

OSNUTEK:

Stanovanjska strategija občine Idrija 2020-2035

KAZALO

1. UVOD
2. NAMEN
3. PREGLED STANJA V ŠTEVILKAH
 - 3.1 Statistični podatki o občini
 - 3.2 Statistični podatki o stavbah, stanovanjih in stanovanjskem standardu Občine Idrija
 - 3.3 Stanje stanovanjskega fonda v lasti Občine Idrija
 - 3.4 Ponudba, Povpraševanje
 - 3.5 Ocena trenutne stanovanjske situacije
4. OBSTOJEČE USMERITVE NA PODROČJU STANOVANJSKE GRADNJE
 - 4.1 Regionalni razvojni program RRP Severne Primorske (Goriške) razvojne regije 2021–2027
 - 4.2 Obstoječa stanovanjska politika Občine Idrija
 - 4.3 Inovativna strategija trajnostnega razvoja Občine Idrija
 - 4.4 OPN Idrija
 - 4.5 DRŽAVNE USMERITVE NA PODROČJU STANOVANJSKE GRADNJE
 - 4.5.1 Stanovanja in trajnostni razvoj
 - 4.5.2 Trajnostni razvoj mestnih središč
 - 4.5.3 Trajnostni razvoja podeželja
 - 4.5.4 Stanovanjski zakon Sz-2
5. POBUDE NEVLADNIH ORGANIZACIJ
 - 5.1 Sobivanje
 - 5.2 Stanovanjske zadruge
 - 5.3 Gospodinske skupnosti
 - 5.4 Medgeneracijsko sobivanje
6. STANOVANJSKA STRATEGIJA OBČINE IDRIJA
 - 6.1 KRITIČNE TOČKE STANOVANJSKEGA PODROČJA
 - 6.1.1 Neprofitna najemna stanovanja
 - 6.1.2 Lastniška najemna stanovanja
 - 6.1.3 Stanovanja za mlade
 - 6.1.4 Stanovanja za starejše
 - 6.1.5 Najemna razmerja
 - 6.1.6 Neplačevanje najemnine za neprofitna stanovanja
 - 6.1.7 Veliko število praznih nepremičnin
 - 6.1.8 Nizka stanovanjska mobilnost
 - 6.1.9 Pomanjkanje primernih zemljišč za gradnjo
7. STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE IDRIJA 2020-2025
 - 7.2 Temeljni cilji stanovanjskega programa
 - 7.3 Načrt izvajanja ukrepov
 - 7.4 Kazalniki uspeha
8. VLOGA OBČINE PRI ZAGOTAVLJANJU STANOVANJ
 - 8.1 Finančni mehanizmi

- 10.2 Finančna sredstva
- 10.3 Najemninska politika
- 10.4 Gospodarjenje s stanovanjskimi enotami in stavbami
- 10.5 Energetska učinkovitost in prenova
- 10.6 Upravljanje
- 10.7 Vzdrževanje
- 10.8 Prenova
- 10.9 Zavarovanje
- 10.10 Urejanje lastniške dokumentacije
- 10.11 Vpis v zemljiško knjigo

12. ZAKONSKA PODLAGA

14. POJASNILO IZRAZOV

15. VIRI

1. UVOD

2. NAMEN

Stanovanje je posebna socialna dobrina in ima kot taka v družbi poseben pomen. Predstavlja socialno varnost in dostojanstvo posameznika, ki sta temelj vseh človekovih pravic. Pakt o ekonomskih, socialnih in kulturnih pravicah Združenih narodov v 11. členu zavezuje države pristopnice, da priznavajo vsakomur pravico do življenjskega standarda, ki zadostuje zanj in za njegovo družino, všteti tudi njegovo stanovanje, pri čemer države to uresničujejo z ustreznimi ukrepi. Ustava Republike Slovenije, ki je veljala skupaj s številnimi amandmaji do 23. decembra 1991, do razglasitve nove ustave, je v 206. členu jamčila stanovanjsko pravico na stanovanju v družbeni lastnini. S to pravico je ustava občanom zagotavljala pravico, da pod pogoji, ki jih določa zakon, trajno uporabljajo takšno stanovanje za zadovoljevanje osebnih in družinskih stanovanjskih potreb. Ustava RS iz leta 1991 ne jamči več stanovanjske pravice kot ene od človekovih pravic, pač pa vsebuje v poglavju o gospodarskih in socialnih razmerjih določbo (78.člen), da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

(Varuh človekovih pravic; Pravica do stanovanja)

Stanovanjski zakon danes občinam nalaga odgovornost za pripravo in izvajanje stanovanjskih strategij in programov. Ker pa se stanje in težave na področjih stanovanj v posameznih občinah po Sloveniji zelo razlikuje, je situacijo nemogoče naslavljanje z enotnimi ukrepi. Stanovanjska strategija Občine Idrija je zato nastala na podlagi analize stanja in potreb v Idriji ter možnosti in zakonodajnih okvirov, ki jih ustvarja država. Njen cilj je, seveda, da se v končni fazi poveča število stanovanj. Do tega cilja vodijo različne poti, ki jih je potrebno ubrati v prihodnjih letih.

Namen občinske stanovanjske strategije je, da začrta razvoj stanovanjske politike občine Idrija za naslednjih 15 let. Dolgotrajna odsotnost stanovanjske politike je povsod po Sloveniji rezultirala v drastičnem pomanjkanju stanovanj za vse družbene skupine. Nedostopnost stanovanj za mlade se kaže tako, da mladi vse dlje ostajajo doma in se kasneje osamosvajajo, ustvarjanje lastne družine pa prelagajo na poznejša leta. Mlade družine pogosto živijo v premajhnih in dolgoročno neprimernih stanovanjih. Starejši pa v prevelikih in funkcionalno neprimernih enodružinskih hišah ali drugih neprilagojenih stanovanjih. O sobivanju smo se šele začeli pogovarjati, primerov v praksi pa je zelo malo. Čustvena navezanost do lastnega stanovanja, bivanjske navade večinske populacije in predvsem fizična in finančna nedostopnost stanovanj so razlogi za nizko stanovanjsko mobilnost prebivalcev.

Naloga strategije je, da povzame in analizira trenutno stanje ter na podlagi rezultatov in ob upoštevanju usmeritev na nacionalnem in regionalnem nivoju (Nacionalni stanovanjski program, Stanovanjski zakon, Regionalni razvojni program), predlaga dolgoročne in kratkoročne ukrepe v smeri pridobivanja dostopnih in dostojnih stanovanj za vse. Posebna pozornost gre k ustvarjanju primerne okolje za zagotavljanje kakovosti bivanja za različne ciljne skupine (mladi, stari, ...). Občina mora zato določiti in zagotoviti pravne, fizične in finančne okvire za razvoj novih, sodobnih oblik bivanja, ki bodo sovpadale s trenutnimi potrebami in načinom življenja prebivalstva. Spodbuja naj se nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij ter medgeneracijsko sodelovanje in sobivanje v mestu in na podeželju.

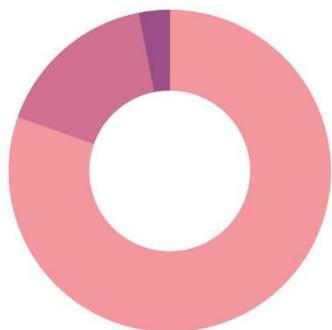
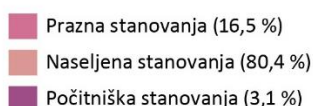
S stanovanjsko strategijo želimo opredeliti cilje nove stanovanjske politike v občini in s stanovanjskim programom konkretne ukrepe za doseganje le teh. V veliki meri smo pri opredeljevanju ciljev in uporabi pravnih mehanizmov odvisni od državnih predpisov ter proračuna, kar lahko deluje kot spodbuda, večkrat pa tudi kot omejitev. Zato je še toliko bolj pomembno, da se osredotočimo na lokalne vire in zmožnosti ter poskušamo iz svojega okolja potegniti kar največ za skupnost.

3. PREGLED STANJA V ŠTEVILKAH

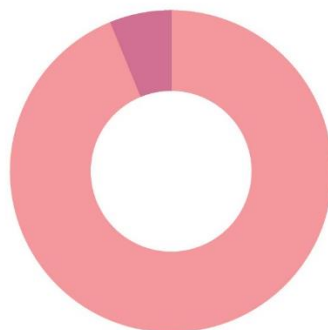
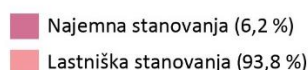
3.1 Statistični podatki o občini Idrija

Občina Idrija je z 293,8 km² osma po velikosti med slovenskimi občinami. Večji del občine je pokrit z gozdom oz. travniki, zato podatek, da je gostota poseljenosti na 1 km² zgolj 40 prebivalcev (v primerjavi s Slovenijo, kjer je povprečje 102 prebivalca na 1km²), ne preseneča. Občina ima 38 naselij in 11.730 prebivalcev s povprečno starostjo 44,8 let, kar je nad državnim povprečjem 43,3 let. Indeks staranja je 155,4 (za Slovenijo 130,6). Zaposlenih je 5258, upokojenih 3439, brezposelnih 252, ostali se šolajo ali so drugače delovno neaktivni. Največ oseb, 4921, ima končano srednješolsko izobrazbo. Od stanovanja jih je 93,8 % v zasebni lasti, le 6,2 % je najemnih. (vir: SURS, 2020)

Naseljena in prazna stanovanja



Lastniška in najemna stanovanja



vir: SURS, 2020

3.2 Statistični podatki o stavbah, stanovanjih in stanovanjskem standardu občine Idrija

Število stanovanj v občini znaša 4938. Od tega je naseljenih 3972. Od preostalih 966 stanovanj je 151 počitniških in 815 praznih. Povprečna uporabna površina naseljenega stanovanja znaša 83 m², torej povprečno 29 m² uporabne površine na prebivalca. Zgolj 4,2 % stanovanj sta bila zgrajena po letu 2005. Prevladuje lastniška struktura, kar vpliva na dostopnost najemnih stanovanj. Lastniških stanovanj je 3299 in najemnih le 271. Od leta 2011 se je število lastniških stanovanj dvignilo iz 3189 na 3299, čeprav je število stanovalcev upadlo z 9752 na 9701. Ta trend nakazuje tudi na spremembo v strukturi gospodinjstev, ki postajajo vse manjša po številu oseb. Največ gospodinjstev si sicer lasti 3-sobna stanovanja v velikosti od 60 do 80 m². Gospodinjstva v lastnih stanovanjih po številu članov znatno presegajo tista v najemu. Povprečno število prebivalcev v lastniškem stanovanju je 2,9 v najemniškem pa 2,3.

Največ (2307) stanovanj se nahaja v enodružinskih hišah in najmanj (422) v dvostanovanjskih objektih. Prav tako je največ praznih stanovanj (370) v enostanovanjskih hišah, kar pomeni, da gre za objekte, ki so navkljub veliki kvadraturi v celoti prazni. Praznih je tudi kar precej stanovanj v večstanovanjskih objektih (303).

Največ stanovanj je bilo v Idriji zgrajenih pred letom 1919 in sicer 849, od tega je 330 danes praznih. Tu so zajete tudi prazne domačije znotraj bolj oddaljenih naselij in stare rudarske hiše - nekatere izmed njih so danes v stanju ruševine. Drugi vrh gradnje se je zgodil med leti 1961 in 1980, takrat je bilo skupaj zgrajenih 1542 stanovanj. Danes je praznih 255 stanovanj iz tega obdobja. Ti podatki opozarjajo na staranje in propadanje stanovanjskega fonda iz 60ih in 70ih let. V letu 2018 je bilo dokončanih 32,8 novih stanovanj. Sicer zelo nizka številka počasi narašča od leta 2016, ko je bilo dokončanih zgolj 9 stanovanj. (vir: SURS, 2020)

S stanovanji v Občini Idrija upravljajo zasebni lastniki in trije upravniki, ki delujejo v občini (Komunala, SGI, SB Projekt). Občina je 4.10.2001 ustanovila Proračunski stanovanjski sklad Občine Idrija. Namen sklada je financiranje in izvajanje občinskega stanovanjskega programa in v okviru programa zlasti zagotavljanje materialne podlage za:

- financiranje gradnje in nakupa stanovanj ter prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- za zagotavljanje sredstev za pridobivanje socialnih in neprofitnih stanovanj;
- za pridobivanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- za kreditiranje izgradnje, prenove in nakupa stanovanj in stanovanjskih hiš z ugodno obrestno mero;
- opravljanje drugih nalog v skladu s stanovanjskim zakonom, statutom Občine Idrija, Nacionalnim stanovanjskim programom 2015-2025 in drugimi predpisi.

Proračunski stanovanjski sklad se financira iz sredstev občinskega proračuna in sredstev od prodaje stanovanj in stanovanjskih hiš, vračil stanovanjskih posojil, prejemkov od upravljanja, najemnin ipd., ter iz sredstev kreditov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije. Stanovanjski skladi občin so v veliki meri odvisni od državnega proračuna, namenjenega za reševanje stanovanjske problematike.

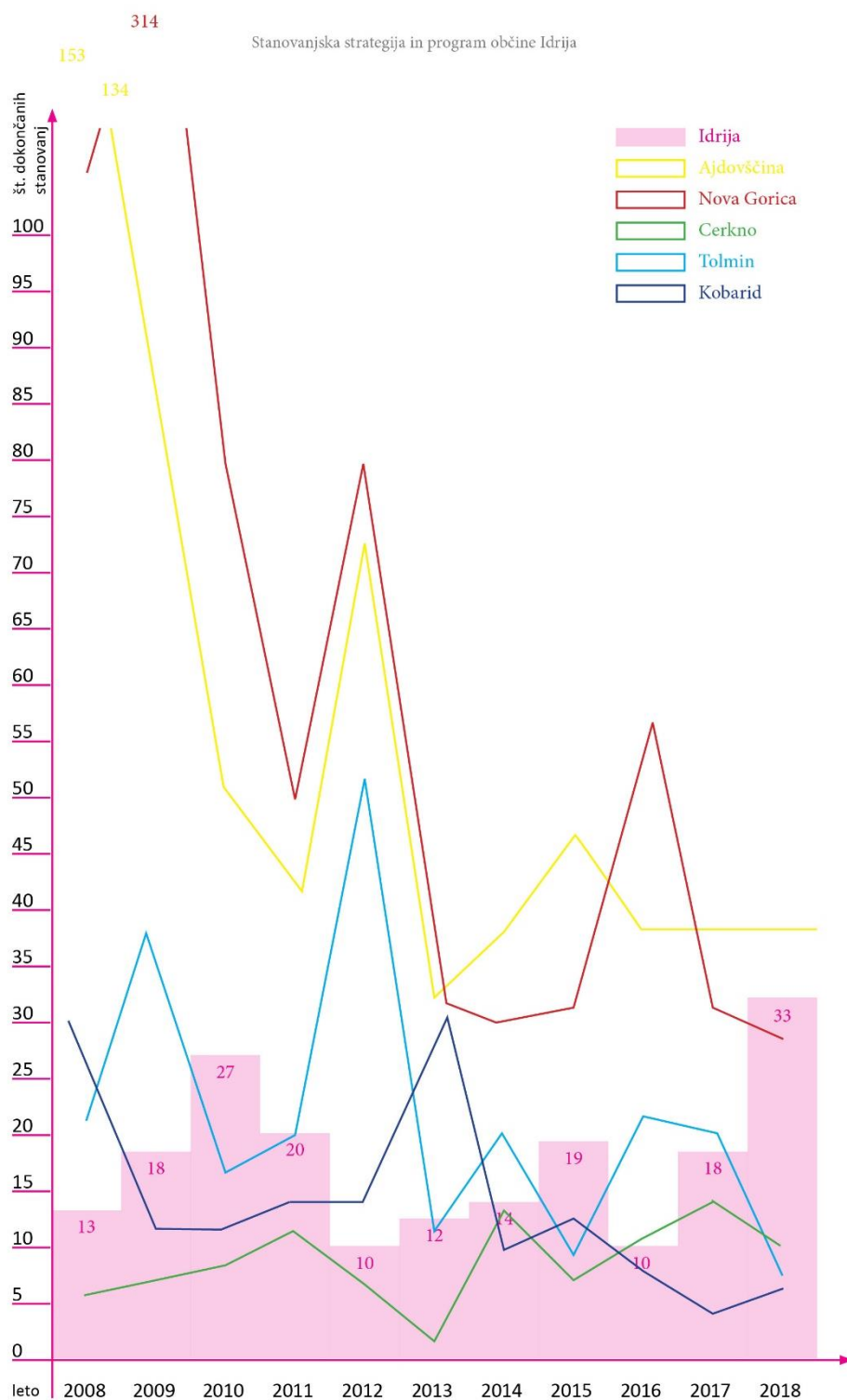
Trenutni viri financiranja prenove in novogradnje v občini predstavljajo:

- Popotresna obnova,
- Rudarska škoda,
- Občinski proračun.

