in jasno določene težave na posameznih stanovanjskih področjih. Predzadnje poglavje ponuja odgovore s konkretnimi in merljivimi ukrepi za rešitev problemov. Zadnje poglavje zaključuje stanovanjski program.

## 2 PRAVNA PODLAGA

**Ustava Republike Slovenije** (Uradni list RS, št. 33/91, 42/97, 66/00, 24/03, 69/04 in 68/06) v 78. členu pravi: »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje«.

**Zakon o lokalni samoupravi** (Uradni list RS, št. 94/07 UPB in 76/08) v 21. členu med ostalimi lokalnimi zadevami javnega značaja, ki jih opravlja občina v 4. alineji pravi: »ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;«

**Stanovanjski zakon** (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04, 47/06 in 57/08) v 154. členu določa pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju in sicer:

- 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.

V drugi točki istega člena tudi določa način pridobivanja najemnih in lastnih stanovanj in sicer:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- s prodajo stanovanj na časovni zakup (finančni lizing);
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno;
- s sredstvi državnega proračuna;



- s sredstvi, namenjenim za regionalni razvoj ter razvoj podeželja;
- s sredstvi Evropske unije in podobno.

156. člen zakona navaja, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. Z njim se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa 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 ustrežnejšo 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.

**Nacionalni stanovanjski program** (Uradni list RS, št. 43/00) določa izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike z namenom uresničiti določbo 78. člena Ustave RS, po kateri država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerna stanovanja.

### 3 OBČINA BREŽICE V ODNOSU DO PRIMERLJIVIH OBČIN KRŠKO IN SEVNICA

**Tabela 1:** Prebivalstvo na dan 31.12. po letih.

Leto	2006	2007	2008
Občina Brežice	24.473	24.459	24.238
Občina Krško	28.164	25.933	25.600
Občina Sevnica	17.421	17.494	17.649
Slovenija	2.010.377	2.025.866	2.032.362

**Vir:** SURS.

**Tabela 2:** Naravno gibanje prebivalstva po letih.

Leto	2006	2007	2008
Občina Brežice	-95	-95	-5
Občina Krško	33	-22	-3
Občina Sevnica	-30	-68	-39
Slovenija	752	1.239	3.509

**Vir:** SURS.

Iz tabele št. 1 je razvidno upadanje prebivalstva v času treh primerjanih letih za občini Brežice in Krško. Občina Sevnica beleži rahlo rast števila prebivalstva. Vendar, kakor je razvidno iz tabele št. 2 ne iz naslova naravnega prirastka, temveč iz naslov priseljevanja. Za leto 2007 izkazuje tabela 1 zmanjšanje števila prebivalstva za občino Krško zaradi oblikovanja nove občine Kostanjevica ob Krki na ozemlju dotodanje občine Krško in s tem seveda posledično zmanjšanje števila prebivalstva.

**Tabela 3:** Povprečna mesečna neto plača na zaposleno osebo v evrih po letih.

Leto	2006	2007	2008
Občina Brežice	701,55	756,91	819,61
Občina Krško	750,55	861,60	932,58
Občina Sevnica	662,22	713,46	765,46

Slovenija	773,42	834,50	899,80
-----------	--------	--------	--------

**Vir:** SURS.

Glede na tabelo št. 3 je za naseljevanje, ali delo najbolj privlačna občina Krško, kjer so pa vendarle cene nepremičnin nižje kot npr. v Brežicah zaradi onesnaženega okolja in bližine Nuklearne elektrarne Krško. Ljudje iz sosednjih občin kot sta npr. Sevnica in Brežice se lahko dnevno vozijo na delo v občino Krško, živijo pa v bolj kakovostnem bivalnem okolju svojih občin.

**Tabela 4:** Delovno aktivno prebivalstvo po občinah, državi in letih.

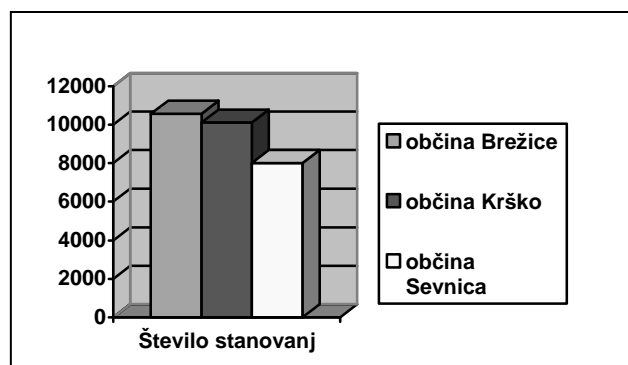
Leto	2006	2007	2008
Občina Brežice	7.583	7.851	7.989
Občina Krško	10.271	9.444	9.826
Občina Sevnica	5.686	6.008	6.284
Slovenija	824.839	853.999	879.257

**Vir:** SURS.

**Tabela 5:** Stanovanjski sklad (število stanovanj) po občinah in državi na dan 31.12.2008.

Občina Brežice	10.563
Občina Krško	10.107
Občina Sevnica	8.009
Slovenija	830.047

**Vir:** SURS 2009, 555-557.



**Graf 1:** Stanovanjski sklad po občinah na dan 31.12.2008.

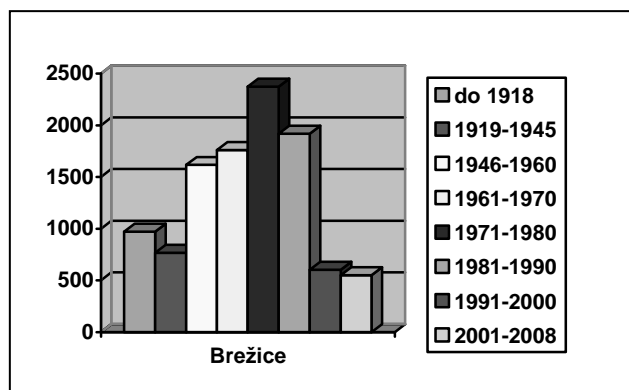
**Vir:** Povzeto po SURS 2009, 555-557

Iz Tabele 5 in Grafikona 1 je razvidno, da razpolaga občina Brežice z večjim stanovanjskim skladom v primerjavi s primerljivima občinama Krško in Sevnica.

