

občina **LENDAVA**
LENDAVA község



Potrjen na 30. seji OS,
dne 28.01.2010

**STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE LENDAVA ZA OBDOBJE
2010 – 2015
(Povzetek)**

Skrbnik programa:
Aleksandra KRESLIN

mag. Anton BALAŽEK
Župan – Polgármester

POVZETEK

Stanovanjska politika je ena od sektorskih politik, ki sestoji iz ciljev, ki izražajo nacionalni interes, instrumentov za njeno doseganje in postopkov spremljanja in nadzora, kako se cilji uresničujejo (Mandič, 1999, stran 147). V gradivu je prikazan sistem stanovanjske oskrbe v Občini Lendava in nekatere možne rešitve in predlogi v naslednjem petletnem obdobju. Stvar stanovanjske politike je, kako se bo stanovanjska oskrba razvijala v prihodnje. Za daljše prihodnje obdobje je določena z Nacionalnim stanovanjskim programom, ki je uradna strategija razvoja stanovanjske politike. Na kratko je prikazana zgodovina stanovanjske preskrbe v Občini Lendava, predstavljeni so zakonski okviri stanovanjske politike, opisani načini zagotavljanja stanovanj v Občini Lendava ter nekaj odprtih možnosti oskrbe s stanovanji.

SUMMARY

Housing policy is one of the sector policies comprising of goals that express a national interest, instruments for reaching its goals and procedures for following and controlling the realisation of such goals (Mandič 1999, page 147). In the present work it is shown the system of providing housing facilities in the Municipality Lendava and certain future proposals and solutions in the next five years. The concern of the housing policy is to show how the housing supply will develop in future. The housing policy is for a longer future period defined by the National Housing Programme, which is also an official strategy of the housing development policy. Shortly there is also showed the history of providing the housing facility in the Municipality Lendava, introduced legal frameworks of the housing policy, described the way of assuring lodgings in the Municipality Lendava and some opened possibilities of providing housing facilities.

1 PRAVNA PODLAGA

Ustava Republike Slovenije v 78. členu (Uradni list RS, št. 33/91, 42/97, 66/00, 24/03) določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

Tudi **Zakon o lokalni samoupravi** (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94, 45/94, 57/94, 14/95, 20/95, 63/95, 73/95, 9/96, 39/96, 44/96, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98, 74/98, 12/99, 36/99, 59/99, 70/00, 94/00, 100/00, 28/01, 87/01, 16/02, 51/02 in 108/03) v 3. poglavju z naslovom naloge občine navaja, katere naloge občina opravlja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev; med drugimi navaja tudi (21. člen):

- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom izvaja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03) v 154. členu navaja pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, ki so naslednje:

- 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 ustrežno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja;
- vodi register stanovanj.

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

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- s prodajo stanovanja na časovni zakup (finančni lizing);
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno;
- s sredstvi državnega proračuna;
- s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja;
- s sredstvi Evropske unije in podobno.

156. člen zakona nadalje navaja, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. V njem se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine in tako zajema predvsem:

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

Občinski stanovanjski program se torej oblikuje na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa.

Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/00) določa vse s Stanovanjskim zakonom določene in druge pomembne vsebine in značilnosti stanovanjske politike za obdobje od leta 2000 do leta 2009, v sklepih in priporočilih pa določa tudi neposredne naloge njegovih glavnih izvajalcev, t.j. države in občin.

Za uresničevanje Nacionalnega stanovanjskega programa, njegovega namena in ciljev so določena **priporočila občinam**; ukrepi lokalnih skupnosti naj bi bili:

- pridobivanje socialnih stanovanj,
- zagotavljanje subvencij,
- sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj
- zagotavljanje stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture.

Namen nacionalnega stanovanjskega programa je omogočiti oblikovanje in vodenje aktivne stanovanjske politike z udeležbo javnega in zasebnega sektorja. Stanovanjska oskrba je še naprej predvsem v neposredni pristojnosti lokalnih skupnosti, država pa s svojimi inštrumenti občinam omogoča izvajati aktivno stanovanjsko politiko.

Veljavni Stanovanjski zakon v 83. členu opredeljuje vrste najemnih stanovanj, ki so:

- neprofitna najemna stanovanja: to je stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja;
- tržno najemno stanovanje: to je stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu;
- službeno najemno stanovanje: to je stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb;
- namensko najemno stanovanje: to je stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva.

4. člen nekdanjega Stanovanjskega zakona pojasnjuje kategorizacijo stanovanj, in sicer glede lastninske in drugih stvarnih pravic loči lastno in najemno stanovanje.