3.3 Stanje stanovanjskega fonda v lasti občine Idrija

Glede na podatke iz stanovanjsko poslovnega fonda občine Idrija za april 2020 je v občinski lasti trenutno 103 stanovanj v povprečni velikosti 53 m². Stanovanja se nahajajo v treh večjih naseljih znotraj občine in sicer 74 v mestu Idrija, 23 v Spodnji Idriji, ostala pa v Črnem vrhu nad Idrijo in Idrijskih Krnicah. Upravljalec stanovanjskega fonda za občino je podjetje Komunala d.o.o., ki po pogodbi o izvajanju stanovanjskih storitev opravlja naloge upravnika v skladu s predhodno potrjenim letnim Planom vzdrževalnih del.

Stanovanjski fond občine sestavlja 15 garsonjer, 24 enosobnih, 32 dvosobnih, 23 trosobnih, 6 štirisobnih stanovanj in 3 dvosobna stanovanja. Nazadnje so bila prodana stanovanja (2 enosobni in 1 trosobno) v dotrajani večstanovanjski hiši, ki jo je odkupil zasebni investitor in je trenutno v procesu prenove.



Primerjava števila dokončanih stanovanj po letih v izbranih občinah Goriške regije. Vir: SURS, 2020

3.4 Ponudba, Povpraševanje

Trenutno so vsa občinska neprofitna stanovanja polno zasedena, prazno je le eno stanovanje, ki je namenjeno za izjemne primere in mora biti vedno na voljo. Prosilcev v vrsti za najemno neprofitno stanovanje je 10, novih kapacitet pa ni, zato v letu 2020 ne bo razpisa za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem. Razpis se sicer izvede v povprečju 1x na 3 leta.

Poleg omenjene čakalne vrste za neprofitna najemna stanovanja je tudi povpraševanje po zasebnih najemnih stanovanjih veliko. Glede na anketo* o potrebah po stanovanjih v Idriji, ki je bila izvedena v začetku leta 2020, večina (94 %) meni, da ponudba stanovanj v Idriji ni zadovoljiva.

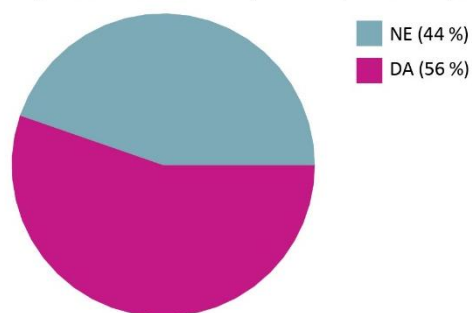
V prihodnjih 5 letih se bo preselilo v drugo stanovanje v istem kraju 32 % anketiranih, v drug kraj znotraj občine dodatnih 10 %, 17 % pa se jih namerava odseliti iz Občine Idrija. Kot razloge za veliko število praznih stanovanj anketirani naštevajo predvsem nezainteresiranost lastnikov za oddajo (50 %), previsoke najemnine (32 %) in slabo vzdrževanje (12 %).

Če povzamemo, se namerava v Idriji kar 67 % oseb v naslednjih 5 letih preseliti. Od tega največ v starostni skupini med 18 - 29 let, potem pa še v skupinah med 30 - 39 in 55 - 65 let. Presenetljiv je drugi vrh načrtovanih selitev v skupini med 55 - 65 let. Skoraj 40 % anketiranih iz te starostne skupine je tudi pripravljenih bivati v stanovanjih manjših od 40 m².

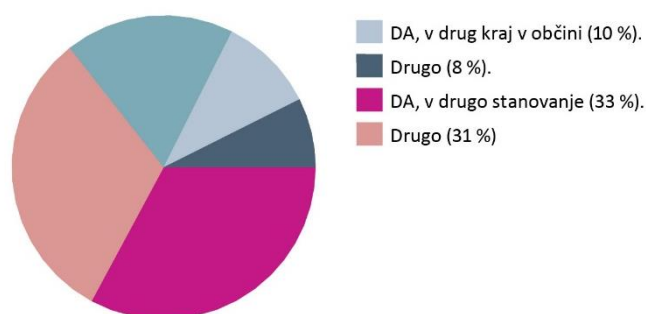
Najpomembnejši dejavnik pri izbiri stanovanja predstavlja cenovna dostopnost (40 %), sledita lokacija (30 %) in funkcionalnost (31 %), na zadnjem mestu je velikost (32 %). Kljub temu si večina želi bivati v stanovanju, ki je veliko med 40-65 m² ali 65-90 m² (skupaj 78 %), bistveno manj (10 %) pa v garsonjeri, čeprav v splošnem velja prepričanje, da primanjkuje predvsem majhnih oz. začasnih stanovanj.

Večini anketiranih starost stanovanja za najem ni pomembna, glede prenove pa so mnenja deljena: 34 % želi, da je stanovanje prenovljeno po letu 2010, 17 % prenovljeno po letu 1990, 26 % je vseeno, če je stanovanje prenovljeno ali ne, 16 % anketiranih pa bi stanovanje raje prenovilo po svoje. V trenutni situaciji bi 39 anketiranih oseb (51 %) stanovanje raje kupilo, 37 oseb (49 %) pa najelo.

Ali je vaša trenutna stanovanjska situacija ustrezna? (n=277)



Ali načrtujete selitev iz trenutnega bivališča v roku naslednjih 5 let? (n=240)



3.5 Ocena trenutne stanovanjske situacije

Po rezultatih ankete je 153 (55 %) anketiranih trenutno zadovoljnih s svojim stanovanjem, 124 (45 %) oseb pa meni, da njihova trenutna stanovanjska situacija ni ustrezna. Največjo stopnjo nezadovoljstva izražajo osebe v starostni skupini med 18 - 29 let in med 55 - 65 let. Glavni razlogi za nezadovoljstvo, ki jih navajajo so:

- Nezmožnost osamosvojitve – želja po samostojnem gospodinjstvu in odselitvi od staršev/sorodnikov (26)
- Pomanjkanje prostora – premajhna stanovanja za potrebe (22)
- Lastništvo – želja po dolgotrajni rešitvi stan. vprašanja v obliki lastniškega stanovanja (11)
- Dotrajanost stanovanja – nujno potrebno prenove (9)
- Slaba lokacija – predaleč od mesta ali od zaposlitve (8)
- Preveliko stanovanje – glede na potrebe in zmožnost vzdrževanja (4)
- Preslaba ponudba stanovanj (4)
- Slabi odnosi – konflikti v gospodinjstvu (3)
- Previsoka najemnina (2)

Nezmožnost osamosvojitve se veže predvsem na pomanjkanje stanovanj za mlade in mlade družine. Bivanje v skupnem gospodinjstvu s primarno in lastno družino pogosto pomeni tudi bivanje v premajhnem stanovanju, kar je 2. najpogostejši razlog za nezadovoljstvo. Velik pomen stanovanja predstavlja socialna varnost, ki izvira iz lastništva nepremičnine oz. dolgotrajne rešitve stanovanjske potrebe posameznika, ki pa bi se jo dalo zagotavljati tudi v obliki dolgotrajnega najema.

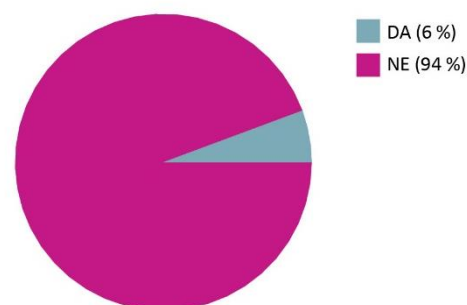
Nekatera stanovanja so v stanju, ki ni več primerno za prebivanje, vendar prenova predstavlja prevelik finančni zalogaj za lastnike/najemnike. Slaba lokacija stanovanja lahko pomeni različno: da je razdalja med mestom bivanja in mestom zaposlitve prevelika, da je stanovanje težko fizično dostopno zaradi arhitektonskih preprek (odsotnost dvigala, strme stopnice), da je stavba v kateri se stanovanje nahaja, na odročni lokaciji, ipd.

V kakšnem lastniškem razmerju do stanovanja ste? (n=279)



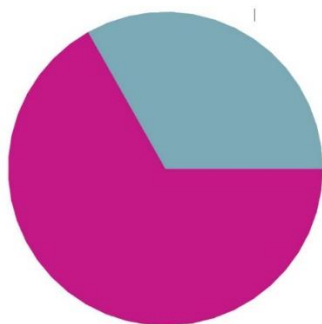
Po hitri preveritvi* je samo v centru mesta Idrija več kot 20 objektov, ki vsebujejo vsaj 1 prazno stanovanje in najmanj 20 objektov, kjer živi po 1 sama oseba. Ta stanovanja so glede na potrebe in zmožnosti lastnikov za vzdrževanje pogosto prevelika. S povečanjem stanovanjske mobilnosti na lokalnem nivoju bi lahko izboljšali izkoristek stanovanjskega fonda

Ali je ponudba stanovanj/hiš v Občini Idrija zadovoljljiva? (n=240)



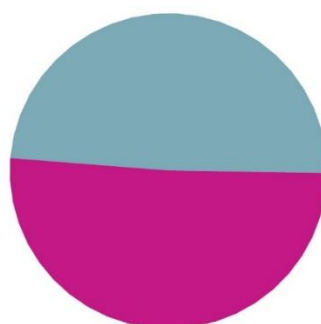
Ali trenutno aktivno iščete novo stanovanje? (n=229)

DA (33 %)
NE (67 %)



V trenutni situaciji bi stanovanje raje: (n=76)

Najel/-a (49 %)
Kupil/-a (51 %)



4. OBSTOJEČE USMERITVE NA PODROČJU STANOVANJSKE GRADNJE

4.1 Regionalni razvojni program RRP Severne Primorske (Goriške) razvojne regije 2021–2027

Zakon o urejanju prostora (uradni list RS, št. 61/17) določa, da je regionalni prostorski plan (v nadaljevanju RPP) kot strateški premislek o prostorskem razvoju razvojne regije podlaga za pripravo Regionalnega prostorskega programa RRP, ki se pripravlja za eno programsko obdobje. RRP, tako kot Stanovanjski program, išče vsebinsko skladnost z nadrejenimi dokumenti v smislu postavitve skupnega izhodišča za razvoj na regionalni ravni:

- razvoj širših mestnih območij,
- razvoj družbene infrastrukture,
- razvoj gospodarske javne infrastrukture,
- prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembna za razvoj regije (npr. turizem, gospodarske, dejavnosti, kmetijstvo, ..),
- zeleni sistem regije, prednostna območja za stanovanjsko oskrbo,
- povezave s sosednjimi območji.

Po podatkih iz leta 2015 ima regija vrednost sestavljenega kazalnika regionalne blaginje 6,8, kar jo uvršča na tretje mesto med statističnimi regijami. Po razpoložljivem dohodku na prebivalca je regija prav tako uvrščena na tretje mesto. Visoko se uvršča tudi po ostalih dveh kazalnikih materialne blaginje (zaposlitev, stanovanja), saj so možnosti zaposlitve v regiji relativno dobre, prav tako pa tudi bivanjske razmere. Stanovanjske razmere so pomemben element merjenja materialne blaginje. Pri tem je pomembna tako razpoložljivost stanovanj kot tudi njihova finančna dostopnost. V Sloveniji živi po podatkih Urada za makroekonomske analize in raziskave (v nadaljevanju UMAR) za leto 2015 v povprečju 14 odstotkov oseb v stanovanjih s premajhnim številom sob glede na število članov gospodinjstev, medtem ko je v regiji ta delež nižji in znaša 12 odstotkov. (Vir: UMAR)

Stanovanjska preskrba predstavlja enega od področij kakovosti življenja. Dostopnost do stanovanj je (poleg raznolikih delovnih mest in kakovostnega bivalnega okolja) pomemben faktor pri zadržanju mladih privabljanju novih prebivalcev v regijo. Analiza razvojnih potencialov RRP ugotavlja, da v regiji primanjkuje ustreznih namenskih stanovanj za mlade in starejše. Stanovanjski objekti so tudi dotrajani in potrebni energetske prenove. Ključni kazalnik na tem področju so podatki o stopnji stanovanjske prikrajšanosti za leto 2017, ki kažejo, da je v regiji stopnja stanovanjske prikrajšanosti nad državnim povprečjem (23 %), saj znaša kar 32 %.

Preglednica 11: Stopnja stanovanjske prikrajšanosti, v odstotkih

Območje / Stopnja stanovanjske prikrajšanosti (%)	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Goriška regija NUTS 3	35	35	37	41	39	31	37	33	30	32
Kohezijska regija NUTS 2	29	29	32	34	31	27	31	26	22	21
Slovenija	31	31	33	35	32	28	30	27	24	23

Stopnja stanovanjske prikrajšanosti: Delež gospodinjstev, ki imajo težave s streho, ki pušča, z vlažnimi stenami/temelji/tlemi, s trhlimi okenskimi okvirji ali trhlimi tlemi. (Vir: SURS, raziskovanje EU-SILC)

RRP visoko stopnjo stanovanjske prikrajšanosti opredeli kot eno ključnih razvojnih ovir regije. Hkrati z odsotnostjo izvajanja strategij za mlade in strategij za starejše ter slabo dostopnostjo grajenega okolja in številnimi prostorskimi ter komunikacijskimi ovirami, to ključno vpliva na odseljevanje mladih in delovno aktivnih prebivalcev.

Med razvojnimi cilji regije je zato tudi zagotavljanje ustreznih stanovanjskih pogojev, ki bodo pritegnili tako mlade kot tudi prebivalce od drugod, da se trajno naselijo.

V izboljšanje stanja na stanovanjskem področju RRP predlaga 2 ukrepa:

Ukrep 1: Razpoložljiva, dostopna in primerna stanovanja:

Namen ukrepa je zagotoviti razpoložljiva in cenovno dostopna stanovanja, ki bi med drugim povečala privlačnost regije za bivanje mladih, hkrati pa ob demografskih spremembah tudi zagotoviti kakovostna, primerna in dostopna stanovanja za starejše in izvesti energetske prenove stanovanjskih objektov. Predvidene aktivnosti so usmerjene v:

- zagotavljanje ustreznih stanovanjskih pogojev za prebivalstvo regije, predvsem mlade in mlade družine,
- energetsko prenovo stanovanj,
- zagotavljanje ustreznih stanovanj za starejše, s ciljem njihovega čim daljšega ostajanja v domačem okolju,
- zagotavljanje ustreznih bivalnih enot za ranljive ciljne skupine.

Kazalniki za spremljanje področja:

Kazalnik	Izhodiščna vrednost (2017 ali 2019)	Ciljna vrednost (2027)	Vir za spremljanje
Stopnja stanovanjske prikrajšanosti	32 % (2017)		SURS
Št. energetsko obnovljenih stanovanjskih objektov	0 (2019)		Eko sklad
Št. na novo urejenih stanovanj za starejše	0 (2019)		občine
Št. na novo urejenih stanovanj za mlade in delovno aktivne	0 (2019)		občine

Ukrep 2: Uvedba regionalnega prostorskega planiranja

Namen ukrepa je vzpostavitev regionalnega prostorskega planiranja in priprava regionalnega prostorskega plana, s katerim se država in občine uskladijo o prostorskem razvoju regije in določijo bistvene razvojne priložnosti. V regionalnem prostorskem planu se uskladijo in določijo:

- cilji in prednostne naloge prostorskega razvoja,
- mesta, druga urbana naselja in morebitna druga naselja, ki so pomembna za razvoj regije, katerim se določi njihova vloga ter okvirna območja za njihov dolgoročni razvoj,
- širša mestna območja,
- zasnova omrežij družbene infrastrukture,
- zasnova omrežij gospodarske javne infrastrukture,
- prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo (PROSO) * glej SPRS
- prednostna območja za razvoj posameznih dejavnosti, ki so pomembne za regijo,
- zasnova zelenega sistema regije,
- povezave s sosednjimi območji.

4.2 Obstoječa stanovanjska politika Občine Idrija

Trenutno so v lasti Občine Idrija 103 stanovanja, s katerimi upravlja Komunala. Občinski stanovanjski sklad je skrbnik in izvajalec dveh razpisov, ki sta namensko usmerjena v reševanje prvega stanovanjskega problema za mlade in mlade družine ter v pomoč socialno ogroženim osebam in družinam.

4.1.1 Javni razpis stanovanjskih posojil za novogradnje in adaptacije ter nakupe stanovanj ali stanovanjskih hiš se objavlja letno.

Namenjen je mladim med 18 in 30 let, ki so državljani Republike Slovenije in rešujejo svoj stanovanjski problem na območju občine Idrija, ter mladim družinam z vsaj enim otrokom. Upravičenci lahko pridobijo posojilo do največ 50 % vrednosti primerne stanovanja. Odplačilna doba je 10 let. Najnižji znesek posojila je 5.000,00 EUR.

4.1.2 Javni razpis za dodelitev socialnih stanovanj v najem

se odvija v povprečju enkrat na 3 leta, saj mora občina preden odpre nov razpis najprej zagotoviti stanovanje vsem prosilcem na prednostni listi iz prejšnjega razpisa. Razpis je namenjen državljanom RS, ki imajo stalno prebivališče na območju Občine Idrija in ogrožene skupine (žrtve nasilja, invalidi, ...).