**Tabela 6:** Stanovanjski sklad, stanovanja po letu zgraditve na dan 31.12.2008.

	Do 1918	1919-1945	1946-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2008
Občina Brežice	972	768	1.616	1.761	2.373	1.918	603	552
Slovenija	119.892	61.463	87.920	132.435	185.349	127.497	54.964	60.527

**Vir:** SURS 2009, 555.



**Graf 2:** Stanovanjski sklad, stanovanja po letu zgraditve na dan 31.12.2008.

**Vir:** Povzeto po SURS 2009, 555.

Iz Tabele 6 in Grafikona 2 je razvidna rast števila stanovanj po drugi svetovni vojni v Brežicah, v največji meri zaradi gradnje stanovanj za pripadnike tedanje jugoslovanske vojske, ki so službovali na vojaškem letališču Cerklje ob Krki. Potem je med letoma 1981 in 1990 zaznati padajoč trend gradnje stanovanj. Še posebej je ta trend opazen po osamosvojitvi Slovenije leta 1991.

**Tabela 7:** Povprečna cena nepremičnin v evro/m<sup>2</sup> za mesec oktober 2009.

	Brežice	Krško
Garsonjera	1.325	1.038
Enosobno	1.302	999
Dvosobno	1.245	886
Trosobno	1.207	848
Večsobno	924	713
Samostojna hiša	840	596
Vrstna hiša	749	555

**Vir:** informacijska borza nepremičnin. **Povzeto po:** Nepremičnine 2009, 75.

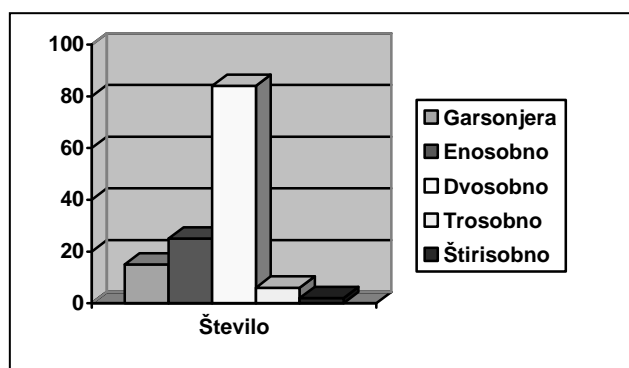
#### 4 STANOVANJSKI SKLAD V LASTI OBČINE BREŽICE

Saldo stanovanj Občine Brežice na dan 03.11.2010 je 132 stanovanj. Od tega 111 neprofitnih, 14 tržnih in 7 službenih. Razmerje med kategorijami stanovanj je naslednje:  
 84,09% je neprofitnih stanovanj,  
 10,60% je tržnih stanovanj in  
 5,31% je službenih stanovanj.

**Tabela 8:** Razvrstitev stanovanj občinskega stanovanjskega sklada glede na število sob.

Vrsta stanovanja	Število	Neprofitno, tržno, službeno
Garsonjera	15	N-11, t-4
Enosobno	25	N-21, t-3, s-1
Dvosobno	84	N-72, t-6, s-6
Trosobno	6	N-6
Štirisobno	2	N-2

**Vir:** Povzeto po ustnem sporočilu upravnika, KOP d.d.



**Graf 3:** Razvrstitev stanovanj občinskega stanovanjskega sklada glede na število sob.

**Vir:** Povzeto po ustnem sporočilu upravnika, KOP d.d.

Skupna površina občinskih stanovanj je približno 6.877,52 m<sup>2</sup>. Podatki o površini stanovanj iz zapisnikov o točkovanju stanovanj in tistimi iz etažnih načrtov se za malenkost razlikujejo.

Glede na to, da ima občina največ enosobnih in dvosobnih stanovanj, ki so glede na tabelo št. 7 ovrednotena med 1.302 €/m<sup>2</sup> in 1.245 €/m<sup>2</sup>, ter ceami na trgu za stanovanja, ki so stara štirideset let, lahko obračunamo povprečno vrednost kvadratnega metra občinskih stanovanj na trgu na 850,00 €/m<sup>2</sup>. To pomeni, da je vrednost občinskega stanovanjskega sklada na trgu približno 5.845.892,00 €.

Knjigovodska vrednost občinskega stanovanjskega sklada po »Izpisu amortizacije in revalorizacije po lastnikih za leto 2009«, ki ga je naredil upravnik občinskih stanovanj, KOP d.d. Brežice z upoštevano letno amortizacijsko stopnjo 1,67 znaša 1.575.733,16 €.

Po »Programu za leto 2009 vzdrževanje stanovanj ter skupnih delov in naprav večstanovanjskih stavb«, ki ga je izdelal upravnik občinskih stanovanj bi bilo za tekoče in investicijsko vzdrževanje občinskih stanovanj v letu 2009 potrebnih 381.820,14 €. Tu gre v največji meri za zamenjavo oken in vrat, obnovo kopalnic, popravil streh, ureditev centralnega ogrevanja, obnovo električne napeljave, popravila vodovodnih napeljav, obnove fasad, obnove keramike na balkonih, zamenjavo radiatorjev in radiatorskih termostatskih ventilov, ter ostala dela.

V občinskem proračunu za leto 2009 je bilo na postavki št. »4800 – Vzdrževanje stanovanj, poslovnih prostorov in upravljanje« za vzdrževanje namenjenih 120.000,00 €. V proračunu za leto 2010 pa samo še 100.000,00 €. To pomeni, da je bilo v letu 2009 261.820,14 € premalo sredstev za investicijsko in tekoče vzdrževanje občinskih stanovanj.

#### **4.1 Energetska uvrstitev stanovanj v lasti Občine Brežice**

Povprečna stavba v Sloveniji zgrajena pred letom 2000 ima energijsko število okoli 200 kWh/m<sup>2</sup> ogrevalne površine letno, kar jo uvršča na mejo med povprečne in potratne objekte. Stroka je razvrstila objekte glede na porabo energije kot je prikazano v tabeli št. 8. (povz. po Nepremičnine 2009, 14)

**Tabela 9:** Razvrstitev objektov glede na porabo energije.

Tip hiše	Energijsko število
Zelo potratna	Več kot 250 kWh/m <sup>2</sup>
Potratna	200-250 kWh/m <sup>2</sup>
Povprečna	150-200 kWh/m <sup>2</sup>
Varčna	100-150 kWh/m <sup>2</sup>
Zelo varčna	50-100 kWh/m <sup>2</sup>
Nizko energijska	Manj kot 50 kWh/m <sup>2</sup>

**Vir:** Nepremičnine 2009, 14.

Vsa stanovanja v lasti Občine Brežice se glede na porabo energije uvrščajo med potratne in zelo potratne objekte.