Lastno stanovanje je stanovanje, ki ga stalno uporabljajo lastnik ali njegovi ožji družinski člani za trajno zadovoljevanje svojih stanovanjskih potreb.

Najemno stanovanje pa je:

- profitno stanovanje: to je stanovanje, ki ga lastnik oddaja zaradi pridobivanja profita;
- službeno stanovanje: to je stanovanje, ki ga delodajalec namenja za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb;
- neprofitno stanovanje: to je stanovanje, ki ga zgradijo oz. oddajo neprofitne stanovanjske organizacije; to so stanovanja oddana v najem za neprofitno najemnino;
- socialno stanovanje: to je stanovanje, ki se namenja za oddajo socialnemu upravičencu.

Opomba:

Zaradi lažje obravnave Nacionalnega stanovanjskega programa in lažje analize pridobljenih podatkov, ki sledijo terminologiji nekdanjega Stanovanjskega zakona, se ponekod še vedno uporablja terminologija stanovanj po nekdanjem Stanovanjskem zakonu.

2 ZAGOTAVLJANJE STANOVANJ V OBČINI LENDA VA

2.1 Organizacija izvajanja te funkcije

S stanovanjskim fondom občine Lendava trenutno še upravlja Razvojni, finančni in nepremičninski javni sklad občin Lendava, Črenšovci, Kobilje, Turnišče, Velika Polana in Dobrovnik (RJS Lendava). RJS Lendava zagotavlja prebivalcem občine Lendava stanovanja in nudi tudi druge storitve, ki so povezane z zagotavljanjem stanovanj.

RJS Lendava je neprofitna organizacija, ustanovljena z odlokom o ustanovitvi Razvojni, finančni in nepremičninski javni sklad občin Lendava, Črenšovci, Kobilje, Turnišče, Velika Polana in Dobrovnik (UL RS št. 07/2001, UL RS št. 117/2004). Zakonska podlaga za ustanovitev RJS Lendava je bil tedaj 99. člen Stanovanjskega zakona, ki je določal, da lahko občina ustanovi stanovanjski sklad, za njegovo delovanje pa se smiselno uporabljajo določila Stanovanjskega zakona. Druga zakonska podlaga za novoustanovljeni RJS Lendava je bil tudi takratni Zakon o javnih skladih (UL RS št. 22/00), ki je med drugim določal tudi rok, do katerega so se morali skladi, ki so jih ustanovile lokalne skupnosti, preoblikovati v javne sklade. Na podlagi omenjenega odloka so ustanoviteljice imenovale organe sklada, ki je februarja 2001 kot tak tudi pričel nastopati v pravnem prometu.

RJS Lendava je lastnik 238 nepremičnin, ki jih je prvotno pridobil kot sredstva v upravljanje od občin ustanoviteljic. Struktura in število nepremičnin se je z leti spreminjala, odvisno od prodaje in nakupa nepremičnin. Današnja struktura nepremičnin na RJS je sledeča:

Tabela 1: Nepremičnine po posameznih občinah v lasti RJS Lendava

Občina	Stanovanja	Stanovanjske hiše	Poslovni prostori	Garaže	Skupaj
Lendava	91	3	3	29	126
Črenšovci ¹	31	/	/	12	43
Turnišče ²	26	/	/	10	36
Kobilje ³	3	/	/	1	4
Dobrovnik ⁴	9	/	1	4	14
Velika Polana ⁵	12	/	/	3	15
Skupaj	172	3	4	59	238

- ¹ – 13 stanovanj in vse garaže se nahaja na območju občine Lendava
- ² – 11 stanovanj in 9 garaž se nahaja na območju občine Lendava
- ³ – 3 stanovanja in 1 garaža se nahajajo na območju občine Lendava
- ⁴ – vse garaže se nahajajo na območju občine Lendava
- ⁵ – 7 stanovanj in vse garaže se nahajajo na območju občine Lendava

RJS Lendava ima predvsem naslednje naloge:

- oblikovanje in izvajanje ukrepov in spodbud za stanovanjsko gradnjo, prenovo in vzdrževanje stanovanj,
- gospodarjenje s stanovanjskimi hišami, stanovanji, funkcionalnimi zemljišči in sredstvi, vloženimi v sklad,
- pridobivanje in zagotavljanje kontinuirane gradnje socialnih in neprofitnih stanovanj,
- nakup in prodaja stanovanj ter sklepanje najemnih pogodb.