Stanovanja se odda glede na 2 ločeni prednostni listi: lista A, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine in lista B za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek zavezani plačati lastno udeležbo in varščino. Trenutno je v veljavi za dodeljena neprofitna stanovanja še vedno neprofitna najemnina (osnutek novega stanovanjskega zakona predvideva spremembo neprofitne najemnine v stroškovno), ki se določa na podlagi predpisa, ki velja v času oddaje stanovanja v najem. Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko uveljavljajo pravico do subvencionirane najemnine v skladu z veljavnim predpisom v času najema. Najemodajalec ima pravico od najemnika vsakih pet let zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za uporabo neprofitnega stanovanja. Če najemnik glede na denarne prejeme in premoženjsko stanje ne bo več upravičen do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje. Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj se upošteva površinske normative glede na število članov gospodinjstva. Zadnji javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj je bil objavljen decembra 2018 za leto 2019.

4.3 Inovativna strategija trajnostnega razvoja Občine Idrija

V sklopu dokumenta Inovativna strategija trajnostnega razvoja Občine Idrija je opredeljena vizija občine, ki v prvi vrsti izpostavlja kakovostno bivalno okolje za vse občane in zagotavljanje spodbudnega okolja za inovacije in trajnostni razvoj. Pomemben aspekt je tudi gradnja na identiteti občine in njena prepoznavnost ob uporabi vseh razvojnih potencialov.

Vizija določa 5 razvojnih prioritet:

1. RAZVOJNA PRIORITETA: Kakovostno bivalno okolje
2. RAZVOJNA PRIORITETA: Inovativno gospodarstvo
3. RAZVOJNA PRIORITETA: Infrastrukturne podlage razvoja
4. RAZVOJNA PRIORITETA: Vzajemna družba
5. RAZVOJNA PRIORITETA: Prepoznavnost in kohezivnost občine

Večji poudarek strategije je na gospodarstvu, izobraževanju in drugih razvojnih ciljih. Del kakovostnega bivalnega okolja in osnovno za uspešno izvajanje ostalih aktivnosti pa predstavljajo tudi dostopna tržna in najemna stanovanja. V zadnjih letih se stanje na stanovanjskem področju slabša, razkorak med ponudbo in povpraševanjem je vse večji, kar nedvomno vpliva tudi na gospodarstvo, turizem in druge dejavnosti v občini. Zadovoljiva stanovanjska oskrba je pomemben podporni steber za trajnostni razvoj.

4.4 OPN Idrija

Občinski prostorski načrt predlaga razvoj pozidave z zgoščevanjem obstoječega tkiva in novogradnjo v mestu Idrija, z nadgradnjo obstoječega in novogradnjo v Spodnji Idriji, ter z novogradnjo v Godoviču in Črnem vrhu. Za nekatera od predlaganih območij (npr. Faletovše) so bile izdelane preveritve, nadaljuje pa se žal predvsem gradnja enodružinskih hiš, saj je na območjih, kjer bi bila možna večstanovanjska gradnja prisotna težava z lastništvom ali pa so zemljišča komunalno neopremljena. V obeh primerih se zdi investicija previsoka za realizacijo stanovanj v kratkem roku.

Prenova je v OPN zajeta v konceptu razvoja, prenove in širitve naselja kot celote. Varuje se zgodovinski značaj mesta in značilne gabarite, strešne naklone, odnose med objekti in druge arhitekturne detajle. Strateški vidiki prenove in stanovanjska problematika v tem dokumentu niso posebej izpostavljeni.

4.5 DRŽAVNE USMERITVE NA PODROČJU STANOVANJSKE GRADNJE

4.5.1 Stanovanja in trajnostni razvoj

Reševanje stanovanjskega vprašanja je del socialne, razvojne in prostorske politike države in občin. Stanovanja kot pomemben gradnik trajnostnega razvoja opredeli več dokumentov na evropski in državni ravni (Agenda 30, Nacionalni program varstva okolja (NPVO), osnutek Strategije prostorskega razvoja Slovenije 2050, Zakon o urejanju prostora (ZUreP-2) in drugi). Poseben poudarek je na razumevanju medsebojnih vplivov med ključnimi področji načrtovanja, ki zajemajo zemljiško politiko, transport, ekologijo, gospodarstvo, zaposlitve itd. Povpraševanje po stanovanjih in način bivanja je v veliki meri odvisen od družbenega in ekonomskega okvira ter prostorskih omejitev. Žal v Sloveniji še vedno prevladujejo pobude za individualno gradnjo, kar pospešuje procese suburbanizacije in razvoj spalnih naselij z malo ali brez družbenih funkcij in nadaljuje rast prostorsko razpršenih poselitvev naselij. V kontekstu mestnega prostora pa je pogosta težava tudi prevelik vpliv kapitala na urbanistično načrtovanje, ki podira krhko ravnovesje med primerno količino stanovanjskih, poslovnih, javnih in drugih funkcij mest oz. naselij.

Trajnostno urejanje prostora pomeni, da vsak poseg v prostor presojava z vidika vpliva na okolje in družbo. V kontekstu gradnje se upošteva, da je prostor omejen vir in se zato prednostno spodbuja prenova, pri načrtovanju novogradnje pa stremi k zgoščevanju poselitve pred gradnjo na nezazidanih zemljiščih, ki so daleč od obstoječe infrastrukture in komunalne opreme. Pri reševanju stanovanjskih vprašanj se zagotavlja dostopnost in inkluzivno oblikovanje, energetska varčnost in spremljevalno družbeno infrastrukturo. Ohranjanje naravne in kulturne dediščine je v tem kontekstu priložnost za razvoj novih dejavnosti in oblik bivanja.

Odsotnost učinkovite stanovanjske politike na občinski ravni pospešuje odseljevanje, predvsem mladih in mladih družin, in s tem slabša že tako negativne demografske kazalnike ter znižuje skupno število prebivalcev. Stagnacija mestnih in vaških območij oz. upad (aktivnega) prebivalstva povzroča tudi upad

storitev in obrti, odmiranje družbene in javne infrastrukture ter večjo porabo energije vsled nevzdrževanja.

Učinkovita stanovanjska politika na drugi strani lahko zagotavlja smotrni notranji razvoj naselij in mest, spodbuja k energetski sanaciji, vzpostavlja okolje za razvoj povezane skupnosti, podpira ohranjanje narave in vključevanje zelene krajine v urbani prostor, zagotavlja mešano socialno strukturo in preprečuje getoizacijo, spodbuja sodobne načine bivanja, dopušča razvoj novih tipologij in revitalizira stavbno dediščino.

4.5.2 Trajnostni razvoj mestnih središč

Značilnost slovenskih urbanih središč je, da so v svetovnem merilu majhna, a je njihovo urejanje kljub temu kompleksno. Vzrok za to je mnogo različnih vidikov in interesov na razmeroma majhnem prostoru in preplet pristojnosti različnih akterjev. Nacionalno poročilo o urbanem razvoju v Sloveniji (Habitat III, 2016) kot ključne vidike razvoja urbanih središč v kvalitetno bivalno okolje izpostavlja trajnostno mobilnost, urbano prenovo in zeleno infrastrukturo mesta. V izogib centralizaciji storitev in zaposlitev, ki za sabo potegne praznjenje podeželja in rast spalnih naselij, je potrebno skrbeti tudi za zagotavljanje enakovredne dostopnosti javnih storitev, diverziteto delovnih mest, znanja, družbene infrastrukture itd., vse kar zagotavlja privlačnost bivanja in udejstvovanja v določenem kraju.

Glavni izzivi urbanega razvoja glede na poročilo Habitat III so:

- Upoštevanje demografskih trendov pri načrtovanju mest in naselij.
- Ohranjanje policentričnega urbanega sistema.
- Prenova in oživljanje mestnih jeder majhnih in srednje velikih mest.
- Zagotavljanje dostopnosti javnih stavb in storitev.
- Uvajanje načela »Oblikovanje za vse« v prakso slovenskega načrtovanja.
- Dostopnost do javnih storitev.

Gradnja oz. prenova stanovanj in skupnostnih prostorov sta tesno povezani z vsemi naštetimi točkami. Upoštevanje demografskih trendov pomeni, da je potrebno načrtovati okolje, ki bo podpiralo aktivno in samostojno življenje starajočega se prebivalstva, hkrati pa omogočalo osamosvojitve mladih in ustvarjanje družine v primernem okolju. Z gradnjo stanovanj v različnih krajih se zmanjšuje potreba po daljših dnevniških migracijah delovno aktivnega prebivalstva in omogoča staranje na mestu za starejše. Več kot imajo prebivalci možnosti za bivanje, delo, rekreacijo in druženje znotraj kraja bivanja, večja trdnost in trajnost bo dosegla skupnost. Dostopnost, tako fizična kot finančna, stanovanj in javnih stavb in storitev, je bistvena za ohranjanje socialne vključenosti vseh družbenih skupin.

Ministrstvo za okolje in prostor je v letu 2014 sprejelo smernice za pripravo trajnostnih urbanih strategij za mestna naselja in naselja mestnih območij znotraj mestnih občin. Strategija sugerira tako ekonomske kot prostorske in kulturne pristope k prenovi mestnih središč. Na stanovanjskem področju pa zahteva predvsem zagotavljanje zadostnega števila javnih najemnih stanovanj, izboljšanje bivanjskega okolja, prenovo energetsko neučinkovitega stanovanjskega fonda in prenovo javnih površin in prostorov za skupnost.

S stanovanjsko oskrbo se podrobneje ukvarja tudi Strategija prostorskega razvoja Slovenije (SPRS). Ta kot prednostno nalogo pri zagotavljanju stanovanj izpostavlja prenovo degradiranih območij in

prenovo obstoječih stanovanjskih območij nizke gostote znotaj mest. Predvideva strateško umestitev večjih prednostnih območij za stanovanjsko oskrbo (PROSO) v mestna središča. Regionalni prostorski plan mora določiti PROSO v skladu z razvojem javnega prometnega omrežja, demografsko projekcijo regije, lokacijo delovnih mest in storitev. Hkrati strategija predlaga tudi namensko zagotavljanje raznolikih tipologij stanovanjske gradnje primerne gostote, ki omogočajo mešano socialno in starostno strukturo ter preprečuje različne oblike segregacije.

Gostejša zazidava iz gradbenega vidika pomeni manjšo porabo materiala in infrastrukture, iz okoljskega manjšo porabo prostora in več zelenih rekreacijskih ter pridelovalnih površin, iz socialnega pa več stikov med prebivalci in bolj povezano skupnost. Znotraj stanovanjskih območij mora biti zagotovljen dostop do vseh potrebnih oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter družbene infrastrukture, če se le da, peš. Spodbuja se vse dejavnosti, ki prispevajo k bolj smotrni izrabi površin in infrastrukturnih omrežij.

4.5.3 Trajnostni razvoja podeželja

Podobno, kot za mesta, tudi za podeželska naselja SPRS predlaga predvsem razvoj s prenovo in notranjim zgoščevanjem poselitve. Kljub ohranjanju kvalitetne tradicionalne pozidave, se mora novo tkivo funkcionalno in tehnološko prilagajati današnjim potrebam. Ob tem se zopet pojavi vprašanje demografskih projekcij, ki na podeželju napovedujejo še bolj izrazito staranje populacije. Skladno s tem je potrebno v prostorskih planih predvideti primeren nivo oskrbe, dostopnosti in stanovanj za posebne družbene skupine tudi izven mestnih središč. Sama pozidava v naseljih naj upošteva in ohranja kakovostno obstoječe tkivo in prepoznavne silhete. Nadaljna širitev posamične poselitve navzven se omejuje v največji možni meri.

Nacionalni program varstva okolja (NPVO) izpostavlja problematiko nastanka spalnih naselij in pozidave kmetijskih zemljišč v procesu suburbanizacije. Z vidika varstva okolja je podeželje podvrženo dvem procesom: zgoščevanju in praznjenju. Zgostitvena območja predstavljajo naselitveni sateliti, ki preraščajo podeželje (primer: Logatec). Območja praznjenja pa so tista, kjer so izraziti procesi odseljavanja, staranja populacije in degradacije kulturne krajine (primer: Škofjeloško-Cerkljansko hribovje).

Zaradi selitve prebivalstva v primestna naselja se večja dnevna migracija in obremenitev okolja. Skupaj s selitvijo opazamo tudi degradacijo grajenega okolja in kulturne krajine, saj nove stanovanjske hiše ponavadi ne sovpadajo niti z okoljskimi pogoji niti z načinom življenja in dela. Prostorsko potratna gradnja, pogosto neregulirana, grobo posega v prostor in ruši razmerja med pozidanim in zelenim. Na lokalnem nivoju se to kaže v pogostih spremembah namembnosti kmetijskih zemljišč v zazidljiva - približno 500ha letno v Sloveniji. Poleg tega še danes veliko gospodinjstev ni priključenih na javno kanalizacijsko omrežje, kar predstavlja dodaten vir onesnaženja.

Da bi lahko omejili in spremenili omenjene trende, bodo morali prostorski dokumenti na ravni OPN in OPPN določiti ukrepe, ki bodo prednost pred novogradnjo dali vzdrževanju in prenovi obstoječega stanovanjskega fonda, novogradnjo pa omogočali predvsem na prostih zemljiščih znotraj naselij in v primeru podeželja na mestih, ki jih je mogoče komunalno in infrastrukturno najbolj smotrno opremiti. Težiti je treba k enakomernemu razmeščanju stanovanj in delovnih mest tako, da se zmanjšuje centralizacija in posledično dnevne migracije.

Prednostni ukrepi NPVO:

- Zagotavljanje ugodnih kreditnih pogojev ter cenejših okoljsko prijaznejših gradbenih materialov za organizirano gradnjo stanovanj.
- Ukrepi za spodbujanje izkoriščanja sedanjega stavbnega fonda.
- Ukrepi za usmerjanje gradenj na stavbna zemljišča znotraj naselij.
- Izdelava ustreznih rešitev na regionalni oz. lokalni ravni, ki bodo povečale dostopnost do delovnih mest ter oskrbnih, storitvenih in kulturnih središč.

- Stimuliranje uporabe ekološko manj problematičnih in ustreznih alternativnih virov energije (daljinsko ogrevanje, plin, toplotne črpalke, sončna energija, uporaba izolacijskih materialov pri gradnji objektov ...).

Še eno specifično okolje, ki je še posebej občutljivo, so gore v Sloveniji. Ta območja se zaradi navala turizma in zmanjševanja trajne poselitve drastično spreminjajo ter so socialno in ekonomsko ogrožena. V Sloveniji so posebej ogrožena zahodni, jugozahodni del in del severnega območja. Ogroženo je praktično celotno obmejno gorsko območje in območje krasi. Na teh območjih je vrsta močno onesnaženih in prizadetih lokacij (npr. Zavratac, Žirovski vrh).

Slovenija je kot podpisnica Konvencije o varstvu Alp (Uradni list RS, št. 5/95 - MP, št. 19/95) storila pomemben korak za zmanjševanje ogroženosti gorskega prostora, sprejela obveznost varovanja in zagotavljanja trajnostnega razvoja v Alpah in se zavezala k temu, da bo zagotavljala enotno politiko za ohranitev in varstvo Alp s preudarno in trajno rabo virov ter upoštevala načela preventive, povzročiteljeve odgovornosti in sodelovanja. Glavne spodbude Alpske konvencije se osredotočajo na ekonomski in kulturni razvoj gorskih območij in prebivalstva, na ekološki način kmetovanja in turizma, omejevanje prometa in rabo obnovljivih virov energije ter na zagotavljanje podpore hribovskim skupnostim. Idrija je bila leta 2011 imenovana za Alpsko mesto leta, kar jo spodbuja k upoštevanju smernic in izvajanju ukrepov, ki jih predlaga Alpska konvencija.

4.5.4 Stanovanjski zakon

Ministrstvo za okolje in prostor je oktobra 2019 v javno razpravo podalo Stanovanjski zakon SZ-2. Do decembra 2020 zbrane pripombe so predelali, nova obravnava je bila predvidena za marec 2020. Predlog novega zakona je naslavljal kar nekaj bistvenih težav stanovanjskega področja in hkrati uvajal zakonsko podlago za nove, alternativne pristope k reševanju stanovanjskega vprašanja, kot so stanovanjske zadruge in gospodinske skupine. Zaradi menjave vlade in korona virusa se je sprejemanje novega zakona ustavilo, namesto celotnega paketa ukrepov pa je sedaj v obravnavi zgolj novela obstoječega stanovanjskega zakona. Cilj novele naj bi bilo prednostno zagotavljanje dostopnih stanovanj za mlade, starejše in druge ranljivejše skupine ter povečanje števila javnih najemnih stanovanj ob urejanju najemniških pogojev, kar se zagotavlja skozi naslednje ukrepe:

1. Prilagoditev sistema subvencioniranja najemnine za zaščito socialno ranljivih ob dvigu neprofitne najemnine

Prenizka neprofitna najemнина je eden od temeljnih razlogov za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj. Zaradi nerevalorizacije vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine od leta 2007, je onemogočeno ohranjanje obsega obstoječega fonda stanovanj in investiranje v gradnjo novih stanovanj. Prav zato večina občinskih stanovanjskih skladov fond krči z odprodajo, namesto, da bi pridobivali nova stanovanja. Predlog zakona predvideva postopno uskladitev vrednosti točke iz obstoječe vrednosti 2,63 evra na novo vrednost 3,50 evra.