## 5 POTREBE PO STANOVANJIH V OBČINI BREŽICE

09.06.2005 je Občina Brežice na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in 18/04), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 in 34/04), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 80/99, 70/00, 52/02 in 73/04), Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 36/04) objavila razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katerega se je javilo 32 prosilcev. Komisija za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem je priznala 30 vlog kot upravičene in oblikovala prednostno listo A za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Iz te liste so bila prvim šestim prosilcem dodeljena neprofitna stanovanja v najem za nedoločen čas.

Leta 2006 je občina prejela 38 pismenih in ustnih prošenj za najem občinskih neprofitnih stanovanj in leta 2007 še 41 prošenj.

Na podlagi Dogovora o medsebojnem sodelovanju v zvezi s projektom posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki št. 372-2/2007 z dne 04.07.2007, ter Pogodbe o brezplačni odsvojitvi št. 351-3280/2007-20 z dne 23.07.2008 med Ministrstvom za obrambo RS, Vojkova 55, 1000 Ljubljana in Občino Brežice, Cesta prvih borcev 18, 8250 Brežice je Občina Brežice pridobila 5 stanovanj, ki jih je kategorizirala kot neprofitna stanovanja.

30.10.2008 je Občina Brežice na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04, 47/06 in 57/08), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04 in 62/06), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06, 105/06, 126/07 in 65/08), Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 36/04, 3/07 in 41/07) objavila razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katerega se je javilo 48 prosilcev. Komisija za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem je priznala 46 vlog kot upravičene in oblikovala prednostno listo A za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Iz te liste so bila prvim petim prosilcem dodeljena neprofitna stanovanja v najem za nedoločen čas.

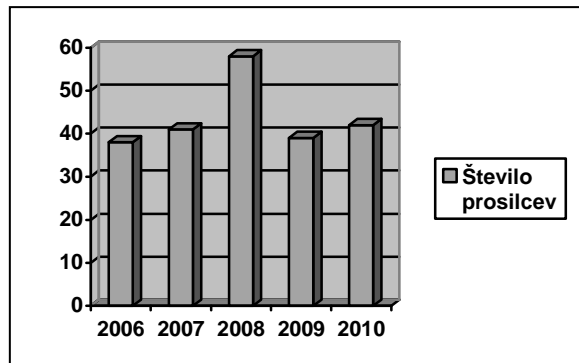
Istega leta je ustno in pismeno zaprosilo za dodelitev neprofitnih ali tržnih stanovanj še 10 oseb.

Leta 2009 je občina prejela 39 pismenih in ustnih prošenj za najem občinskih neprofitnih stanovanj in do konca novembra leta 2010 še 42 prošenj.

**Tabela 10:** Povpraševanje po občinskih neprofitnih stanovanjih po letih.

	Leto 2006	Leto 2007	Leto 2008	Leto 2009	Leto 2010
Število prosilcev	38	41	58	39	42

**Vir:** Lastni.



**Graf 4:** Povpraševanje po občinskih neprofitnih stanovanjih po letih.

**Vir:** Lastni.

## 6 NAJEMNINE

V skladu s 3. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04 in 99/08) bi se morale neprofitne najemnine namesto s sedanjo letno stopnjo 3,18% obračunavati po novi letni stopnji v višini 4,68% od vrednosti stanovanja s postopnim dvigovanjem že od začetka leta 2005.

V 19. členu uredbe se predpisuje postopen dvig neprofitnih najemnin zaradi višanja letne stopnje vsakih šest mesecev in se zaključi z 1.12.2006, ko doseže stopnjo 4,68. Občina zaradi socialnih razmer na trgu ni sledila postopnemu dvigu cen s pričetkom leta 2005, je pa smotrno, da višino najemnin uskladi tako, kot to predvideva zakonodaja in sicer postopoma v naslednjih letih z dinamiko šestmesečnih dvigov.

Po »Poročilu o plačanih najemninah ter stroških za stanovanja in poslovne prostore za obdobje od 01.01. do 30.09.2010«, ki ga je izdelal upravnik občinskih stanovanj KOP d.d., Brežice bilo do konca septembra 2010 plačanih najemnin za občinska stanovanja v višini 120.624,71 €.

### 6.1 Neplačevanje najemnin in obratovalnih stroškov

Neplačevanje najemnin najemnikov stanovanj v lasti Občine Brežice je ena izmed večjih težav v gospodarjenju z občinskimi stanovanji, zaradi katere je močno zmanjšana sposobnost vzdrževanja stanovanj. Večinoma gre za dolgoletne najemnike neprofitnih stanovanj, ki so že dolga leta nesposobni poskrbeti za svoj socialni status in niso aktivni iskalci zaposlitve na trgu delovne sile. Pa tudi sistem socialnih transferjev kot so npr. centri za socialno delo z

nudanjem mesečnih in enkratnih socialnih pomoči, zavodi za zaposlovanje, ki nudijo nezaposlenim prejemanje denarnih sredstev za čas brezposelnosti, subvencioniranje najemnin s strani občin, ter nenazadnje tudi težave pri odločitvi občine v smislu izpraznitev stanovanj za neplačnike najemnin ne vodijo k izboljšanju stanja na področju neplačevanja najemnin. Občina se zaradi socialnega položaja neplačnikov le s težavo odloči za izpraznitev stanovanja, kar še dodatno prispeva k neplačevanju najemnin. Ugotovljeno je dejstvo, da vseh 25 dolžnikov z zneskom dolga nad tisoč evri (razen eden) redno plačuje dobavo električne energije in omrežnino dobaviteljem električne energije, ker bi jim ti v primeru neplačila takoj izključili dobavo le-te. Pri dolgu ostalih obratovalnih stroškov kot so voda, odvoz smeti, ogrevanje in ostali tega ne moremo narediti, ker bi z izključitvijo enega oškodovali druge stanovalce večstanovanjske stavbe. In tega se neplačniki najemnin še kako zavedajo.

Neplačevanje najemnin in obratovalnih stroškov najemnikom občinskih stanovanj ni dobra socialna politika, saj bi samo z višino dolga iz naslova najemnin lahko občina kupila vsaj tri stanovanja s katerim bi lahko rešila stanovanjski in s tem tudi socialni problem trem družinam. Ravno tako je potrebno zagotoviti ustrezno stopnjo vzdrževanja stanovanj in omogočiti kakovostno bivanje tistim najemnikom občinskih stanovanj, ki redno plačujejo najemnino in obratovalne stroške.

Dolg najemnikov občinskih stanovanj iz naslova najemnin na dan 31.10.2008 je 111.907,11 evrov in obratovalnih stroškov nekje 60.000,00 evrov.

Dolg najemnikov občinskih stanovanj iz naslova najemnin na dan 31.07.2009 je 122.676,56 evrov in obratovalnih stroškov 63.289,15 evrov.