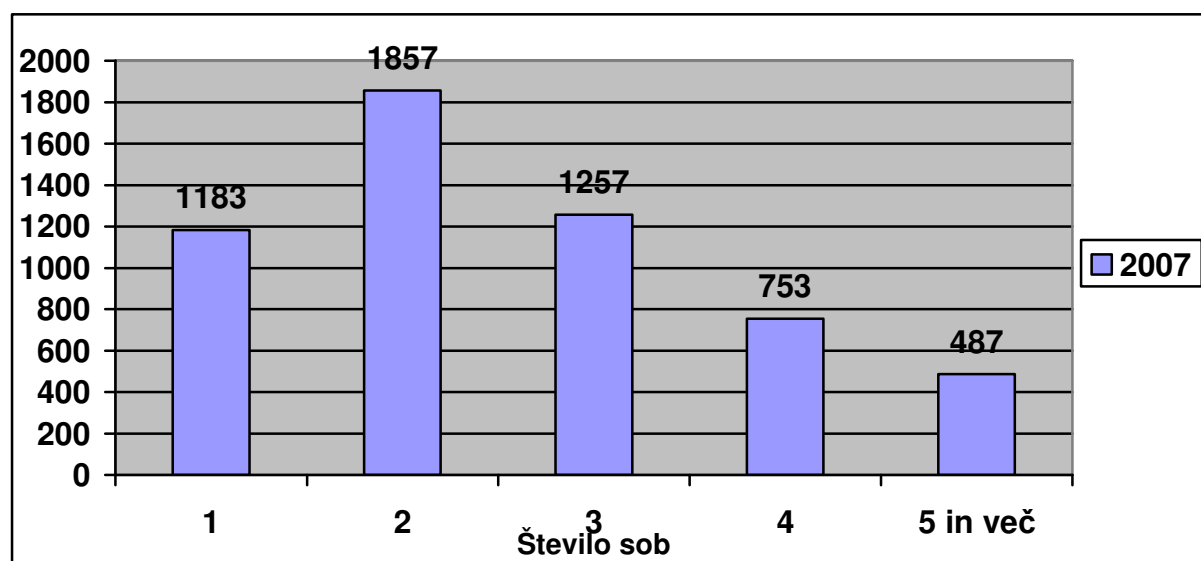
Po ukinitvi Razvojnega javnega sklada Lendava, ki zaradi novih pogojev v noveli Zakona o javnih skladih ne more več obstajati, bo dosedanje naloge RJS Lendava prevzelo javno podjetje EKO PARK Lendava d.o.o., kjer se bodo naloge opravljale v okviru posebnega stroškovnega mesta.

Predvidoma bodo za potrebe delovanja oz. upravljanja s stanovanji občine Lendava potrebni 2-3 izvajalci oz. zaposleni (gradbeni inženir, pravnik in/ali ekonomist).

Posledično zaradi ukinitve, bodo morale občine ustanoviteljice RJS Lendava prevzeti nazaj v lastništvo stanovanja (ki jih v nadaljevanju lahko prenesejo v upravljanje drugi pravni osebi), ki so jih leta 2001 predala v last RJS Lendava, ki je s temi stanovanji upravljal in gospodaril. Nekaj tega stanovanjskega fonda se tudi od drugih občin nahaja v občini Lendava. Obstaja nevarnost, da bodo občine po ukinitvi RJS začele pospešeno prodajati stanovanja, ki jih imajo na območju občine Lendava. Nakup stanovanj je po eni strani smiseln zaradi potreb po širitvi občinskega stanovanjskega fonda, po drugi strani pa predstavlja nevarnost dodatne obremenitve občinskega proračuna, saj se bodo s tem povečali stroški tako tekočega, kakor tudi investicijskega vzdrževanja. Ne malo skrb pa je ob tem potrebno nameniti tudi dejstvu, da so se z novim stanovanjskim zakonom spremenila nekatera dolžniško-upniška razmerja glede plačil tekočih stroškov, ki so v primeru neplačevanja s strani uporabnikov oz. najemnikov, prenesena na breme lastnikov, torej tudi občin.

2.2 Fizični kazalniki

Grafikon 1: Stanovanjski fond v občini Lendava v letu 2007 po številu sob



Vir: Statistični letopis 2007.