Za najemnike to ne pomeni bistvene spremembe, saj bo razliko pokrival stanovanjski dodatek. Občine bodo subvencionirale tržni najem tistim, ki ne bodo mogli pridobiti javnega najemnega stanovanja, vsem ostalim pa država. Ta ukrep naj bi občine spodbudil h gradnji javnih najemnih stanovanj.

2. Javna najemniška služba

Po pričakovanjih Ministrstva za okolje in prostor bi lahko dolgoročno s tem mehanizmom aktivirali od 20 do 30 tisoč obstoječih praznih stanovanj (od skupno 170 tisoč) v državi. JNS naj bi igrala vlogo posrednika, upravitelja in vzdrževalca najemnih stanovanj, ki bi lastnike razbremenila vseh poslov in tveganj, povezanih z oddajo stanovanj, dolgoročno pa jim zagotavljala prejemanje rednih dohodkov. Hkrati bi najemnikom zagotavljala varnost najema in pomoč pri menjavi stanovanja. Pridobivanje

stanovanj v sklad JNS je možno z odkupom ali dolgoročnim najemom od zasebnih lastnikov. Težava ukrepa se skriva v postavki, ki lastnika zavezuje za oddajo zgolj za 3 leta, kar ne predstavlja dolgoročne rešitve stanovanjskega problema za najemnika. Prav tako ima lastnik možnost, da kadarkoli predčasno odpove najem, če ima za to določene razloge.

3. Obvezni ločeni fiduciarni računi za rezervni sklad vsake večstanovanjske stavbe posebej

Po novem bo upravnik imetnik računa, ki ga bo ločeno za vsako večstanovanjsko stavbo odprl v imenu in za račun etažnih lastnikov. Namen ukrepa je bolj varno in transparentno vodenje sredstev rezervnega sklada.

4. Znižanje potrebnih soglasij etažnih lastnikov za izboljšave in za gradbena dela, za katera je potrebno gradbeno dovoljenje

Kot olajšanje sprejemanja odločitev etažnih lastnikov v večstanovanjskih stavbah, še posebej glede izboljšav in posegov, ki zahtevajo gradbeno dovoljenje, se znižujejo potrebna soglasja za izvedbo posameznih poslov. Izboljšave, zavarovanje večstanovanjske stavbe kot celote in nekateri drugi posli, ki so bili do sedaj opredeljeni kot posel, ki presega redno upravljanje (potrebno 75% soglasje) se s spremembo uvrščajo med posle v zvezi z rednim upravljanjem (50% soglasje). Potrebno soglasje glede gradbenih del na skupnih delih stanovanjske stavbe, za katera je potrebno pridobiti gradbeno dovoljenje, se iz 100% znižuje na več kot 75%. Hkrati se uvaja pravno varstvo preglasovanega etažnega lastnika, ki bo lahko sprejeti sklep izpodbijal v nepravdnem postopku na sodišču.

5. Skrajšanje odpovednih rokov najemne pogodbe

V namen skrajšanja postopka odpovedi najemne pogodbe in izročitve stanovanja lastniku se skrajšajo odpovedni roki za najemodajalca in za najemnika ter rok za izselitev, ki ga določi sodišče.

6. Omogočeno višje zadolževanje stanovanjskih skladov

Skladom se z višjo stopnjo zadolževanja zagotovi zadostna sredstva za začetne investicije v pridobivanje novih javnih najemnih stanovanj. Ker bo višja neprofitna najemnina omogočala povrnitev investicij, se bodo potrebe po zadolževanju v prihodnje postopno zmanjševale.

7. Predkupna pravica stanovanjskim skladom in neprofitnim stanovanjskim organizacijam pri prodaji zazidljivih občinskih zemljišč, namenjenih večstanovanjski gradnji

Za učinkovito izvajanje stanovanjske politike bodo morale občine zemljišča, ki so po prostorskih načrtih namenjena za gradnjo večstanovanjskih stavb, v primeru prodaje najprej ponuditi v prodajo občinskemu stanovanjskemu skladu, če ta ni ustanovljen pa državnemu stanovanjskemu skladu. Če občinski ali državni stanovanjski sklad ne sprejmeta ponudbe, občina zemljišče ponudi v prodajo neprofitni stanovanjski organizaciji, ki deluje na območju občine. Če tudi ta ne sprejme ponudbe, lahko zemljišče občina ponudi drugim kupcem.

Stanovanjske zadruge ter ukrepi usmerjeni izključno v mlade ali starejše niso del novele, prav tako še vedno ni opredeljen sistemski vir financiranja stanovanjske gradnje. V letu 2018 je država Slovenija stanovanjskemu področju namenila 0,4 % BDP, v razvitih državah pa temu namenjajo okoli 2 % BDP.

5. POBUDE NEVLADNIH ORGANIZACIJ

5.1 Sobivanje

V zadnjih 10 letih smo v Evropi priča ponovnemu porastu zanimanja za stanovanjske zadruge in druge oblike sobivanja. Sprememba v arhitekturnih in urbanističnih pristopih k oblikovanju stanovanj in sosesk odraža krizo iz leta 2008 in splošno pomanjkanje stanovanj, ki jo je nasledilo. V začetku 90. letih, ko je jazbinškov zakon omogočil privatizacijo družbenih stanovanj in spodbudil prehod v kapitalizem, je stanovanje oz. hiša postala produkt na trgu. Tako je še danes, a zaradi vse večje diskrepance med zaslužkom posameznika in ceno nepremičnine, postaja stanovanje vse manj dostopna dobrina. Ne le za socialno ogrožene ampak tudi za povprečna gospodinjstva s srednjim prihodkom. Do-stop do stanovanja je za mlade brez pomoči staršev oz. sorodnikov praktično nemogoč. Prav zaradi tega so spet postale zanimive nekatere že znane oblike bivanja oz. sobivanja, ki se drugod po Evropi uspešno razvijajo, pri nas pa za enkrat ostajajo na papirju.

5.2 Stanovanjske zadruge

Stanovanjske zadruge ali kooperative predstavljajo obliko demokratičnega upravljanja, ki temelji na združevanju dela in virov zainteresiranih posameznikov in javnih ustanov.

Stanovanjske zadruge se razlikujejo glede na status stanovanja. Delijo se na najemniške, pri katerih člani najemajo stanovanje od zadruga, in lastniške, kjer so člani zadruga pri upravljanju z lastniškim stanovanjem omejeni z delno kolektivnim lastništvom.

Glavna prednost življenja v zadrugi je zmanjšanje stroškov in tveganj, ki so vezana na lastništvo stanovanja ali hiše. Najemnina je stroškovna in zato nižja, kot v klasičnem najemu, pogodba med stanovalcem in zadrugo pa se sklone za nedoločen čas in tako omogoča trajno rešitev stanovanjskega vprašanja. V primeru bistvenih življenjskih sprememb, ki vplivajo na velikost gospodinjstva, se lahko združnik preseli v drugo stanovanje znotraj iste zadruga. Tako ostane v znanem okolju in ohrani socialno mrežo ter življenjski ritem, kar je še posebej pomembno za starejše. Finančno breme gradnje oz. nakupa in prenove objekta prevzame zadruga, ki se financira iz deležev združnikov in bančnih posojil, za katera jamstvo zagotavlja država. Zemljišče v konsenzu s stanovanjskim skladom zagotovi občina, kadar je to možno. To pomeni, da združniku ni potrebno vzeti kredita, da bi prišel do stanovanja, saj to tveganje prevzame zadruga, kar je bistvena prednost za mlade.

Kvaliteta bivanja v zadrugi je višja, saj gre za sobivanje različnih generacij, ki si med seboj lahko pomagajo (skupno varstvo otrok, pomoč starejšim na domu, opravljanje nakupov, pridelava hrane, ...). Stanovanja znotraj zadruga so lahko različna glede na želje stanovalcev in ne posegajo nujno v zasebnost in način življenja posameznika. Prostorska zasnova lahko združuje več različnih zasebnih stanovanj s poudarkom na fleksibilnih skupnih prostorih, kjer se odvijajo različne aktivnosti po izboru uporabnikov. Lahko pa je oblikovana kot skupnostno stanovanje, kjer so zasebne sobe s kopalnicami povezane z večjimi skupnimi dnevno bivalnimi prostori.

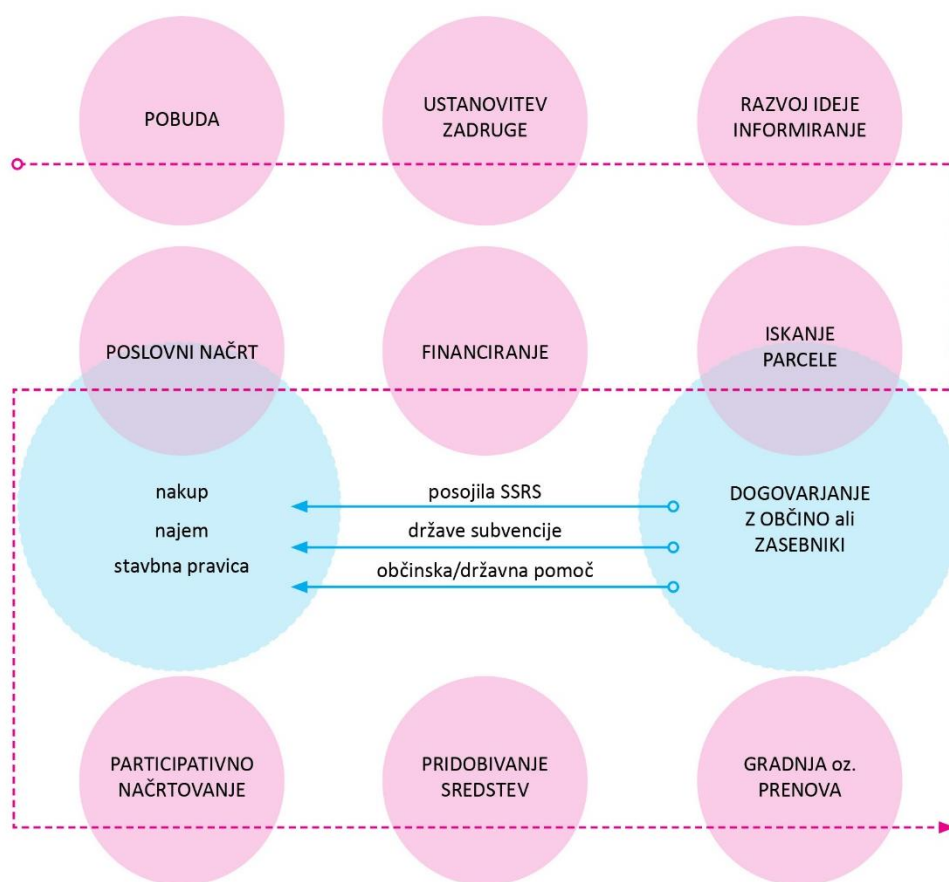
Glavna pobuda v Sloveniji je Zadrugator - civilna pobuda za zagotavljanje cenovno dostopnega in kakovostnega bivanja. Zadruga je bila ustanovljena za preseganje običajnih pasti lastništva in profitnega najema, za katerega so - sploh v Ljubljani in na obali - značilne oderuške najemnine.

Razvili so specifičen model najemniške zadruga, ki združuje javni in zasebni sektor (npr. občinski in državni stanovanjski sklad na eni ter neprofitne stanovanjske organizacije na drugi strani) ter predvideva kombinacijo virov financiranja gradnje: 10-15 % soudeležbe članov, dolgoročne bančne kredite z nizko obrestno mero, mikrokredite pravnih in fizičnih oseb, ter sredstva javnih akterjev (v obliki zemljišča in financ). V teku je pilotni projekt na Rakovi Jelši v Ljubljani, za katerega je zemljišče zagotovil stanovanjski sklad MOL, republiški stanovanjski sklad pa posojilo za gradnjo stavbe s 30 do 40 stanovanji.

Bistveni akterji pri vzpostavljanju stanovanjske zadruga so: Zadruga, kot načrtovalec in izvajalec projekta, ki združuje zainteresirane posameznike. Stanovanjski sklad, ki lahko ponudi ugodna povratna finančna sredstva v obliki kredita ali garancije za kredit. Finančne institucije, ki pomagajo pri

zagotavljanju sredstev in so lahko banke, zasebni investitorji, skladi (Eko sklad) in podobno. Strokovnjaki, ki pokrivajo širok spekter potrebnih znanj in skrbijo za urejena razmerja med vsemi deležniki, načrtovanje in izvedbo projekta. Lokalna skupnost, ki bo sprejela stanovanjsko zadrugo in z njo delila javne prostore in po dogovoru souporabljala zadružne prostore. In pa občina, ki upravlja s prostorom in je lastnica potencialnih zemljišč za gradnjo. Občina lahko podeli stavbno pravico zemljišču za gradnjo in ostane lastnica le tega, s čimer preprečuje špekulacije in ščiti dolgoročni javni interes. Njen prispevek je lahko tudi finančni, administrativni, promocijski ipd. Ob sodelovanju občine (njenega stanovanjskega sklada) ali nacionalnega stanovanjskega sklada v projektu stanovanjske zadruge je po trenutni zakonodaji možna izvedba projekta le v obliki javno-zasebnega partnerstva med zadrugo in občino oz. stanovanjskim skladom. Novi stanovanjski zakon naj bi področje sistemsko uredil.

(vir: Priročnik za vzpostavitev stanovanjske zadruge in spletna stran zadruge Zadrugator)



5.2 Gospodinske skupnosti

Pojavlja se več terminov, ki opredeljujejo sobivanje starejših, od gospodinskih skupnosti do stanovanjskih skupnosti in gospodinskih skupin. Gospodinske skupine oz. skupnosti so ponavadi del institucionalnega bivanja v domovih za starejše, ki jih tudi organizirajo in vodijo. V Sloveniji imamo malo primerov samoorganizacije izven okvirov institucij, ki zagotavljajo sobivanje v manjših skupinah za starejše. Eden od razlogov je tudi, da to področje nima zakonske podlage. Osnutek novega zakona je zato uvažal »stanovanjske skupnosti«, opredeljene kot skupina ljudi, ki skupaj prebiva v stanovanju, pri čemer ima vsak član skupnosti sklenjeno najemno pogodbo za najem sobe s kopalnico in souporabo kuhinje in dnevno bivalnih prostorov. Bivanje v stanovanjski skupnosti bi tako potekalo v skladu z določbami o stanovanjskih najemnih razmerjih.

Tudi brez zakonske podlage se to da izvajati že danes, primer dobre prakse je skupnost v Davči. Kljub temu je potrebno zagotoviti zakonsko osnovno, ki zagotavlja varnost in nadzor nad takšnimi oblikami bivanja.

5.3 Medgeneracijsko sobivanje

Še ena alternativa, ki bi lahko konkretno pripomogla k revitalizaciji večjih eno- ali dvostanovanjskih hiš in k zmanjševanju osamljenosti starejših, ki te stavbe v večini naseljujejo, je medgeneracijsko sobivanje. To bi pomenilo predvsem, da se prevelike "enodružinske" hiše, ki so bile nekoč zgrajene za 3 generacije, dejansko uporabi kot dvo- ali večstanovanjske objekte. Sobivanje v takšni obliki lahko obsega različne stopnje sodelovanja prebivalcev iste stavbe, predvsem pa je pomembno, kakšen dogovor le ti sklenejo med sabo v začetku. Lastnik objekta v tem primeru lahko ostane doma in oddaja samo tiste dele stavbe, ki jih sam ne potrebuje. Če je stanovanje potrebno prenove, je možna npr. kompenzacija z najemnino. Na Švedskem so podobne oblike medgeneracijskega sobivanja znane kot »kenguru hiše« - sorodstvene vezi niso pogoj za sobivanje.

6. STANOVANJSKA STRATEGIJA OBČINE IDRIJA

6.1 KRITIČNE TOČKE STANOVANJSKEGA PODROČJA V OBČINI IDRIJA

6.1.1 Premalo neprofitnih najemnih stanovanj:

Stanje: Dodeljevanje neprofitnih najemnih stanovanj poteka po postopkih določenih v pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (*Uradni list RS*, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14). Pri razreševanju vlog za pridobitev neprofitnega stanovanja imajo prednost družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom in državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, žrtve nasilja v družini, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino, kar mora občina posebej opredeliti v razpisu.

Za določitev velikosti stanovanj veljajo s pravilnikom določeni površinski normativi. Najemnina oz. višina samoudeležbe se določa glede na dohodek v % od povprečne neto plače v državi. Oddaja neprofitnih stanovanj poteka preko javnega razpisa, ki poteka v povprečju enkrat na 3 leta, v čakalni vrsti pa je okoli 10 oseb.

Občina razpolaga s 103 neprofitnimi stanovanji, kar ji omogoča, da v povprečju enkrat na 3 leta objavi javni razpis za dodelitev stanovanj v najem.

Namenska najemna stanovanja:

- Stanovanja za ranljive skupine: 0
- Stanovanjske skupine: 0
- Umetniške rezidence: 0
- Stanovanja za mlade do 29. leta: 1
- Službena stanovanja, tržna stanovanja, zamenjava najemnih stanovanj (mobilnost): 0
- Bivalne enote za socialno ogrožene: 2

Težava: Trenutno je v čakalni vrsti od zadnjega razpisa še 8 oseb. Hkrati se tedensko oglašajo novi iskalci stanovanj, ki sicer stanovanja iščejo tudi na trgu. Višine najemnin v Idriji niso oderuške, ker je ponudba tako nizka, da se "trg" ne more zares vzpostaviti. Stanovanj za ranljive skupine sploh ni, prav

tako ni stanovanjskih skupin in drugih specifičnih namenskih stanovanj, kot npr. umetniške rezidence, službena stanovanja ipd. Za mlade je na voljo le 1 stanovanje, ki ga občina oddaja preko razpisa SSRS. Povpraševanje po stanovanjih daleč presega ponudbo.