Dolg najemnikov občinskih stanovanj iz naslova najemnin na dan 30.04.2010 je 125.608,24 evrov.

Dolg najemnikov občinskih stanovanj iz naslova najemnin na dan 30.09.2010 je 129.445,31 evrov in obratovalnih stroškov približno 65.000,00 evrov.

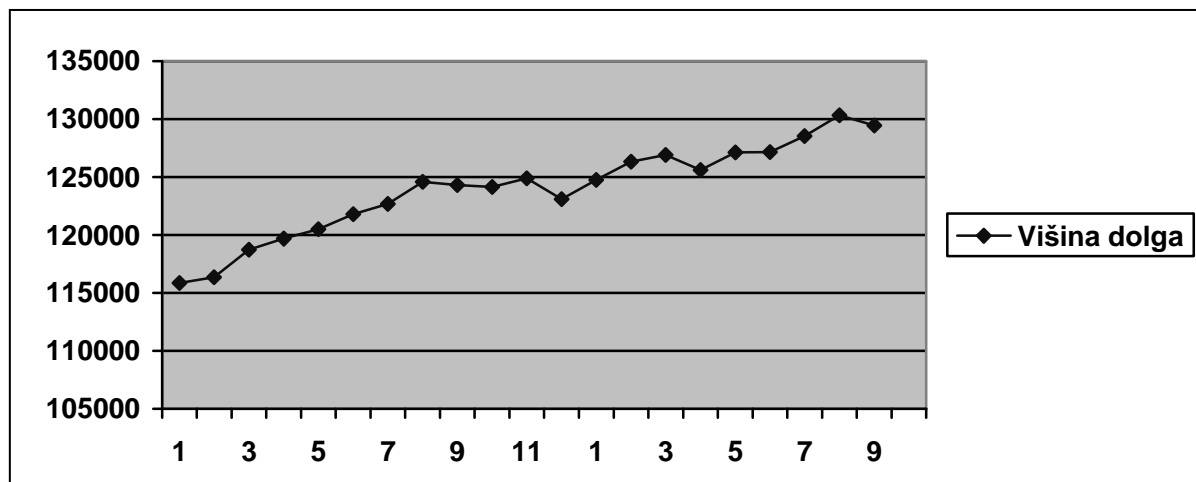
(Vir: povzeto po Prah 2010, 1).

**Tabela 11:** Prikaz povečevanja neplačanih najemnin po mesecih.

Mesec in leto	Znesek neplačanih najemnin
Januar 2009	115.875,21
Februar 2009	116.368,74
Marec 2009	118.734,71
April 2009	119.677,24
Maj 2009	120.497,41
Junij 2009	121.776,30
Julij 2009	122.676,56
Avgust 2009	124.584,96
September 2009	124.301,86
Oktober 2009	124.140,37
November 2009	124.876,84
December 2009	123.090,78
Januar 2010	124.736,56
Februar 2010	126.330,80
Marec 2010	126.895,58
April 2010	125.608,09
Maj 2010	127.123,40
Junij 2010	127.152,28

Julij 2010	128.532,31
Avgust 2010	130.325,29
September 2010	129.445,31

**Vir:** Povzeto po KOP d.d. – Mesečna poročila o plačanih najemninah.



**Graf 5:** Prikaz povečevanja neplačanih najemnin med januarjem 2009 in septembrom 2010.

**Vir:** Povzeto po KOP d.d. – Mesečna poročila o plačanih najemninah

Graf št. 5 lepo kaže naraščanje problema neplačnikov, ki vedno bolj ogroža reprodukcijsko sposobnost vzdrževanja občinskega stanovanjskega sklada.

## 6.2 Neprofitna stanovanja

Neprofitno najemno stanovanje je po 83. členu Stanovanjskega zakona stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja.

Način dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem določajo v naslednjem odstavku omenjeni zakoni in pravilniki, ki občino omejujejo pri prostem in lažjem gospodarjenju s temi stanovanji. Občina je zavezana oddati neprofitna stanovanja v najem z javnim razpisom o dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem. Država s svojo regulativo določa splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja kot so npr. državljanstvo Republike Slovenije, stalno prebivališče v občini, da najemnik ni lastnik ali solastnik stanovanja ali stanovanjske stavbe, da ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja, da se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom gibljejo v mejah določenih v 5. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja, ter invalidi. Občini je dovoljeno pri posameznem razpisu določiti dodatne pogoje pri dodelitvi neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer točke, ki jih je možno doseči z dodatnimi pogoji lahko presegajo skupno število točk po obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer za največ 25%.

Na podlagi Dogovora o konkretnem letnem programu del in vlaganj v cestno in komunalno infrastrukturo v letu 2009 na območju Občine Brežice, ki je bil podpisan s strani župana Občine Brežice, Ivana Molana, 28.08.2009 in ministrice za obrambo RS, dr. Ljubice Jelušič



dne, 01.09.2009 se je Ministrstvo za obrambo RS v 4. členu iz naslova projekta posodobitve vojaškega letališča Cerklje ob Krki zavezalo zagotoviti sredstva za vlaganje v lokalno infrastrukturo do višine 600.000 evrov. Med ostalim se je ministrstvo zavezalo na podlagi izkazanega javnega interesa in v skladu s predpisi prenesti stanovanja v ocenjeni vrednosti do 295.000 evrov v last Občine Brežice, v primeru manjše porabe sredstev iz naslova sofinanciranja lokalne infrastrukture pa tudi v višji vrednosti. Do realizacije prenosa stanovanj še ni prišlo zaradi zapletenosti postopkov prenosa nepremičnin.

### **6.3 Službena stanovanja**

Službeno najemno stanovanje je po 83. členu Stanovanjskega zakona stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb.

Službeno stanovanje odda občina na podlagi ugotovitve kadrovskih potreb v občini Brežice in pozitivnim mnenjem Stanovanjske komisije, ki jo s sklepom imenuje župan občine.

### **6.4 Tržna stanovanja**

Tržno najemno stanovanje je po 83. členu Stanovanjskega zakona stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu.

Tržno stanovanje odda občina na podlagi javne objave na spletni strani občine.

### **6.5 Namenska stanovanja**

Namensko najemno stanovanje je po 83. členu Stanovanjskega zakona stanovanje namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva.

Občina z namenskimi stanovanji ne razpolaga.

## **7 SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN**

Do subvencioniranja najemnine je upravičen najemnik v neprofitnem stanovanju, ter najemnik tržnega stanovanja, ki se je prijavil na razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, pa ga ni dobil in ostali najemniki tržnih stanovanj če je minilo več kot eno leto od zadnjega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Ministrstvo za okolje in prostor RS mora v začetku leta za preteklo leto na podlagi zahtevka občine povrniti občini polovico sredstev iz naslova subvencij tržnih najemnin izplačanih upravičencem v tržnih stanovanjih.