Cilj 1: Zagotavljanje večjega števila neprofitnih najemnih stanovanj v naslednjih 5 letih s poudarkom na stanovanjih za mlade in mlade družine. Stanovanja naj se zagotavlja s prenovo in novogradnjo. Vzpostavlja naj se sodelovanje in partnerstvo med občino in skladi (SSRS, Eko sklad, ...).

6.1.2 Premalo lastniških najemnih stanovanj:

Stanje: V zadnjih 20 letih je bilo število novih dokončanih stanovanj na leto zelo nizko. Najmanj - zgolj 9 - stanovanj je bilo končanih v letu 2016. Mladi se na ta račun selijo drugam ali podaljšujejo svoje bivanje s primarno družino in odlagajo osamosvojitve na poznejša leta. Veliko jih svojo novo družino začne ustvarjati znotraj istega gospodinjstva. Posledično živi preveč oseb v premajhnem stanovanju oziroma v funkcionalno neprimerni razporeditvi, kar je tudi eden večjih vzrokov za nezadovoljstvo. Čeprav se manjša število zgrajenih stanovanj, se njihova uporabna površina povečuje približno 10 m² na 5 let. Med leti 2016 in 2020 je bilo v Idriji skupaj zgrajenih 28 stanovanj s skupno uporabno površino 3668 m², kar pomeni v povprečju 131 m² uporabne površine na enoto. (vir: SURS, 2020)

Težava: Nakup in najem stanovanja oz. hiše v Idriji je relativno poceni, sama gradnja pa je ponavadi zaradi zahtevne morfologije terena draga in dolgotrajna. Najemnina težko pokrije pripravo parcele za gradnjo, gradnjo in potem še stroške, saj bi postala previsoka in bi bilo zato stanovanje nemogoče oddati. Zaradi naštetih razlogov je gradnja tržnih najemnih stanovanj za zunanje investitorje nezanimiva.

Cilj 2: Uvajati učinkovite ukrepe za spodbujanje prenove objektov v zasebni lasti. Glede na pomanjkanje prostora za novogradnje in veliko število praznih stavb in stanovanj, je prenova lahko bolj učinkovita od novogradnje.

6.1.3 Premalo stanovanj za mlade

Stanje: 2017, sta bili v Idriji za najem pripravljene dve stanovanji na Mestnem trgu 15. Ciljna skupina razpisa so bili mladi, stari od 18. do 29. let, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega. Projekt je bil izveden v sodelovanju s SSRS.

Dve stanovanji - eno večje (116,4 m²) in eno manjše (42,6 m²) stanovanje, sta bili novo opremljeni in pripravljene za oddajo. Najemnina je bila določena s strani Sklada, vključuje pa tudi uporabnino za opremo. Manjše stanovanje je bilo takoj oddano in je še vedno v uporabi. Za večje stanovanje, kjer je bilo predvideno sobivanje 4 oseb, ni bilo oddane nobene prijave, zato je bilo oddano mladi družini.

Glede na rezultate ankete je v starostni skupini med 18 in 29 (94 anketiranih) največ tistih, ki se nameravajo v naslednjih 5 letih preseliti: 24 od njih v drug kraj izven občine Idrija, 38 pa v drugo stanovanje. V starostni skupini med 30 in 39 let (73 anketiranih) se jih namerava v drugo stanovanje seliti 27. Večina je na vprašanje o željeni velikosti stanovanja izbrala odgovor med 40 in 65 m² oziroma večje. Več kot pol anketiranih (50) iz prve starostne skupine je pripravljenih za stanovanje plačati do 400 eu najemnine (brez stroškov). 52 oseb trenutno aktivno išče novo stanovanje. Zanimanje za nakup in najem stanovanja med mlajšimi je skoraj enako. V skupini med 30 in 39 let se izrazito poveča želja po nakupu stanovanja.

Težava: Povpraševanje po stanovanjih za mlade je veliko, tako za najem kot za nakup. Vendar pa je zelo malo tistih, ki bi želeli bivati v garsonjerah oz. v stanovanjih manjših od 40 m², kot se pogosto predpostavlja. Razlogov za to je lahko več; trend kaže, da se skupaj s povprečno velikostjo stanovanja

dviga tudi zahteva po kvadraturi, hkrati je možno, da mladi - sploh tisti, ki jih zanima direkten nakup - ne iščejo prehodnega stanovanja, ampak trajno rešitev stanovanjskega vprašanja. Tak odnos do stanovanja je spet tesno povezan z zaposlitvijo in finančno zmožnostjo posameznika - prej, ko je zagotovljen dostop do rednega dohodka, prej se pojavi zahteva po lastniškem stanovanju. Stanovanjska mobilnost je tako tudi med mladimi zelo nizka. V obeh primerih, naj gre za željo po nakupu ali najemu, primanjkuje ponudbe ustreznih stanovanj.

Cilj 3: Zagotavljanje neprofitnih stanovanj za mlade v velikosti med 40 in 60 m², ki omogočajo življenje v paru in ustvarjanje družine. Večja raznolikost v ponudbi stanovanj bi povečala tudi stanovanjsko mobilnost mladih, saj bi se ob možnosti ugodnega najema v istem kraju prej odločali za selitev. Stanovanja za mlade in mlade družine je možno zagotavljati tudi v okviru stanovanjske zadruge, ki zagotavlja večjo varnost dolgoročnega najema kot običajno najemno stanovanje in večje prostorske kapacitete ob souporabi nekaterih večjih prostorov in servisov.

6.1.4 Premalo stanovanj za starejše

Staranje prebivalstva je v Idriji zelo izrazit proces. S povprečno starostjo 44,8 let je občina nad slovenskim povprečjem. Starejši so večinoma lastniki enodružinskih hiš, ki ostajajo prazne in ponavadi niso funkcionalno prilagojene za bivanje starejših, so drage za vzdrževanje in energetsko potratne. Ob načrtovanju novih stanovanj je potrebno posvetiti posebno pozornost specifičnim potrebam starejše populacije, ki so odvisne od socialne in zdravstvene situacije posameznikov. Pozorni moramo biti tudi na stanovanjsko revščino, ki so ji še posebej izpostavljene starejše ženske v enočlanskih gospodinjstvih. Veliko vlogo pri spreminjanju bivalnih navad te skupine imajo dnevni centri, ki vzdržujejo nivo socialne vključenosti starejših in jih seznanjajo z novimi možnostmi za (so)bivanje ter spodbujajo stanovanjsko mobilnost.

Bivanje starejših v Občini Idrija je trenutno koncentrirano v Domu za upokojence Idrija, ki ima dve enoti: Idrija in Marof. V enoti Idrija se izvaja institucionalno varstvo oseb nad 65 let, v enoti Marof pa dejavnost posebnega zavoda institucionalnega varstva odraslih oseb s težavami v duševnem zdravju, z motnjami v duševnem razvoju ter gibalno in senzorno oviranih oseb. DUI izvaja tudi storitev "pomoč družini na domu". Dom upokojencev Idrija lahko sprejme 153 oskrbovancev v 100-ih sobah, od tega je 47 enoposteljnih.

Enota Marof sprejme 142 oskrbovancev, le ti pa prihajajo iz cele Slovenije. Enota Marof ima samo 4 enoposteljne sobe, največ (25) je troposteljnih. Stavba je dotrajana in arhitektonsko neprimerna za izvajanje sodobne oskrbe ostarelih z duševnimi motnjami in drugimi ovirami. Leta 2017 so bile izdelane prve preveritve za prenovo in novogradnjo, saj je potrebno kapacitete Marofa povečati. Trenutno je v procesu izdelave nov projekt, ki upošteva komentarje in spremembe glede na predloge iz leta 2017. Gradnja novega doma na Marofu je predvidena v roku dveh let in sicer v obliki partnerstva med podjetjem Kolektor d.o.o. In podjetjem DUI, oskrba in varstvo starostnikov, d.o.o.. Tretji dom za upokojence se nahaja v Črnem Vrhju nad Idrijo. Dom za starejše Bor deluje pod okriljem socialno varstvenega zavoda in ima prostor za 139 stanovalcev. Oskrbovanih stanovanj je le 8 in so na voljo v sklopu DUI ter so polno zasedena.

Strateško so oskrbovana stanovanja opredeljena v Resoluciji o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2013–2020 (ReNPSV13–20), in sicer v sklopu pomoči na domu za starejše ter v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, kjer so oskrbovana stanovanja prepoznana kot pomembna bivanjska oblika, ki zagotavlja primerno raven oskrbe.

Težava: Glede na hitro staranje populacije potreba po oskrbovanih stanovanjih oz. drugih oblikah institucionalnega in neinstitucionalnega varstva za starejše hitro narašča. Potrebno je zagotoviti večje število oskrbovanih stanovanj ali namenskih stanovanj za starejše z možnostjo oskrbe na domu na

primernih lokacijah v centralnih delih mesta Idrija in v središčih drugih večjih naselij, kot so Spodnja Idrija, tudi Godovič in Črni Vrh nad Idrijo. Spodbujati in podpirati je potrebno tudi druge oblike (so)bivanja, ki dvigajo nivo medgeneracijskega sožitja in socialne vključenosti.

Cilj 4: Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj preko javno – zasebnega partnerstva, ki omogoča ponudbo namenskih stanovanj po dostopnejših cenah, kot to predlaga NSP. V takšnem primeru oblikovanja javno – zasebnega partnerstva mora biti vsaj del izgrajenih namenskih stanovanj, ki odgovarja deležu vloženih javnih sredstev, dolgoročno namenjenega za javno stanovanjsko oskrbo starejših oseb. Ta delež namenskih stanovanj se vključi v fond javnih najemnih stanovanj pri javnih stanovanjskih skladih. Oskrbovana stanovanja predstavljajo tudi alternativo, ki premošča razliko med bivanjem doma in bivanjem v domu in predstavlja možnost za varno preselitev – posledično pa več praznih hiš, ki lahko vstopijo na najemni trg in večjo stanovanjsko mobilnost starejših.

Cilj 5: Odpravljanje stanovanjske revščine starejših s pomočjo sobivanja v večjih ali skupinskih gospodinjstvih, je še ena od predlaganih rešitev NSP. Takšna gospodinjstva se lahko formirajo tudi izven institucionalnih okvirov v obliki priselitve starejše osebe v stanovanje druge starejše osebe, ki je na boljši lokaciji in/ali funkcionalno primernejše. Druga možnost so bivanjske skupnosti, ki sobivajo v za ta namen prilagojenih ali zgrajenih stanovanjih. Glede na veliko število praznih domačij in enodružinskih hiš, bi bilo smotno razmisliti o vzpostavitvi podobnih gospodinjstev skupin znotraj občine Idrija, tako v mestu kot na podeželju.

6.1.5 Neurejena najemna razmerja:

Zavedamo se, da podatki o praznih stanovanjih iz uradnih evidenc niso povsem pravilni, saj se veliko praznih stanovanj oddaja na črno. Oddaja na črno pomeni, da GURS in FURS o oddaji nista obveščena, prav tako pa pogosto odsotnost veljavne najemne pogodbe, s katero se o pogojih najema strinjata najemodajalec in najemnik. Na "sivem trgu" najemnih stanovanj je po ocenah med 20.000-30.000 stanovanj. Pomemben faktor, ki odvrača najemodajalce, je tudi visok davek na prihodek od najemnine, ki sedaj dosega že 27,5 %.

Nepremičnino se sme za eno leto ali dlje oddati le, če je zanjo izdelana energetska izkaznica. Mnogo lastnikov to obide tako, da stanovanje oddaja za 11 mesecev z možnostjo podaljšanja. Po davčnih predpisih so najemnine za stanovanja, sobe in druge nepremičnine dohodek, o katerem morajo lastniki poročati finančni upravi in zanj tudi plačati davek.

Stanovanjski zakon določa pravice in dolžnosti najemnika in najemodajalce ter krivdne razloge za predčasno odpoved stanovanja. Novela stanovanjskega zakona pa v namen skrajšanja postopka odpovedi najemne pogodbe in izročitve stanovanja lastniku predlaga tudi skrajšanje odpovednih rokov za najemodajalca in za najemnika ter rok za izselitev, ki ga določi sodišče.

Težava: Oddajanje na "sivem trgu" je še vedno pogosta oblika oddajanja stanovanj. To pogosto pomeni tudi, da med najemnikom in najemodajalcem ni bila sklenjena pogodba z opredeljenimi roki za izselitev, vselitev, načini vzdrževanja in drugi pogoji. Slabe izkušnje najemodajalcev z najemniki so pogost razlog za strah pred oddajanjem stanovanj. Na drugi strani najemnik nima takšne izbire in mora najeti stanovanje, kljub temu da so pogoji najema lahko tudi zelo slabi in da najem ne zagotavlja dolgoročne rešitve stanovanjskega vprašanja.

Cilj 6: Izboljšati pogoje za najem in oddajo na sistemski ravni ter ozaveščanje in informiranje najemnikov in najemodajalcev o pripravi najemne pogodbe in obveznostih obeh vključenih. Varnost najema in primerna stanovanja v ponudbi sta osnova zdravega stanovanjskega trga, ki ga je prav tako šele potrebno vzpostaviti.

6.1.6 Problem zmanjševanja števila stanovanj v lasti občinskega proračunskega sklada

Stanje: Neplačevanje najemnine in obratovalnih stroškov za neprofitno stanovanje s strani najemnika je pogosta težava občinskih proračunskih stanovanjskih skladov. Upravnik v takem primeru na podlagi subsidiarne odgovornosti zahteva od lastnika stanovanja, da povrne stroške, ki jih je povzročil najemnik. Občina ima za kritje takšnih stroškov na leto namenjenih 15.000 eur. V primeru, da najemnik ne poravnava dolga v roku 6 mesecev, mu upravnik pošlje opomin o plačilu. Sledi posvetovanje o odplačilu dolga, kjer sodeluje center za socialno delo, ki najemnikom nudi možnost enkratne denarne pomoči za dolg (največ 3 na leto v znesku 300 EUR). Preden pride do izselitve, se najemnika opomni, da so v primeru finančne nezmožnosti plačevanja najemnine upravičeno do subvencije na Centru za socialno delo. Obstaja še možnost enkratne denarne pomoči s strani Rdečega križa in Karitas. Če ne pride do ustreznega dogovora, sledi izvršba za izterjavo dolga, odpoved najemne pogodbe in deložacija. Deložacija je možna tudi v primeru, da najemnik kako drugače prekrši najemno pogodbo. Težavo predstavlja tudi prenizka neprofitna najemnina, ki ne omogoča vzdrževanja stanovanjskega fonda in novogradnje. Novela stanovanjskega zakona predvideva postopno usklajevanje vrednosti točke iz obstoječe vrednosti 2,63 evra na novo vrednost 3,50 evra. Da s tem ne bi oškodovali najranljivejših skupin (mladi, stari, ovdoveli, ...), se napoveduje tudi prilagoditev sistema subvencioniranja najemnine za zaščito socialno ranljivih ob dvigu neprofitne najemnine.

Težava: Ker je primerov neplačevanja s strani najemnikov precej in ker je neprofitna najemnina prenizka, je delovanje občinskega stanovanjskega sklada nevzdržno in je za samo delovanje prisiljen stanovanja odprodajati. Delno se pričakuje izboljšanje situacije z uveljavitvijo novele stanovanjskega zakona. Stanovanjski sklad je sicer dolžan stanovanja nadomeščati in vzdrževati enako ali večje število stanovanj v fondu.

Cilj 7: Vzdržno delovanje občinskega proračunskega stanovanjskega sklada. Povečanje števila stanovanj v lasti sklada na prejšnje število in rast števila v prihodnjih letih.

6.1.7 Veliko število praznih nepremičnin:

Stanje: Prazna stanovanja so rezultat zapletenih procesov. Poznamo 3 oblike praznih stanovanj: 1. prehodno prazna stanovanja, ki so na trgu za nakup ali najem in so prazna le v vmesnem času; 2. občasno prazna: posledica masovnega turizma, ko so stanovanja namesto za dolgoročno bivanje na voljo za kratkoročno oddajanje turistom (Airbnb, ...); 3. dolgoročno prazna (strukturna praznina) stanovanja, ki so prazna, vendar niso na trgu: 3.1 Prazna stanovanja povezana z zastarelostjo ali amortizacijo (stanovanja, ki so zunaj trga, ker so predraga, zastarela, propadajo ali so neustrezna glede na povpraševanje); 3.2 Prazna stanovanja zaradi preoblikovanja nepremičnine (stanovanja v obnovi; stanovanja v statičnem položaju - skupno lastništvo, dedovanje, lastnik v domu za ostarele, itd.); 3.3 Prazna stanovanja po izboru lastnika, ki ga poseduje (pridržuje ga za osebno uporabo ali za uporabo prijatelja; špekulativno zadrževanje; za posredovanje dedičem); 3.4 Prazna stanovanja, povezana z nezainteresiranostjo (lastnik z visokimi dohodki, nizki gospodarski donosi od oddaje, komplicirana zakonodaja za prenovo, gradnjo, oddajo ipd.).