### **7.1 Pravna podlaga**

Subvencioniranje najemnin ureja Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 57/08), Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in

postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08), ter Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10).

## **7.2 Dosedanje stanje**

Leta 2009 je občina porabila 31.498,75 € za subvencioniranje neprofitnih in tržnih najemnin. Do 10. meseca leta 2010 pa 33.369,68 €. Do konca leta 2010 pričakujemo skupaj letno porabo približno v višini 40.000,00 €.

V 10. mesecu leta 2010 smo plačali subvencijo za najemnino 51 upravičencem. Od tega 9 v tržnih stanovanjih. Občina je najemnino subvencionirala 35 najemnikom občinskih neprofitnih stanovanj.

**Tabela 12:** Višina subvencij in število pozitivno rešenih vlog.

	Leto 2009	Do konca nov. 2010	Pričakovano leto 2010
Znesek subvencij	31.498	35.697	38.000
Št. pozit.rešenih vlog	41	40	54

**Vir:** Lastni.

## **8 UPRAVLJANJE OBČINSKIH STANOVANJ**

V skladu z zakonodajo, mora imeti vsaka večstanovanjska stavba, ki ima več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov upravnika. Upravnik zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi, pripravlja načrte vzdrževanja večstanovanjskih stavb, sestavlja obračun stroškov upravljanja, poroča etažnim lastnikom o svojem delu, sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačuje obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami, podaja letno poročilo o upravljanju objektov, podaja predloge za vpis stavb v kataster stavb, izvaja redna vzdrževalna dela. (povz. po 48. členu Stanovanjskega zakona 2003, 10639)

### **8.1 Dosedanje stanje**

Občina Brežice je 03.03.1992. leta sklenila s podjetjem KOP d.d., Cesta prvih borcev 9, Brežice pogodbo o upravljanju stanovanj, stanovanjskih hiš, poslovnih prostorov, njihovih delov, skupnih prostorov naprav in funkcionalnih zemljišč v lasti Občine Brežice. KOP d.d. zaračunava v imenu občine tudi najemnino od najemnikov občinskih stanovanj, ki je ne nakazuje v proračun občine, temveč s tem denarjem obnavlja občinska stanovanja v dogovoru z občino. Upravljanje z denarjem Občine Brežice iz naslova pobranih najemnin je pravno sporno, zato je potrebno proučiti zakonodajo in urediti vprašanja upravljanja na novo, ter poiskati učinkovitejša rešitve.

## 9 PROBLEM FUNKCIONALNIH ZEMLJIŠČ

### 9.1 Pojem

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Ur. list RS, št.45/08) pravi: »...da je pripadajoče zemljišče k stavbi skupni del stavbe, ki je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe.«

### 9.2 Dosedanje stanje

V Občini Brežice je bila po uveljavitvi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91) vzpostavljena etažna lastnina na stanovanjih v večstanovanjskih stavbah. Takrat je po vpisu v zemljiško knjigo pri Okrajnem sodišču Brežice pripadlo posamezni večstanovanjski stavbi kot skupni del v skupni lasti vsakokratnih etažnih lastnikov samo zemljišče pod stavbo samega objekta. Večina ostalih delov zemljišč je ostala v lasti Občine Brežice. Tako prihaja sedaj do težav zaradi košnje trave, urejanja okolice večstanovanjskih stavb, čiščenje zapadlega snega in v zvezi s tem do obveznosti za plačilo stroškov vzdrževanja teh zemljišč, ki so v lasti Občine Brežice. Tako se pogosto dogaja, da tam kjer stanovalci sami ne čistijo, ter urejajo okolice jih vzdržuje in ureja KOP d.d., ki pa dela ne more opravljati tako dobro kot bi jih sami stanovalci in je ta strošek potrebno tudi plačati.

Stanovanjski zakon v 190. členu pravi: »Med skupne dele večstanovanjske stavbe spadajo zemljišča, na katerih so imeli na dan uveljavitve zakona o lastninjenju nepremičnin v družbeni lastnini (Uradni list RS, št. 44/97, 59/2001 in 110/2002 – ZGO-1) pravico uporabe etažni lastniki, ne glede na to, ali so bila ta zemljišča določena kot funkcionalno zemljišče ali ne. Takšno zemljišče je v solastnini etažnih lastnikov. V vsakem primeru se šteje, da je skupni del večstanovanjske stavbe zemljišče, na katerem stoji stavba.«

Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (Uradni list RS, št. 45/08) v 7. členu pravi: »V primerih, ko se na stavbi vzpostavi etažna lastnina na podlagi tega zakona, se šteje, da je pripadajoče zemljišče k stavbi skupni del stavbe, ki je v solastnini vsakokratnih etažnih lastnikov stavbe.

V Postopku za vzpostavitev etažne lastnine po tem zakonu se za pripadajoče zemljišče k stavbi šteje zemljiška parcela, na kateri stavba stoji, če na zemljiški parceli stoji več stavb ali če je med udeleženci postopka spor o obsegu pripadajočega zemljišča, pa zemljišče, na katerem stavba stoji (zemljišče pod stavbo).

V postopku za določitev pripadajočega zemljišča k stavbi po tem zakonu sodišče kot pripadajoče zemljišče določi tisti del zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe. Pripadajoče zemljišče sodišče določi tudi na drugih zemljiških parcelah, če so te nastale iz zemljiške parcele, na kateri stavba stoji, in če to ne posega v pravice tretjih oseb, ki so na takih zemljiških parcelah pridobile pravice v dobri veri. Za zemljišče, ki je neposredno namenjeno za redno rabo stavbe v smislu prejšnjega odstavka se šteje zemljišče, ki je bilo kot tako načrtovano v prostorskih aktih ali določeno v upravnih dovoljenjih, na podlagi katerih je bila stavba zgrajena, ali v drugih upravnih aktih, s katerimi je bilo določeno takšno zemljišče. Če pripadajočega zemljišča na tak način ni mogoče ugotoviti, ga določi sodišče, upoštevajoč vse okoliščine primera, pri čemer upošteva zlasti:

1. tisto zemljišče, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in podobno,

2. preteklo redno rabo zemljišča in

3. merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja sodišča veljajo na območju, kjer zemljišče leži.«

Nujno je, da Občina Brežice začne s postopkom urejanja funkcionalnih zemljišč na lastno pobudo in ne čaka na morebitne tožbene zahteve etažnih lastnikov večstanovanjskih stavb.