Obstajajo številni razlogi za "strukturno praznino", največkrat je to posledica lastnikovih osebnih okoliščin: dedovanje, predrag projekt prenove, težave z zdravjem / zaposlitvijo / dohodkom, pomanjkanje zanimanja, špekulacije itd. V državah z največjim številom praznih stavb (Grčija, Španija, Irska, Portugalska, ...) je to v veliki meri tudi posledica gospodarske krize leta 2008 - zapuščene so mnoge novogradnje.

V Idriji je po podatkih GURS-a trenutno več kot 800 stanovanj oz. stanovanjskih objektov praznih, veliko pa je takšnih, kjer stanuje po 1 sama oseba. Samo v centru mesta je po oceni več kot 20 praznih

stanovanj, katerih povprečna bivalna površina (brez kleti, balkona, stopnišča ipd.) je 90,97 m² (vir podatkov: GIS in E-prostor, 2020). Povprečna starost omenjenih praznih nepremičnin je 124 let, kar pomeni da so bile večinoma zgrajene okoli leta 1900 ali prej. Večina teh objektov je nujno potrebna prenove in energetske sanacije. 10 objektov iz popisa je bilo zgrajenih po letu 1950, le 2 od teh po letu 2000.

Težava: Glede na rezultate ankete* 122 anketiranih (50 %) meni, da je glavni razlog za veliko število praznih stanovanj v Idriji nezainteresiranost lastnikov za oddajanje. 78 (32 %) jih ocenjuje, da so najemnine previsoke, 30 (12 %) pa, da so stanovanja preslabo vzdrževana, da bi bila primerna za oddajo. Predvsem pri starejših generacijah lastnikov prevladuje strah pred najemniki in se v izogib težavam pri odpovedi najema raje odpovejo oddajanju stanovanja v celoti, čeprav bi lahko to bistveno pripomoglo k mesečnemu dohodku in zmanjševanju propadanja stavb.

Kaj je po vašem mnenju najpogostejši razlog, da stanovanja ostanejo prazna? (n=242)



Cilj 8: Spremeniti odnos lastnikov do oddajanja stanovanj in lastnine s pomočjo ozaveščanja in izobraževanja.

Cilj 9: Povečati fond za subvencioniranje prenove in podporo nakupa stanovanjskih objektov ter prestrukturirati obstoječe razpise tako, da bo zajet širši spekter potencialnih prijaviteljev. Trenutno je razpis usmerjen v mlade do 30 let in osebe do 40 let z najmanj enim otrokom mlajšim od 15 let. Danes je veliko oseb starih med 30 in 40 let, ki nimajo otrok in tako izpadejo iz obeh pogojev za sodelovanje na razpisu, kljub temu da se reševanje stanovanjskega vprašanja predstavlja po starostni lestvici navzgor.

Cilj 10: Aktivacija obstoječega stanovanjskega fonda s pomočjo javne najemniške službe (JNS), ki je natančneje opisana v noveli stanovanjskega zakona in naj bi jo za učinkovito upravljanje z obstoječimi stanovanji, prenos odgovornosti na upravne organe in razbremenitev lastnikov in najemnikov, ustanovil in izvajal Stanovanjski sklad RS.

JNS naj bi med drugim tudi prevzela vsa tveganja, ki spremljajo najem in oddajo ter omogočala osnovno funkcionalno prenovo stanovanj. Ta ukrep utemeljujejo z naslednjimi razlogi:

1. Nezmožnost države, občin in zasebnikov, da bi v dovolj hitrem času zagotovili dovolj novih javnih najemnih stanovanj glede na potrebe in stroške gradnje.
2. Prenizko število novih javnih stanovanj na letni državni ravni v preteklih 20 letih

- (največ 300 - 400 novih stanovanj letno), kar je pokrilo le 3 - 5% potreb glede na prijave.
3. Kar 20 % stanovanjskega fonda v Sloveniji je nenaseljenega.
 4. Na "sivem trgu" najemnih stanovanj je po ocenah med 20.000-30.000 stanovanj.

Predlog JNS se zgleduje po drugih državah (Belgija, Irska, ...), ki vodijo učinkovite mreže javnih služb in preko njih aktivirajo stanovanja. Te službe so javne (skladi, agencije, občine, ...) ali zasebne in to delo opravljajo s koncesijo. Uvedba JNS v Sloveniji bi lahko bila dobra spodbuda za lastnike stanovanj, saj bi jim zagotovila redno plačilo najemnine za celotno dobo najema, pomoč pri prenovi in odpravi funkcionalnih ovir v stanovanju, nadzor rednega in investicijskega vzdrževanja, možnost predhodne odpovedi v roku 3-6 mesecev, urejena najemna razmerja, možnost menjave stanovanja itd. Predvidena je tudi možnost do 50-odstotne davčne olajšave na dohodke od oddajanja, vendar še ni potrjena. Organizacijo in delovanje javne najemniške službe bo financirala Republika Slovenija preko Stanovanjskega sklada RS z namenskimi sredstvi iz državnega proračuna. Njena opravila bodo obsegala pridobivanje stanovanj v najem od lastnikov, organizacija prenove in vzdrževanja najetih stanovanj, oddajanje stanovanj v podnajem in nadzor uporabe in izvajanja pogodb. Ob tem prevzame tveganja neplačevanja najemnine inčasne nezasedenosti. Izgube naj bi se pokrivalo preko državnega sistema financiranja javne najemne službe.

6.1.8 Nizka stanovanjska mobilnost:

Stanje: Stanovanjska mobilnost omogoča prilagajanje stanovanjske potrošnje posameznika (gospodinjstva) njegovi poklicni poti in spreminjajočemu se družinskemu ciklu. »Stanovanje in stanovanjska potrošnja sovpadata z demografsko sliko populacije, obstaja pa tudi obratna vzročna zveza: sprememba stanovanja lahko vpliva na demografske dogodke - npr. pospeši ali zaustavi nastajanje novega gospodinjstva. Stanovanjska mobilnost je torej rezultat različnih življenjskih dejavnikov in je v korelaciji z demografskim, premoženjskim in poklicnim stanjem posameznika.« (*Srna Mandič, Stanovanjska mobilnost in izbira stanovanja: koncepti in nekaj podatkov, 1996*). Po rezultatih ankete se sicer namerava v Idriji kar 67 % anketiranih oseb v naslednjih 5 letih preseliti. Od tega največ v starostni skupini med 18 - 29 let, potem pa še v skupinah med 30 - 39 in 55 - 65 let.

Težava: Stanovanjska mobilnost mladih: Nekateri mladi se prvič preselijo zaradi šolanja. Tisti, ki se izobražujejo v domačem kraju, ostanejo v gospodinjstvu primarne družine, dokler se ne preselijo v svoje (lastniško) stanovanje. Selijo se torej šele takrat, ko jim to omogočajo finančne zmožnosti, ki izvirajo iz zaposlitve, ali pa s podporo staršev in širše družine. Pomanjkanje najemnih stanovanj je tudi razlog, da se mladi zelo pozno odločajo za selitev na svoje in odlagajo gradnjo lastne družine, dokler ne dosežejo ustreznega nivoja socialne varnosti.

Stanovanjska mobilnost starejših: Starejši od 65 svoje bivalno okolje pogosteje ocenjujejo kot primerno in se ne želijo preseliti, kljub temu, da stanovanje ne ustreza njihovim bivanjskim potrebam in presega zmožnosti za vzdrževanje. Selitev predstavlja stres, ker pogosto zahteva drastično spremembo fizičnega okolja, ki jo spremlja razpad socialne mreže in sprememba vsakodnevne rutine. Ob tem, ko narašča čustvena vrednost nepremičnine, pa pada njena dejanska vrednost na trgu kar dolgoročno negativno vpliva na stanovanjski fond in povečuje stanovanjsko revščino starejših.

Cilj 11: Povečanje stanovanjske mobilnosti s povečano ponudbo raznolikih in primernih stanovanj, ki omogočajo napredovanje po lestvici t.i. stanovanjske kariere glede na življenjsko fazo posameznika. To težavo bi morali reševati z usmerjenimi ukrepi v 3 ciljne skupine, ki imajo največ težav z doseganjem primerne stanovanja: mlade, mlade družine in starejše. Za mlade je potrebno zagotoviti več najemnih stanovanj v bližini zaposlitvenih možnosti, za mlade družine več stanovanj za dolgoročni najem in za starejše stanovanja, ki vključujejo možnost oskrbe na domu in sobivanja.

Najbolj trajnostni in finančno vzdržni možnosti sta prenova in sobivanje - v izogib selitvam in propadanju stanovanjskega fonda bi bilo smotno, da se prevelike enodružinske hiše prenove tako, da lahko v njih sobiva več različnih gospodinjstev. Ta si lahko po predhodnih dogovorih med sabo pomagajo tudi pri vsakdanjih opravilih ali pa ohranjajo željeno stopnjo zasebnosti.

6.1.9 Pomanjkanje primernih zemljišč za gradnjo:

Stanje: Zaradi same lege mesta Idrija v ozki dolini je danes težko še dobiti primerno zemljišče za novogradnjo. Prav zato OPN za mesto Idrija predvideva razvoj stanovanjskih površin prednostno z zgoščevanjem obstoječega tkiva in z novogradnjo. Predlagana območja za novogradnjo so Vrh Zelj, ob Vojskarski ulici, nad Grapo, na Luži in območje Faletovše. Predlagana lokacija za potencialno večstanovanjsko stavbo je tudi plato nad kmetijo Kobal.

Našteta območja so ali pretežno pozidana z enodružinskimi hišami in imajo tendenco k nadaljnjemu razvoju v podobni smeri, ali pa so komunalno neopremljena. Prav za območje Faletovše je bilo izdelanih več idejnih projektov, vendar že sama komunalna oprema in priprava celotnega območja predstavlja preveliko investicijo, da bi lahko računali na realizacijo v kratkem roku.

Poleg predlogov iz OPN-ja je za gradnjo zanimiv še plato "na Tratah" ob cesti proti Čekovniku, kjer je naravna konfiguracija terena ugodna za gradnjo. Plato je lahko dostopen in relativno dobro osončen, po velikosti pa primeren za manjše strnjeno naselje vrstnih, eno- ali dvostanovanjskih hiš.

Težava: Nobena od predlaganih lokacij ne omogoča dovolj hitrega pridobivanja stanovanj, poleg tega so omenjena območja predvidena predvsem za zasebno gradnjo, kar ne podpira zahteve po javnih najemnih stanovanjih. Vsa večja območja so komunalno neopremljena in zato investicijsko prezahtevna.

V centru mesta je nekaj območij, ki so komunalno opremljena in lahko dostopna, a težavo predstavljata lastništvo in varovalni pasovi voda oziroma poplavna ogroženost območja. Največje takšno območje se nahaja med Domom upokojencev, zdravstvenim domom in cesto (Uta). Lokacija parcele je idealna za stanovanjski razvoj in razvoj centra Idrije, kot je bilo predlagano že v starejših urbanističnih načrtih. Komunalno opremljene parcele v centru so tudi tiste, na katerih stojijo dotrajane stavbe, ki so že ali bodo kmalu postale ruševine. Potrebno je razmisliti o odstranitvi nekaterih objektov v mestu in nadomeščanju le teh z novimi, kvalitetno oblikovanimi in grajenimi stanovanjskimi ali poslovnostanovanjskimi stavbami.

V Idriji je več obstoječih objektov, ki so nujno potrebni prenove in v katerih bi lahko zagotavljali večje število javnih ali zasebnih najemnih stanovanj in hkrati ohranili del stavbne dediščine, ki daje mestu specifično vizualno podobo in identiteto. Prenova kot možnost za pridobivanje javnih in zasebnih najemnih stanovanj se danes premalo spodbuja. Ni posebnih ukrepov, ki bi spodbujali prenovo stanovanjskih objektov in objektov stavbne dediščine, ki so v lasti zasebnih lastnikov.

Prenova in ponovna uporaba praznih stanovanj prinašata številne koristi za skupnost: Pomaga pri obnavljanju in oživljanju mest in vasi, povečuje in pomlajuje stanovanjski fond in zmanjšuje propadanje ter škodo na infrastrukturi. S samim procesom prenove spodbuja tudi druge lokalne storitve, odpira možnosti za zaposlitev in sklepanje partnerstev med javnim in zasebnim sektorjem ter zagotavlja namenski vir dohodka lastnikom, ki se odločijo za oddajo svojih nepremičnin. V primeru Idrije in njene bogate rudniške dediščine pa prenova pomeni tudi ohranjanje nepremične in nesnovne 500-letne zgodovine mesta,

možnost razvoja nišnega turizma, krepitev privlačnosti mesta za mlajše generacije in krepitev podobe in identitete mesta.

Cilj 12: Prenova večjih dotrajanih objektov v stanovanjske namene.

Stavbe, kot sta bivša hotela Nanos in Soča ali novozgrajen poslovno – stanovanjski objekt na Rožni 13, so prostori, ki so že dolgo prazni, a imajo zaradi lokacije velik potencial za razvoj stanovanjske in drugih dejavnosti.

V Nanosu, hotelu in restavraciji iz leta 1910, danes deluje le poslovni prostor v pritličju, nad njim pa se dvigajo prazna nadstropja. Nedokončani stanovanjski del stavbe obsega 599 m². Soča - nekdanji hotel v centru mesta, zgrajen leta 1908, je danes povsem prazen objekt, ki vidno propada. Velikost uporabne površine v treh etažah je skupaj 324,9 m², poleg je še 139 m² velika garaža, ki ni v uporabi.

Objekt na Rožni 13 je bil zgrajen leta 2008. Stanovanja v zgornjih nadstropjih so bila prodana, poslovni prostori spodaj pa so v lasti podjetij v stečaju. Velikost praznih poslovnih prostorov v pritličju je 255 m². Vsi trije omenjeni objekti so v zasebni lasti.

Med potencialnimi stavbami za prenovo izstopa Dijaški dom (Mladinski center): Nekdanji samostan iz leta 1949, ki leži na dobro osončeni legi v centru mesta. V stavbi se trenutno nahajajo prostori Mladinskega centra (večnamenski prostor, učilnica, telovadnica in pisarne mladinskih društev), oddelek Nikolaja Pirnata Osnovne šole Idrija, hostel, samski dom in Dnevni center za otroke v organizaciji Centra za socialno delo Idrija. Lastnica objekta je Občina Idrija, MCI in ostale omenjene organizacije pa imajo prostore v uporabi. Začasni upravljelec nekaterih delov stavbe je Ministrstvo za izobraževanje, znanost in šport. Trenutno 98 % namenske rabe parcele št. 1179 spada v centralne dejavnosti, 2% v stanovanjske (2 stanovanjski enoti). Površina namenjena za centralne dejavnosti je 3580 m², za stanovanja 73 m². Ocenjena površina zemljišča pod stavbo št. 465 je 1274 m². Objekt ima pritličje/klet, 2 polni etaži in uporabno mansardo. Dostopi, notranje povezave in poti po objektu niso optimalne za gibalno ovirane oz. osebe z omejitvami, čeprav je velik del objekta namenjen javnosti. Največjo težavo predstavlja dotrajanost hiše v celoti in pa kombinacija mladinsko-izobraževalnih programov in hostla s samskim domom, ki ni optimalna. Stavbo bi bilo potrebno prenoviti in energetske sanirati, urediti dostope in povezave, prenoviti vse napeljave, zamenjati okna in fasado. Hkrati bi bilo smiselno v prostorih današnjega samskega doma urediti tudi stanovanja za mlade in mlade družine, samski dom pa preseliti na drugo lokacijo oz. zagotoviti razpršeno bivanje za delavce v mestu, saj "samski dom" predstavlja tudi obliko poklicne in spolne segregacije. Za projekt sanacije tako velikega objekta je potrebno najprej pripraviti novo arhitekturno zasnovo prenove, oceno stroškov investicije in nato v sodelovanju s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije in EKO skladom izpeljati investicijo.

Cilj 13: Odkup praznih eno- in dvostanovanjskih objektov.