Zadeva je zelo kompleksna in se razlikuje od primera do primera. Še zlasti tam, kjer sta na posamezni parceli dve ali več večstanovanjskih stavb. Zato bo postopek dolgotrajen in se bo urejal postopoma. Vendar ga je potrebno začeti.

Zakonodaja žal podrobneje ne določa načina dodeljevanja funkcionalnih zemljišč k že obstoječim večstanovanjskim stavbam in tudi prakse je na tem področju zelo malo. S podobnimi težavami se srečujejo tako rekoč vse občine v Sloveniji, ki so v preteklosti gradile stanovanja v okviru Samoupravnih stanovanjskih skupnosti.

Je pa bila podlaga za določitev teh zemljišč v 3. odstavku 46. člena Zakona o urejanju naselij in drugih posegov v prostor (Uradni list RS, št. 18/84), kar pomeni v povezavi z Zakonom o prevzemu državnih funkcij, ki so jih do 31.12.1994 opravljali organi občin (Uradni list RS, št. 29/95), da takšna funkcionalna zemljišča določa krajevno pristojna upravna enota. Po tej zakonski določbi je bilo mogoče določiti funkcionalno zemljišče k stavbi le v primeru, če je lastnik stavbe tudi imetnik pravice uporabe ali lastnik zemljišča, ki naj bi bilo določeno kot funkcionalno zemljišče. (povz. po [www.gradimo.com/zanimivosti/c38/4485](http://www.gradimo.com/zanimivosti/c38/4485))

### **9.3 Možnosti**

Funkcionalno zemljišče lahko na podlagi predloga upravnika večstanovanjske stavbe po uradni dolžnosti določi sodišče tako, da upošteva (povz. po [www.funkcionalno-zemljisce.si/postopek-dolocitve-funkcionalnega-zemljisca](http://www.funkcionalno-zemljisce.si/postopek-dolocitve-funkcionalnega-zemljisca)):

- zemljišče, ki predstavlja dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro in podobno,
- preteklo redno rabo zemljišča in
- merila in pogoje iz prostorskih aktov, ki v času odločanja sodišča veljajo na območju, kjer zemljišče leži.

Predlog za sporazumno izvensodno ureditev za določitev pripadajočega funkcionalnega zemljišča lahko podajo pri okrajnem sodišču lastniki ali upravniki večstanovanjskih stavb. (povz. po Dolenjski list, 25.februar 2010, str. 4 – Irena Novak)

## **10 ZEMLJIŠKA POLITIKA IN IZGRADNJA VEČSTANOVANJSKE STAVBE**

Podlaga za zagotavljanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo je Zakon o prostorskem načrtovanju (Uradni list RS, št. 33/07) in Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 110/02). Zakonodaja omogoča občinam boljše možnosti za graditev neprofitnih stanovanj. Gradnja teh vrst stanovanj ni obremenjena s plačilom komunalnega prispevka.

### ***10.1 Dosedanje stanje***

Občina Brežice trenutno nima v lasti, ter na razpolago več komunalno opremljenih zemljišč primernih za gradnjo neprofitnih, ali tržnih stanovanj.

## **11 VARNA HIŠA**

Namen varne hiše je nuditi ženskam in otrokom, ki doživljajo fizično in psihično nasilje v družini možnost umika v varno in mirno okolje, ki bi bilo primerno, oziroma boljše kot je bilo prejšnje okolje.

### ***11.1 Dosedanje stanje***

Na občini velikokrat iščejo pomoč ženske, ki so žrtve družinskega nasilja in jim zaradi pomanjkanja primernih prostorov ni mogoče pomagati. Gre za ženske, ki bi se pred nasiljem rade nemudoma in hitro umaknile z otroci v varno okolje. Verjetno je tudi nekaj otrok, ki bi storili enako. V prejšnjem letu je prišlo v občini Brežice celo do umora v družini.

## **12 UKREPI ZA REŠITEV PROBLEMOV**

Zaradi večje preglednosti smo vse ukrepe za rešitev problemov, ki so se pokazali v vsebini stanovanjskega programa združili v posebno poglavje.

### ***12.1 Ukrepi za rešitev problema vzdrževanja občinskega stanovanjskega sklada in njegovo povečanje***

V prihodnjem občinskem proračunu se za postavko št. »4800 – Vzdrževanje stanovanj, poslovnih prostorov in upravljanje« nameni več sredstev kot v proračunu za leto 2009 in leto 2010. Ravno tako se vzpostavi nekdanja postavka št. »4810 – Nakup stanovanj« namenjena za nakup stanovanj v višini 140.000,00 €.

Zaradi učinkovitejše rabe energije stanovanjskih enot s ciljem zmanjšanja onesnaževanja okolja, ter z varčno porabo energentov bo potrebno pristopiti zlasti k sanaciji ovoja večstanovanjskih objektov, kar pomeni obnovo fasad, zamenjavo dotrajanih lesenih oken z novimi plastičnimi okni, odstranitev toplotnih mostov, obnovo streh in dodatnih izolacij. Pri ogrevalnih sistemih pa z vgradnjo termostatskih ventilov. V prihodnosti bo potrebno izdelati analizo virov (drva, daljinsko ogrevanje, lastna centralna napeljava, plin, ...) ogrevanja, ki ga ima občinski stanovanjski sklad. In ali imajo vsa občinska stanovanja individualne merilnike porabe toplote?

Republika Slovenija v javnem interesu prenese lastninsko pravico stanovanj v upravljanju Ministrstva za obrambo RS, ki ležijo na območju občine Brežice v višini 340.267,74 EUR, ki predstavlja razliko med zneskom, ki ga je Ministrstvo za obrambo RS sofinanciralo v lokalno javno infrastrukturo v občini Brežice v letu 2009 in vrednostjo največ 600.000 EUR (Sklep Vlade RS št. 41102-3/2009/3 z dne, 3.9.2009 in Sklep Ministrstva za obrambo RS št. 351-1851/2008-34 z dne, 28.9.2009) na Občino Brežice, ki jih bo kategorizirala kot neprofitna

stanovanja in uporabila za reševanje stanovanjskih potreb mladih družin in socialno šibkih občanov. Gre za naslednja stanovanja:

- 1) Bizeljska cesta 18, Brežice, stanovanje št. 8 v izmeri 60,33 m<sup>2</sup>,
- 2) Bizeljska cesta 18, Brežice, stanovanje št. 22 v izmeri 23,50 m<sup>2</sup>,
- 3) Kettejeva ulica 6, Brežice, stanovanje št. 6 v izmeri 73,74 m<sup>2</sup>,
- 4) Kettejeva ulica 10, Brežice, stanovanje št. 11 v izmeri 35,30 m<sup>2</sup>,
- 5) Kettejeva ulica 12, Brežice, stanovanje št. 5 v izmeri 35,30 m<sup>2</sup>,
- 6) Kettejeva ulica 12, Brežice, stanovanje št. 11 v izmeri 35,30 m<sup>2</sup>,
- 7) Kettejeva ulica 12, Brežice, stanovanje št. 12 v izmeri 66,20 m<sup>2</sup>,

V primeru, da vrednost omenjenih stanovanj ne dosega tržne vrednosti 340.267,74 EUR, Republika Slovenija za razliko prenese lastninsko pravico v javnem interesu na Občino Brežice še dodatna stanovanja v upravljanju Ministrstva za obrambo RS, ki so na območju občine Brežice.

## ***12.2 Ukrepi za rešitev problema neplačevanja najemnin***

V razmeroma kratkem obdobju bi bilo potrebno izdelati analizo neplačnikov najemnin (starost, socialno-ekonomski položaj, družinske razmere, lokacija in vrednost stanovanja, velikost stanovanja glede na dejansko število oseb v stanovanju, plačevanje ostalih stroškov s strani najemnika, ...).

Slediti mora selekcionirana izpraznitev stanovanj neplačnikov najemnin. To pomeni, dosledno izvajanje izvršbe sodišča o izpraznitvi stanovanja dolgotrajnega neplačnika najemnin in odlog predloga za izvršbo za tiste najemnike, ki so pokazali voljo, ter hotenje za plačilo dolga tako, da mesečno poleg redne najemnine odplačujejo tudi dogovorjen del dolga.

Cilj Občine Brežice je v dveh letih vzpostaviti bivalne enote, kamor bi preselili tiste, ki si finančno ne morejo privoščiti bivanja v večjih občinskih stanovanjih. Bivalne enote so namenjene začasemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, v katerih najemniki uporabljajo skupne sanitarije in kuhinjo. To niso primerna stanovanja za dolgoročno bivanje, ter so zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in so za njih izdana uporabna dovoljenja. (povzeto po 6. in 10. členu Stanovanjskega zakona 2003, 10634)

Preveritev socialnega stanja in upravičenosti najemnika neprofitnega stanovanja do najema neprofitnega stanovanja, oziroma plačevanja neprofitne najemnine. Če se ugotovi, da najemnik ni več upravičen do najema neprofitnega stanovanja, se mu najemnina spremeni iz neprofitne v tržno.

Razmerje v kategorijah stanovanj bi se povečalo v korist tržnih in službenih stanovanj tako, da bi s prekategorizacijo že obstoječih izpraznjenih stanovanj ti dve kategoriji dosegli skupno razmerje v odnosu do neprofitnih stanovanj 30%.

Občinskemu svetu podati predloge za odpis dolgov tistim bivšim in sedanjim najemnikom občinskih stanovanj, ki že nekaj let niso poravnali obveznosti iz naslova neplačanih najemnin in obratovalnih stroškov in za katere je bil vložen vsaj eden izvršilni predlog, ki ga je sodišče priznalo in sklep potrdilo. Izvršitelj pa je ugotovil, da dolžnik nima rubljivih predmetov, je dolgotrajno nezaposlen, ni imetnik vrednih predmetov ali drugega premoženja. Nadaljevanje

postopkov izvršbe pa je negospodarno, ker so ti za občino samo povečevanje stroškov brez možnosti vračila dolgov.

V skladu s 5. odstavkom 24. člena Stanovanjskega zakona, ki pravi: »Ne glede na prejšnji odstavek, odgovarja lastnik stanovanja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno.«, je potrebno pripraviti proračunsko postavko iz katere se bo upravniku občinskih stanovanj vrnil dolg iz naslova obratovalnih stroškov.

### ***12.3 Ukrepi za rešitev problema subvencioniranja najemnin***

1. junija 2011 se prične uporabljati Zakon o uveljavitvi pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10) po katerem v skladu s 7. odstavkom 6. člena lokalne skupnosti ne bodo več odločale o pravici do dodelitev subvencij upravičencem za stanovanjske najemnine. O teh bodo odločali in bodo krajevno pristojni centri za socialno delo. Lokalne skupnosti bodo lahko omejeno vplivale na dodelitev subvencij upravičencem za stanovanjske najemnine samo še v skladu s 5. in 6. odstavkom 37. člena tega zakona, ki pravi: » (5) Ob uveljavljanju pravic iz javnih sredstev, ki se financirajo iz občinskega proračuna, pristojna lokalna skupnost poda predhodno mnenje o znanih okoliščinah, ki so pomembne za odločitev in ki izhajajo iz njenih zbirk podatkov, če zakon, ki ureja upravičenost do posamezne pravice iz javnih sredstev ne določa drugega načina sodelovanja lokalne skupnosti v postopku. (6) Pristojna lokalna skupnost mnenje iz prejšnjega odstavka poda v 10 dneh od prejema obvestila centra za socialno delo o tem, da vodi postopek, v katerem odloča o pravici iz javnih sredstev, ki se financira iz proračuna lokalne skupnosti. Če lokalna skupnost v navedenem roku mnenja ne da, se postopek nadaljuje. Če pristojna lokalna skupnost v roku poda mnenje iz prejšnjega odstavka, se šteje, da je prijavila stransko udeležbo v postopku. V tem primeru se pristojno lokalno skupnost, če tako zahteva, lahko seznanijo s podatki o določeni višini tistih denarnih prejemkov iz 5. člena tega zakona, ki neposredno vplivajo na upravičenost do subvencij oziroma plačil iz 6. odstavka tega zakona, ki jih izplačuje lokalna skupnost.«

Iz navedenega sledi, da mora Občina Brežice v občinskem proračunu kljub prenosu odločanja o dodelitvi subvencij za najemnine stanovanj na Center za socialno delo Brežice še naprej zagotavljati sredstva za izplačilo subvencij za najemnine stanovanj in vzporedno voditi evidenco in kontrolo pri izdanih odločbah, posebej v primerih, ki bistveno odstopajo od povprečnih vrednosti subvencioniranja.

### ***12.4 Ukrepi za rešitev problema upravljanja stanovanj***

Občina Brežice v roku 3 mesecev prouči možnost odpovedi oziroma spremembe pogodbe o upravljanju s podjetjem KOP d.d., ki bo omogočala učinkovitejše vzdrževanje in razvoj stanovanj v lasti Občine Brežice.