V Idriji obstaja več različnih specifičnih oblik stanovanjskih objektov, ki so značilni za rudarska mesta. Enodružinske hiše so novejša pridobitev, od prej pa poznamo večstanovanjske rudarske hiše in kasneje delavske bloke oz. "prhavze". Hiše, zasebna last premožnejših rudarjev, so bile prva oblika zasebnih najemnih stanovanj. Gradbena zemljišča in material za gradnjo po nižjih cenah je zagotavljal rudnik. Najemnik je bil poleg najemnine dolžan opravljati tudi določena fizična dela za lastnika. Zaradi pogostih konfliktov, ki so izvirali iz nereguliranega najemnega odnosa, se je konec 19. stoletja rudnik odločil zgraditi lastna najemna stanovanja oz. prhavze. To je delno zmanjšalo selitve in splošno stanovanjsko krizo v Idriji. Stanovanja v idrijskih prhavzih so bila bodisi dvo- ali trosobna, zavzemala pa so površino od 35 do 50 m². Gradnjo prhavzov je financiral rudnik, ki je v tem primeru deloval kot stanovanjski

sklad. Ta stanovanja so večinoma še danes v uporabi, kljub relativno nizkemu standardu bivanja, med tem ko se rudarske hiše postopoma spreminjajo v ruševine. Zaradi lokacije hiš in vkopanosti v teren ter gradbenih materialov kot so les, kamen in omet, so zelo občutljive na vlago. Kljub temu predstavljajo bistveno sestavino stavbne dediščine, ki jo je potrebno ohranjati. Za to pa ni dovolj, da se hiše spreminja v muzeje, potrebno jim je dati novo vsebino – ena od opcij, kako to doseči, je, da se v starih in dotrajanih objektih uredi kakovostna stanovanja, primerna današnjim standardom, a hkrati spoštljiva do izjemne kulturne dediščine, ki jo ti objekti prenašajo. Tako se ohrani se sporočilnost dediščine, hkrati pa se zadosti ekološkimi (prenova pred novogradnjo) in urbanističnim kriterijem (ohranjanje obstoječe pozidave, manj degradacije, ohranitev kulturne krajine).

Drug primer so hiše iz 70. in 80. let prejšnjega stoletja, ki so – kot drugod po Sloveniji – zrasle hitro in v različnih oblikah. Tudi te hiše so bile grajene za več generacij, velike in prostorne, danes pa so mnoge prazne oz. dom starejšim posameznikom. Velika hiša, ki jo ena sama oseba težko vzdržuje, je pogosto tudi vzrok za stanovanjsko revščino.

Z odkupom praznih hiš lahko občina pride do relativno urejenih in opremljenih stanovanj oz. stanovanj, ki se jih da usposobiti z minimalnim vložkom ali – v primeru ruševine – do komunalno opremljenih zemljišč za novogradnjo.

Cilj 14: Spodbujati prenovo starih in praznih objektov v občini. Delno je to mogoče že s spremembo trenutnih razpisnih pogojev, kot je že omenjeno v točki 6.1.7, ki predlaga prestrukturiranje trenutnega javnega razpisa stanovanjskih posojil za novogradnje in adaptacije ter nakupe stanovanj ali stanovanjskih hiš za mlade in mlade družine. Povečanje fonda tega razpisa in uvedba dodatnega sklopa, ki je namenjen vsem lastnikom dotrajanih stanovanjskih objektov v Idriji, je lahko eden od mehanizmov spodbude.

Cilj 15: Opredelitev novih možnosti za razvoj stanovanjske gradnje v občini Idrija v okviru OPN in OPPN. Občinski prostorski načrt je živ dokument, ki se mora spreminjati in nadgrajevati tako, da omogoča optimalen razvoj poselitve v občini. Sprememba OPN ali OPPN je dolgotrajen in kompliciran postopek, zato je potrebno pred naslednjim spreminjanjem izvesti analizo stanja in preveritev ter opredelitev novih potencialnih lokacij za razvoj stanovanjske gradnje, kot npr.:

- območje Rudniške dvorane - lastnica Občina Idrija (831, 830/1),
- razvoj stanovanjskega območja nad Partizansko ulico in v smeri Ljubevča,
- razvoj pozidave v nizu ob cesti na območju Uta (188. Člen, (ID_37_CU (OPPN)- Uta), lastnik Zidgrad (711/1, 711/2, 711/3, 712, 713/2, 713/1, 833/1) in Občina Idrija (09/4, 709/1, 707/2, 827/3), ...

Spodnja Idrija, Godovič in Črni vrh

Stanje: OPN predvideva vzdrževanje in zgoščevanje obstoječih stanovanjskih območij. Večje površine za razvoj poselitve so predvidene na območju kmetije Svetik, območje Pustote, razpoložljive površine v okolici kmetije Rupnik, na območju Koče, na območju v Trnjah in nad območjem blokvske gradnje Koreja, kjer je prostor za gradnjo večje gostote. Prav tako je omenjena možnost izkoriščanja podstrešij blokov na Koreji. Ob gradnji večstanovanjskih objektov bi bilo smotno zgraditi tudi garažno hišo. Na Pustoti je prostor predvsem za gradnjo samostojnih in vrstnih enodružinskih objektov, potencialno tudi večstanovanjskih objektov. Ob zgoščevanju gradnje je potrebno poskrbeti tudi za dodatna otroška igrišča in odprte javne površine.

Godovič in Črni vrh sta naselji v razvoju. Večina stanovanjskih površin je trenutno še možno dopolnjevati v zaključene morfološke enote. OPN za Godovič na jugozahodu predvideva večji stanovanjski kompleks, ki pa zahteva ureditev dostopa in komunalne opreme ter potrebne družbene infrastrukture. Za individualno stanovanjsko gradnjo je predvideno območje Žabja vas - Šebalka. OPN za Črni vrh predlaga preureditev območja nekdanje vojašnice v hibridno območje za širitev naselja,

kjer bi se prepletale centralne dejavnosti in stanovanjska raba s poudarkom na večstanovanjskih objektih oz. vrstnih hišah. Nova pozidava z enodružinskimi hišami se usmerja predvsem v severni del naselja, na območje zazidalnega načrta Suhi Potok, na območje »Brdca« in ravninsko območje takoj za cerkvijo. Prostora je veliko, prometna dostopnost je zelo dobra v obeh naseljih in na tem mestu se lahko rešuje primanjkljaj stanovanj celotne občine - vendar le ob sočasnem razvoju ostalih družbenih funkcij naselja.

Težava: Razvoj zgolj stanovanjskih površin brez ustreznega družbenega in javnega programa povzroči nastanek spalnega naselja. To pomeni nizko stopnjo angažiranosti prebivalcev za skupne zadeve, kar onemogoča razvoj povezane in trajnostne skupnosti. Potrebno je zagotoviti ustrezno razmerje med javnim in stanovanjskim programom ter iskati oz. ustvarjati možnosti za zaposlitve v neposredni bližini. V obeh primerih je potrebno ohraniti zadostno število nepozidanih zemljišč za vrtove, igrišča in njive. Hkrati je potrebno graditi na dejstvu, da sta kraja dobro dostopna in imata potencial za razvoj športnih aktivnosti, kot so smučanje in kolesarstvo.

Cilj 16: Potrebno je zagotoviti ustrezno razmerje med stanovanji in javnim programom. Poudarek naj bo na gradnji večstanovanjskih objektov s spremljevalnim poslovnim in trgovskim programom v pritličjih. Cilj naj bo gradnja stanovanj za različne družbene skupine s poudarkom na mladih družinah in na starejših, ki bi jim možnost bivanja v manjši skupnosti pomenila finančno in fizično razbremenitev. Zagotoviti je potrebno, da se pozidava ohranja v strnjenih morfoloških enotah in da najboljša zemljišča za pridelavo ostanejo nepozidana. Spodbujati možnost pridelave lokalne hrane in samooskrbe oz. zagotavljati pogoje za bivanje in delo na enem mestu s spodbujanjem razvoja specifičnih aktivnosti in zmanjševanja dnevnih migracij.

6.1.10 Praznjenje podeželja in rast spalnih naselij

Stanje: Občina Idrija je po površini velika, vendar pa je poseljena precej redko. Glavni centri poselitve se nizajo ob glavni cesti, ki poteka čez občino v smeri Ljubljana – Tolmin (Godovič, Črni Vrh nad Idrijo, Idrija in Spodnja Idrija). Nekatera naselja, kot npr. Idrijske Krnice in Vojsko, imajo potencial v razvoju specifičnih oblik turizma in rekreacije. Lokalna središča večjega pomena, kjer je smiselno zgoščevati poselitev, so: Vojsko, Ledine, Ledinsko Razpotje, Lome, Idrijske Krnice, Zadlog, Zavratac, Vrsnik.

Težava: Kot avtohtoni poselitveni vzorec se izven strnjenih naselij pojavlja preplet samotnih kmetij in razpršene poselitve v obliki individualne stanovanjske gradnje. Te manjše vasi in naselja se zaradi odročnih lokacij še toliko bolj soočajo z odseljevanjem mladih in staranjem prebivalstva. Ostajajo posamezne zapuščene kmetije in veliki prazni stanovanjski objekti. Mladi se preselijo v enega od večjih krajev v ali izven občine v iskanju zaposlitve in posledično nastanitve. Starejši, ki ostanejo, imajo težave z dostopnostjo do storitev in dobrin, sploh v zimskem času. Pogosto bi jim selitev v bližino večjega središča koristila, vendar si tega ne morejo privoščiti, ni primernih stanovanj za ta namen ali preprosto nočejo zapustiti domačega okolja.

Cilj 17: Spodbujanje bivanja kot podporne dejavnosti na kmetijah in razvoj bivanja in sobivanja na podeželju. Glavni razlog za odseljevanje mladih je iskanje zaposlitve v mestu. Mladih prevzemnikov kmetij ni veliko, le redki od teh, ki ostanejo pa se poleg kmetijstva ukvarjajo tudi z dopolnilnimi dejavnostmi. Glede na sodobne trende, ko postaja samooskrba vse bolj pomembna, delo od doma pa vse bolj pogosta oblika dela, je smotrno razmisliti tudi o ponovni aktivaciji podeželja z dejavnostmi, ki presegajo zgolj kmetijstvo. Ohranjanje razpršene poselitve v primerih, ko je to bistvena sestavina identitete prostora, se spodbuja in podpira. Hkrati je to priložnost za razvoj novih stanovanjskih tipologij, ki omogočajo bolj sodobne oblike bivanja. Tak primer so gospodinjske skupnosti, ki so

funkcionalno bližje hotelu, po uporabi pa stanovanjski stavbi. Primer dobre prakse sobivanja na podeželju je gospodinjstva skupnost v Davči. Sočasno je s takšnim pristopom možna revitalizacija podeželja, ohranjanje poselitve in decentralizacija.

Občina lahko za začetek prestrukturira razpis za dodelitev subvencije na obrestno mero za prenovu stanovanjskih stavb tako, da bo prednostno zajel tudi mlade na kmetijah, ter skrbi za izobraževanje in podporo pri razvoju sobivanja na kmetijah.

6.2 CILJI STANOVANJSKE STRATEGIJE

CILJ	POTENCIALNI DELEŽNIKI	PROGRAM	STRATEGIJA
ČASOVNI OKVIR:		5 LET / EUR	10 LET
Cilj 1: Zagotavljanje večjega števila neprofitnih najemnih stanovanj v naslednjih 5 letih (najmanj 10 stanovanj)	- Občina Idrija - JSSRS	x	
Cilj 2: Uvajati učinkovite ukrepe za spodbujanje prenove objektov v zasebni lasti.	- Občina Idrija - MOP	x	x
Cilj 3: Zagotavljanje neprofitnih stanovanj za mlade	- Občina Idrija - JSSRS	x	
Cilj 4: Zagotavljanje oskrbovanih stanovanj preko javno – zasebnega partnerstva	- Lokalna podjetja - Zasebni investitorji	x	x
Cilj 5: Odpravljanje stanovanjske revščine starejših s pomočjo sobivanja v večjih ali skupinskih gospodinjstvih	- Zasebni izvajalci - DUM - Občina Idrija - JSSRS		
Cilj 6: Izboljšati pogoje za najem in oddajo na sistemski ravni ter ozaveščanje in informiranje	- MOP - JSSRS - Občina Idrija	x	
Cilj 7: Vzdržno delovanje občinskih proračunskih stanovanjskih skladov	- MOP - Občina Idrija		
Cilj 8: Spremeniti odnos lastnikov do oddajanja stanovanj in lastnine s pomočjo ozaveščanja in izobraževanja.	- Občina Idrija	x	
Cilj 9: Povečati fond za subvencioniranje prenove in podporo nakupa stanovanjskih objektov ter prestrukturirati obstoječe razpise	- Občina Idrija	x	
Cilj 10: Aktivacija obstoječega stanovanjskega fonda	- JSSRS - Občina Idrija	x	
Cilj 11: Povečanje stanovanjske mobilnosti s povečano ponudbo raznolikih in primernih stanovanj,	- Občina Idrija	x	
Cilj 12: Prenova večjih dotrajanih objektov v stanovanjske namene.	- Občina Idrija	x	
Cilj 13: Odkup praznih eno- in dvostanovanjskih objektov.	- Občina Idrija		x
Cilj 14: Spodbujati prenovu starih in praznih objektov v občini.	- Občina Idrija		

Cilj 15: Opredelitev novih možnosti za razvoj stanovanjske gradnje v občini Idrija v okviru OPN in OPPN.	- Občina Idrija	x	
Cilj 16: Zagotavljanje ustreznih razmerij med stanovanji in javnim programom.	- Občina Idrija	x	
Cilj 17: Spodbujanje bivanja kot podporne dejavnosti na kmetijah in razvoj bivanja in sobivanja na podeželju.	- Občina Idrija	x	x

7. STANOVANJSKI PROGRAM

7.1 TEMELJNI CILJI STANOVANJSKE POLITIKE OBČINE IDRİJA

7.1.1. Uravnotežena ponudba primernih stanovanj

Glede na lokacijo: Zagotavljanje stanovanj tam, kjer je največ povpraševanja. Torej prednostno v Idriji, potem še v Spodnji Idriji, Godoviču in Črnem Vrhu. Izvajanje aktivne zemljiške politike za pridobivanje zazidljivih in komunalno opremljenih zemljišč. Prenavljanje objektov z namenom pridobivanja novih stanovanj, revitalizacije in obnove degradiranih urbanih območij in ohranjanja stavbne dediščine.

Glede na tip stanovanj: Zagotavljanje najemnih stanovanj za dolgoročni najem za različne družbene skupine s poudarkom na mladih, mladih družinah in starejših, pa tudi za posebne skupine, kot so delavci iz tujine, socialno ogroženi, invalidi ipd.

Glede na interes prebivalstva: Trenutna stanovanjska politika s slabimi pogoji za najem spodbuja lastništvo, kar je tudi ključna težava pri aktivaciji obstoječega stanovanjskega fonda. Ukrepi davčne in zemljiške politike naj spodbujajo lastnike k oddajanju praznih stanovanj in investitorje h gradnji.

Glede na demografske kazalnike: Hitro staranje prebivalstva bo v prihodnosti pomenilo večjo potrebo po različnih oblikah bivanja za starejše. Zato je potrebno že danes spodbujati razvoj alternativnih oblik bivanja oz. sobivanja (zadruge, gospodinske skupine, ...).

7.1.2. Večja stanovanjska mobilnost prebivalstva

K stanovanjski mobilnosti bistveno pripomore predvsem večja ponudba raznolikih stanovanj, ki odgovarjajo na potrebe posameznikov v različnih obdobjih življenja. Selitve postanejo bolj samoumevne, če je na izbiro dovolj primernih in varnih možnosti. Najtežje se preselijo mladi, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje, ter starejši, ki so pogosto zelo navezani na svoje domače okolje, četudi je to postalo prezahtevno za vzdrževanje in bivanje brez pomoči.

7.1.3. Dostopna stanovanja

Fizično: Zagotoviti je potrebno več javnih in zasebnih najemnih stanovanj za različne družbene skupine. Pri novogradnjah in prenovah je potrebno upoštevati načela inkluzivnega načrtovanja.

Ekonomsko: Z različnimi finančnimi ukrepi je potrebno spodbuditi prenavo in oddajo zasebnih stanovanj v najem. Občina pa mora iskati možnosti za sklepanje partnerstev z državnimi skladi, ki skrbijo za področje stanovanj in prenove (SSRS, EKO sklad).

Pravno: S primerno stanovanjsko politiko mora država zagotoviti boljše pogoje za oddajo in najem ter s tem zmanjšati oddajo na sivem trgu ter povečati stopnjo varnosti dolgoročnega najema.

7.1.4. Kakovostna in funkcionalna stanovanja

Potrebno je prenoviti in pomladiti stanovanjski fond ter ob tem zagotavljati, da so stanovanja grajena oz. prenovljena po načelih inkluzivnega načrtovanja in glede na raznolike potrebe uporabnikov.

Zmanjševati stroške vzdrževanja in zagotavljati energetska učinkovitost s prenovo oz. zgoščeno in smotrno novogradnjo na primernih lokacijah.

7.1.5. Aktiviranje obstoječega stanovanjskega fonda

Po grobih ocenah je v Sloveniji med 20.000 in 30.000 praznih stanovanj, na drugi strani pa primanjkljaj 10.000 stanovanj. Vzpostavitev javne najemniške službe je ena od sprememb v noveli stanovanjskega zakona, ki naj bi pripomogla k aktivaciji praznega stavbnega fonda. Cilj JNS je zagotavljanje večje varnosti najema in oddaje ter spodbuda lastnikom k dolgoročnemu oddajanju ob poročtvu državne službe, ki prevzame subsidiarno odgovornost za najemnika. JNS naj bi zagotavljala tudi pomoči pri osnovni funkcionalni prenovi stanovanj. V Idriji je zabeleženih dobrih 800 praznih stanovanj, morda je od tega 1/3 takšnih, da bi jih lahko z manjšo prenovo že aktivirali – to pa bi lahko že zadostilo ali celo preseglo potrebe v občini.

7.1.6. Upoštevanje načel ekologije prostora

Trajnostno ravnanje z okoljem in infrastrukturo predstavlja strnjena gradnja večstanovanjskih stavb in vrstnih hiš ob vključevanju javnih programov, storitev in drugih nestanovanjskih programov. Naselja se morajo razvijati kot kompleksne celote, ki presegajo spalno funkcijo. Ekologija prostora daje prednost prenovi in nadomestni gradnji ter rekonstrukciji znotraj obstoječih poselitvev pred novogradnjo. Za preprečevanje centralizacije in praznjenja podeželja je potrebno zagotavljati stanovanja tudi v drugih poselitvenih centrih v občini (Godovič, Črni Vrh, ...).

7.1.7. Ohranjanje in nadgradnja identitete prostora

Pri vseh posegih v prostor je potrebno upoštevati specifično arhitekturo mesta Idrija, ki je zrastle na rudniku in z rudnikom. Ohranjanje rudarskih hiš in rudarskih blokov kot posebnosti, ki izvira iz načina bivanja v rudarskem mestu in prostorskih omejitev ozke doline, je nujna sestavina načrtovanja. Cilj je nadgradnja obstoječe pozidave z razvojem novih, času primernih tipologij, ki pa ohranjajo skladno vizualno podobo mesta Idrija in drugih manjših naselij v občini. Reševanje stanovanjskih vprašanj je lahko hkrati način za ohranjanje in obnovo rudniške dediščine.

7.1.8. Spremljanje stanovanjske strategije in vrednotenje stanovanjskega programa

Glede na demografske, ekonomske, okoljske, družbene in druge spremembe je potrebno stanovanjsko strategijo prenavljati in nadgrajevati vsaj na 5 let. Izvedbeni del strategije za 5-letno obdobje je stanovanjski program, katerega uspešnost se spremlja in beleži z vnaprej določenimi kazalniki. Glede na uspehe in neuspehe se lahko spremeni pristope, prilagodi strategijo in začrta nove cilje za nadaljnjih 5 let. Analiza in vrednotenje sta zelo pomembni za razumevanje problematike in usmerjen izbor specifičnih ukrepov glede na lokacijo.

7.3 UKREPI STANOVANJSKEGA PROGRAMA

UKREPI	POTENCIALNI DELEŽNIKI	ČASOVNI OKVIR		
		1 LETO	3 LETA	5 LET
Ukrep 1: Zagotoviti najmanj 10 neprofitnih najemnih stanovanj	- Občina Idrija - JSSRS - EKO sklad	- Izbor potencialnih lokacij in izvedba preveritev. - Izdelava projektov na izbranih lokacijah.	- Pridobivanje gradbenega dovoljenja.	Gradnja, prenova, sanacija ,...
Ukrep 2: Povečati število namenskih stanovanj za mlade do 30 let iz 1 na 3 oz. 5	- Občina Idrija - JSSRS	- Del stanovanj iz Ukrepa 1 se nameni za mlade. - Analiza alternativnih možnosti za sobivanje mladih.	- 3 stanovanj za mlade. - Ozaveščanje in spodbujanje sobivanja.	- 5 stanovanj za mlade.
Ukrep 4: Javna najemna služba (JNS)	- Občina Idrija - JSSRS	- Izvajanje JNS v sodelovanju z JSSRS.	- Pridobivanje novih stanovanj skozi leta. - Evalvacija, izboljšave.	- Izvajanje JNS.
Ukrep 5: Prestrukturiranje razpisov za dodelitev Subvencije na obrestno mero: 5.1 Razpis za mlade in mlade družine za nakup stanovanj, 5.2 Razpis za prenovu objektov za stanovanjske namene (vključuje prenovu dediščine)	- Občina Idrija	- Prestrukturiranje razpisa in povišanje namenskih sredstev. - Bolj učinkovito obveščanje javnosti. - Izdelava kazalnikov uspeha za učinkovitost razpisa. - Evalvacija glede na prijave in porabljena sredstva.	- Ponovno prestrukturiranje, če je potrebno. - Izvajanje razpisov. - Povečanje sredstev za razpis, če se izkaže za uspešen.	- Izvajanje razpisov.
Ukrep 6: Analiza primernih območij za novogradnjo v Idriji, Godoviču, Črnem Vrhu, Spodnji Idriji, ... priprava in izvajanje ustrezne zemljiške politike.	- Občina Idrija	- Priprava analiz potencialnih lokacij in preveritev možnosti glede na veljavne prostorske akte in lastništvo. - Izbor prednostnih projektov v soglasju z lokalnimi skupnostmi. - Spremembe OPN.	- Nadgradnja in izvajanje zemljiške politike, ki omogoča uravnotežen razvoj stanovanj in drugih programov.	- Izvajanje in nadgradnja zemljiške politike.
Ukrep 7: Prenova in sanacija Dijaškega doma, preureditev	- Občina Idrija - JSSRS - EKO sklad	- Priprava projektov in popisa del s predračunom.	- Izvedba prenove s sanacijo.	- Vzdrževanje, uporaba in

samskega doma v najemna neprofitna stanovanja		- Sprememba OPN za območje. - Urejanje pravnega statusa in pridobivanje soglasij solastnikov. - Priprava investicijske sheme. - Sklenitev partnerstva z deležniki. - Pridobivanje gradbenega dovoljenja, začetek sanacije.	- Oddajanje stanovanj v dolgoročni najem po stroškovni najemnini.	- oddajanje stanovanj. - Razvoj spremljevalnih programov v sodelovanju z MCI in Hostlom Idrija.
Ukrep 8: Odkup in prenova praznih ali dotrajanih eno-/dvostanovanjskih stavb v Idriji z namenom prenove in oddaje	- Občina Idrija - Lastniki praznih hiš in stanovanj	- Spremljanje trga nepremičnin. - Odkup primernih stavb za povečanje stanovanjskega fonda občine. - Prenova in oddaja po stroškovni najemnini.	- Spremljanje trga nepremičnin. - Odkup primernih stavb za povečanje stanovanjskega fonda občine. - Prenova in oddaja po stroškovni najemnini.	- Spremljanje trga nepremičnin. - Odkup primernih stavb za povečanje stanovanjskega fonda občine. - Prenova in oddaja po stroškovni najemnini.
Ukrep 9: Podporne aktivnosti za promocijo gospodinskih skupin na podeželju (socialno varstvo kot DD na kmetiji), Spodbujanje ustanovitve pilotne gospodinske skupine.	- Zasebni investitorji - Občina Idrija	- Ozaveščanje in podpora zainteresiranim posameznikom. - Organizirani ogledi primerov dobre prakse. - Vključitev DUM-a kot oblike institucionalne podpore. - Dopolnilno delo na kmetiji.	- Izvajanje rednega nadzora nad delom in vodenjem gospodinskih skupin.	- Evalvacija in izboljšave. - Ustanovitev gospodinske skupine v mestu.

8. KAZALNIKI USPEŠNOSTI STANOVANJSKEGA PROGRAMA

UKREP	DELEŽNIKI	CILJ	KAZALNIK
Ukrep 1: Zagotoviti najmanj 10 neprofitnih najemnih stanovanj	Občina Idrija JSSRS	10 neprofitnih najemnih stanovanj.	Število neprofitnih najemnih stanovanj:
Ukrep 2: Povečati število namenskih stanovanj za mlade do 30 let iz 1 na 3 oz. 5	Občina Idrija JSSRS	5 namenskih stanovanj za mlade.	Število stanovanj za mlade:
Ukrep 4: Javna najemna služba (JNS)	Občina Idrija JSSRS	Uspešno izvajanje JNS v Idriji pod okriljem JSSRS	Število stanovanj, ki se oddajajo preko JNS (JSSRS):
Ukrep 5: Prestrukturiranje razpisov za dodelitev subvencije na obrestno mero: 5.1 Razpis za mlade in mlade družine za nakup stanovanj, 5.2 Razpis za prenovo objektov za stanovanjske namene (vključuje prenovo dediščine)	Občina Idrija	Spodbuda k prenovi obstoječega stanovanjskega fonda.	Število posameznikov, ki se prijavijo na razpis: Količina porabljenih sredstev za namen razpisa(€):
Ukrep 6: Analiza primernih območij za novogradnjo v Idriji, Godoviču, Črnem Vrhu, Spodnji Idriji, ... priprava in izvajanje ustrezne zemljiške politike.	Občina Idrija	Pridobitev novih zemljišč za novogradnjo stanovanj.	Število določenih lokacij za novogradnjo: Sprejet nov OPN in OPPN:
Ukrep 7: Prenova in sanacija Dijaškega doma, preureditev samskega doma v najemna neprofitna stanovanja	Občina Idrija	Izdelava projekta in pridobitev partnerjev, izvedba prenove in preureditve v najemna neprofitna stanovanja	Izvedba sanacije celotnega objekta: Število novih stanovanj:
Ukrep 8: Odkup in prenova praznih ali dotrajanih eno-/dvostanovanjskih stavb v Idriji z namenom prenove in oddaje	MOP Občina Idrija	Aktivacija praznega stanovanjskega fonda.	Število prenovljenih praznih stanovanjskih stavb:
Ukrep 9: Podporne aktivnosti in promocija gospodinskih skupin na podežlju (socialno varstvo kot DD na kmetiji), spodbujanje ustanovitve pilotne gospodinske skupine na podežlju in v mestu.	MOP Občina Idrija	Ustanovljena gospodinska skupina. Aktivacija praznih kmetij in revitalizacija manjših vasi. Sobivanje v mestu.	Število ustanovljenih gospodinskih skupin na podežlju: Število ustanovljenih gospodinskih skupin v mestu:

9. VLOGA OBČINE PRI ZAGOTAVLJANJU STANOVANJ

Stanovanjski zakon opredeljuje vlogo občine pri zagotavljanju stanovanj za svoje občane. Obvezna sestavina stanovanjske politike je občinski stanovanjski program, ki ga sprejme in potrdi občinski svet. Program se zapiše na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa in se z njim konkretizira stanovanjska politika občine. Ta naj opredeli obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj ter usmerjene ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo, prenovo in boljši izkoristek obstoječih stanovanj v občini.

Posebno pozornost je potrebno nameniti zagotavljanju stanovanj za invalide in druge šibkejške skupine ter opredeliti načine izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja. Potrebno je zagotoviti tudi ustrezne oblike pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Občina ima naslednje pristojnosti in naloge:

- 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;
- vodi register stanovanj.

Občine lahko pridobivajo najemna in lastna stanovanja na različne načine, predvsem pa s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom RS, najemom stanovanj na trgu in oddajanjem upravičencem do neprofitnih stanovanj, s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev, sredstvi državnega proračuna, sredstvi za regionalni razvoj, sredstvi Evropske unije, ...

Za potrebe zagotavljanja javnega interesa lahko občina ustanovi javni stanovanjski sklad, ki skrbi za razvoj stanovanjske infrastrukture, gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči, gradnjo, nakup, prenovo neprofitnih stanovanj, zagotavljanje posojil, ... Stanovanjski sklad lahko ustanovi tudi več občin hkrati. Sredstva za delovanje sklada se zagotavljajo iz rednih proračunskih sredstev, dela sredstev od prodaje stanovanj, vračilom anuitet za predhodno dana stanovanjska posojila, prihodkov od najemnin, z namenskimi sredstvi in z zadolževanjem pri SSRS glede na veljavne določbe zakona. Občina lahko ustanovi tudi proračunski stanovanjski sklad zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.

Občina sme z odlokom določiti splošna pravila za uporabo stanovanj in stanovanjskih stavb ter obveznosti in pogoje za prenovo, izboljšave in zunanji videz.

9.1 Finančni mehanizmi

OBSTOJEČI:

9.1.1 *Javni razpis stanovanjskih posojil za novogradnje in adaptacije ter nakupe stanovanj ali stanovanjskih hiš za mlade in mlade družine*

9.1.2 *Javni razpis za dodelitev socialnih stanovanj v najem*

NOVI:

9.1.3 *Sredstva iz razpisa za dodelitev stanovanjskih posojil za novogradnje in adaptacije za mlade in mlade družine se razdeli v 2 sklopa, pogoji za pridobitev sredstev se spremenijo:*

a) Javni razpis stanovanjskih posojil za prenove, nakupe in adaptacije stanovanj za mlade:

- za občane Idrije, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem,
- za stare od 25 let do 35 let,
- za nakup, prenavo in adaptacijo stanovanja,
- prenova, nakup oz. adaptacija mora biti izvedena v največ 1 letu letih po podpisu pogodbe, izjemoma (razlogi se določijo v pogodbi), se rok podaljša na 2 leti,
- prenova mora biti izvedena z namenom reševanja stanovanjskega vprašanja prijavitelja,
- ...

b) Javni razpis stanovanjskih posojil za prenavo objektov v stanovanjske namene:

- za občane Idrije, ki želijo prenoviti stanovanjsko stavbo za namene bivanja ali oddaje,
- za prenavo stanovanjskih objektov v registru stavbne dediščine,
- za prenavo stanovanjskih objektov na kmetijah,
- prenova oz. adaptacija mora biti izvedena v največ 1 letu letih po podpisu pogodbe, izjemoma (razlogi se določijo v pogodbi), se rok podaljša na 2 leti
- ...

9.1.4 *Davek na nepozidana stavbna zemljišča*

9.1.5 *Razpis za dodelitev subvencije za vzpostavitev gospodinske skupine na kmetiji*

9.2 Najemninska politika

Stroškovna najemnina

Ukrepi za ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij

9.3 Gospodarjenje s stanovanjskimi enotami in stavbami

9.3.1 Energetska učinkovitost in prenova

9.3.2 Upravljanje

9.3.3 Vzdrževanje

9.3.4 Prenova

9.3.5 Zavarovanje

9.3.6 Urejanje lastniške dokumentacije

9.3.7 Vpis v zemljiško knjigo

10. ZAKONSKA PODLAGA

- 1) 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, 27/17 in 59/19)
- 2) Osnutek Stanovanjskega zakona (SZ-2), št. zadeve: 2018-2550-0117, datum objave: 14. 10. 2019
- 3) predlog Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E), datum objave: julij 2020
- 4) Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15)
- 5) Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE)
- 6) Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14)
- 7) 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, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15)
- 8) Odlok o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Občine Idrija
- 9) Pravilnik o organizaciji in delovanju proračunskega stanovanjskega sklada Občine Idrija
- 10) Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11)
- 11) Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20)
- 12) Pravilnik o upravljanju večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 60/09, 87/11 in 85/13)
- 13) Pravilnik o postopkih pri uveljavljanju pravice do institucionalnega varstva (Uradni list RS, št. 38/04, 23/06, 42/07 in 4/14)
- 14) Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Uradni list RS, št. 123/04 in 61/17 – GZ)

11. POJASNILO IZRAZOV

STANOVANJSKA STAVBA

2. člen (stanovanjska stavba) (1) Stanovanjska stavba je stavba, ki jo kot tako opredeljuje predpis, ki ureja razvrščanje objektov. (2) Stanovanjske stavbe se razvrščajo v skladu s predpisom, ki ureja razvrščanje objektov. 3. člen (stanovanjske enote) (1) Stanovanjske enote so posamezni deli stavb, ki se uporabljajo za stanovanjski namen, in se delijo na stanovanja, oskrbovana stanovanja ter bivalne enote. (2) Stanovanje po tem zakonu je funkcionalno zaključena skupina prostorov, namenjenih trajnemu prebivanju z vsaj enim vhodom. Stanovanje je namenjeno bivanju, spanju, osebni higieni ter pripravljanju in uživanju hrane. (3) Oskrbovana stanovanja so stanovanja, ki so arhitektonsko prilagojena za bivanje starejših ljudi z lastnim gospodinjstvom. (4) Bivalne enote so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb in se glede na namen in način uporabe razvrščajo na bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinje, bivalne enote s sanitarijami oziroma kopalnico in souporabo kuhinje ter bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo.

STROŠKOVNA NAJEMNINA

Stroškovna najemnina pokriva stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravnih storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe. Stroškovna najemnina se določi za mesec in se izračuna na podlagi naslednje formule:

Stroškovna najemnina = stroškovna vrednost stanovanja x letna stopnja stroškovne najemnine / 12.

STANOVANJSKA REVŠČINA

Združeni narodi za prag stanovanjske revščine postavljajo, ko strošek stanovanja preseže 30 % dohodkov posameznika. Strošek stanovanja ni samo najemnina, lahko se kaže tudi v obliki pomoči svojcem pri najemu ali nakupu stanovanja, servisiranju stroškov dragih stanovanjskih kreditov, ... nezmožnost prenove in sanacije pa se pogosto konča v energetske revščini.

Stanovanjska revščina se kaže pri mladih, ki se ne zmorejo odseliti od doma in pri starih, ki živijo v energetske potratnih in slabo vzdrževanih objektih, katerih prenove si ne morejo privoščiti, pogosteje so to ženske.

SUBSIDIARNA ODGOVORNOST

Subsidiarna odgovornost pomeni odgovornost lastnika za celoten dolg primarnega dolžnika (najemnika), kolikor ta dolga ne plača. K dolgu (obveznosti) se po samem zakonu štejejo tudi zakonske zamudne obresti in stroški izterjave dolga. Lastnik mora upnika plačati, neodvisno od tega, ali uspete od najemnika kaj dobiti ali ne (v tem je smisel subsidiarne odgovornosti - da je upnik pokrit ne glede na to, koga date vi noter za najemnika).

15. VIRI