Pravna podlaga za upravljanje z lastnimi stanovanji je v 2. odstavku 49. člena Stanovanjskega zakona, ki pravi: »Upravnik je lahko pravna ali fizična oseba, ki je registrirana za upravljanje z nepremičninami oziroma eden od etažnih lastnikov v večstanovanjski stavbi, na katero se določitev nanaša.«

### ***12.5 Ukrepi za rešitev problema funkcionalnih zemljišč***

- V sodelovanju z Oddelkom za prostorsko načrtovanje se pripravijo ustrezne podlage za določitev funkcionalnega zemljišča ali pripadajočega zemljišča k večstanovanjski stavbi in se predlog ustrezno verificira na Občinskem svetu Občine Brežice.
- Določi se delovna skupina treh oseb iz Oddelka za gospodarske javne službe in gospodarske zadeve, Oddelka za prostorsko načrtovanje, ter pravnik, ki bo pripravila odlok in postopoma udejanjala določbe odloka.
- Ali bodo vsakokratni lastniki večstanovanjske stavbe odkupili funkcionalno zemljišče, ali ne, bo odvisno od prve sodbe, ki bo na to temo razrešena. Saj ni znano ali so vsakokratni lastniki to zemljišče že plačali v kupnini za stanovanje. To se doreče, ko bo praksa jasna.
- Vsak primer se zaradi enkratnosti in specifičnosti rešuje posamezno tako, da se upošteva dostopne poti, dovoze, parkirne prostore, prostore za smetnjake, prostore za igro, itn., preteklo redno rabo zemljišča in merila, ter pogoje iz prostorskih aktov Občine Brežice.
- Tam kjer je potrebno plačajo odmero funkcionalnega, ali pripadajočega zemljišča vsakokratni lastniki večstanovanjskih stavb v odvisnosti od dogovora z Občino Brežice.
- Določi se višina finančnih sredstev in postavka z imenom »Ureditev funkcionalnih zemljišč« za proračunsko obdobje 2011.

### ***12.6 Ukrepi za rešitev problema zemljiške politike in izgradnje večstanovanjske stavbe***

Prouči se možne primerne lokacije za graditev neprofitnih, ali tržnih stanovanj ki bi bile v smislu komunalnega opremljanja zemljišč najcenejše, ter se za njih pripravi, oziroma naredi idejna zasnova. Kajti dostopnost komunalno opremljenih zemljišč je osnovni pogoj za izgradnjo večstanovanjskih stavb.

Še posebej se proučijo možnosti preureditve opuščениh občinskih stavb v mestnem jedru v neprofitna stanovanja. V roku 6 mesecev je potrebno:

- evidentirati vse možne lokacije in stavbe, ki so v lasti Občine Brežice in se nahajajo v območju mesta Brežice,
- izdelati terminski plan možne preureditve v neprofitne stanovanjske namene s potrebnimi finančnimi stroški.
- Izvesti anketo med lastniki nepremičnin v mestnem jedru z namenom ugotovitve interesa za preureditve ali delne preureditve njihovih nepremičnin za stanovanjske namene ter proučitev možnosti subvencioniranja takšnih preureditev.

V finančnem delu investicije se prouči tudi možnost sodelovanja zasebnega kapitala v smislu tako imenovanega »javno – zasebnega partnerstva« in udeležbe Stanovanjskega sklada Republike Slovenije v smislu pridobitve dolgoročnih posojil z ugodno obrestno mero

### ***12.7 Ukrepi za rešitev problema varne hiše***

Dijaški dom Brežice bi bilo potrebno obnoviti in del njegovih prostorov nameniti za namen varne hiše. V postopek realizacije tega projekta bi se moral aktivno vključiti tudi Center za socialno delo Brežice, ki pozna področno zakonodajo in bi tudi prevzel vodenje varne hiše. Poiskati bi bilo potrebno tudi vire sredstev za obnovo in ustrezno pripravo Dijškega doma Brežice za namen.



## **13 ZAKLJUČEK**

Z občinskim stanovanjskim programom je določena dolgoročna stanovanjska politika Občine Brežice s katero le-ta javno posega na lokalno stanovanjsko področje in skuša v okviru finančnih možnosti reševati osnovno potrebo občanov po rešitvi stanovanjskega problema. Pri tem izhaja tako iz potreb lokalne skupnosti po zagotovitvi kadrov, ki prispevajo k njenemu razvoju, kot potreb mladih družin in socialno ranljivih skupin občanov, ki si samostojno ne morejo zagotoviti primerne stanovanja.

Čeprav je občinski stanovanjski program naravnano dolgoročno in strateško, to ne pomeni, da se ga ne da po potrebi tudi spreminjati in dopolnjevati. Skozi čas se lahko namreč pokažejo nove možnosti rešitev problemov, ki sedaj niso opazne, ali pa smo jih mogoče tudi spregledali. Lahko pa se tudi spremenijo zakonodajne, gospodarske in druge razmere, ki bi lahko vplivale na izvajanje tega stanovanjskega programa. Zato gre za živ, oziroma življenski dokument, ki naj aktivno prispeva k razvoju občinske stanovanjske politike.

## **LITERATURA IN VIRI**

- Izpis amortizacije in revalorizacije po lastnikih za leto 2009. KOP d.d., Brežice.
- Nacionalni stanovanjski program. Uradni list RS, št. 43/00.
- Poročilo o plačanih najemninah ter stroških za stanovanja in poslovne prostore za obdobje od 01.01. do 30.09.2010. KOP d.d., Brežice.
- PRAH, Srečko. 2010. Seznam dolžnikov. Brežice: Komunalno stanovanjsko podjetje Brežice d.d.
- Program za leto 2009 – vzdrževanje stanovanj ter skupnih delov in naprav večstanovanjskih stavb. KOP d.d., Brežice.
- Stanovanjski zakon. Uradni list RS, št. 69/03, 18/04, 47/06 in 57/08.
- SURS. 2007. Statistični letopis 2007: Pregled po občinah. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije. ISSN 1318-5403.
- SURS. 2008. Statistični letopis 2008: Pregled po občinah. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije. ISSN 1318-5403.
- SURS. 2009. Statistični letopis 2009: Pregled po občinah. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije. ISSN 1318-5403.
- V: Nepremičnine, 21. nov. 2009, let. 3, št. 29. Str. 75.
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. Uradni list RS, št. 131/03, 142/04 in 99/08.

- Ustava Republike Slovenije. Uradni list RS, št. 33/91, 42/97, 66/00, 24/03, 69/04 in 68/06.
- Zakon o lokalni samoupravi. Uradni list RS, št. 94/07 UPB in 76/08.
- Zakon o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev. Uradni list RS, št. 62/10.