Grafikon stanovanjskega fonda po številu sob kaže, da je v občini Lendava največ dvosobnih stanovanj, sledijo trisobna stanovanja, eno- in štirisobna in na koncu pet in več sobna stanovanja. Vse od leta 1995 in do leta 2007 se je po podatkih sodeč kazalo, da je razmerje stanovanj glede na število sob nekje enako oz. se ni bistveno spreminjalo, kar tudi kaže na nek ustaljen način gradnje tako individualnih hiš, ki je dominiral v tem obdobju. V občini Lendava se namreč od leta 1995 pa vse do danes ni gradilo večstanovanjskih zgradb. Naveden podatek nam bo v veliko pomoč pri načrtovanju gradnje večstanovanjskih stavb v prihodnje, prav tako podatek o gospodinjstvih po številu članov.

Tabela 2: Stanovanja, ki so v lasti občine Lendava po številu sob

Vrsta stanovanja	Garsonjera	1-sobno	2-sobno	3-sobno	Skupaj
Večstanovanjska zgradba	2	37	48	4	91
Individualna hiša	/	/	3	/	3
Skupaj	2	37	51	4	94

Vir: Razvojni javni sklad Lendava, november 2009

V navedenih stanovanjih je trenutno 225 uporabnikov oz. najemnikov stanovanj.

V letu 2002 je Razvojni javni sklad Lendava izvedel javni razpis za nakup stanovanj za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj upravičencem na območju občine. Na razpisu je bilo kupljenih 6 stanovanj.

2.3 Operativni prihodki in odhodki

V letih 2006, 2007 in 2008 je bilo prodanih skupaj 13 stanovanjskih enot in 3 garaže. Nekateri so v teh letih v celoti odplačali tudi stanovanja, ki so jih kupili v devetdesetih letih, vendar je le del te kupnine oz. anuitet (70%) je ostal na Razvojnem javnem skladu, ostali del kupnine pa je bil prihodek Slovenske odškodninske družbe (10%) in Stanovanjskega sklada RS (20%) v skladu z določili Zakona o denacionalizaciji. Stanovanja so bila prodana v skupni vrednosti 303.678,02 EUR.

Tabela 3: Prihodki RJS Lendava iz gospodarjenja s stanovanji in garažami 2004-2008

Vrsta prihodka	2004	2005	2006	2007	2008	Skupaj
Najemnine ¹	111.745,85	130.095,08	136.393,49	131.020,09	154.529,16	663.783,67
Anuitete od ² prodaje stanovanj	39.670,67	32.015,89	25.529,89	41.962,31	22.868,00	162.046,76
Kupnine od ³ prodanih stanovanj	0,0	0,0	154.340,74	117.801,09	31.536,19	303.678,02
Skupaj	151.416,52	162.110,97	316.264,12	290.783,49	208.933,35	1.129.508,45

Vir: Razvojni javni sklad Lendava, november 2009

V letu 2009 je bilo prodanih dodatno 5 stanovanj, ki so posredno v lasti občine Lendava, v vrednosti 148.781,13 EUR. Če torej seštejemo vrednosti prodanih stanovanj iz zgornje tabele in prej navedeno vsoto, dobimo 452.459,15 EUR.

¹ Pri najemninah sta upoštevani tako najemnine iz naslova stanovanj, kakor tudi najemnine od garaž. Prihodki iz naslova najemnin se nanašajo na ves stanovanjski sklad, ki se nahaja na RJS Lendava, kajti le-ti niso knjiženo ločeno glede na posredno lastništvo po posamezni občini, zato smo glede na sorazmerni del števila stanovanj pri najemninah upoštevali ponder 0,6.

² Anuitete so še iz devetdesetih let, ko je potekal množični nakup stanovanj s strani takratnih najemnikov oz. drugih upravičencev do nakupa takratnih družbenih stanovanj.

³ V tej kategoriji so zajete kupnine od prodaje stanovanj in garaž.

Tabela 4: **Investicijski odhodki na RJS Lendava na stanovanjskem področju v obdobju 2004-2008**

Vrsta odhodka ⁴	2004	2005	2006	2007	2008	Skupaj
Pridobitev, nakup stanovanj	0,0	31.296,95	0,0	0,0	0,0	31.296,95
Prenova in inv. vzdrž. neprofitnih stanovanj	0,0	0,0	18.794,41	76.684,77	95.907,70	191.386,88
Skupaj	0,0	31.296,95	18.794,41	76.684,77	95.907,70	222.683,83

Vir: Razvojni javni sklad Lendava, november 2009

Tabela 5: **Tekoči odhodki na RJS Lendava na stanovanjskem področju v obdobju 2005-2009**

Vrsta odhodka	2004	2005	2006	2007	2008	Skupaj
Stroški upravljanja stanovanj z RS	/	/	/	/	/	/
Stroški tekočega vzdrževanja stanovanj	91.080,11	85.115,06	17.884,23	3.270,90	73.013,38	270.363,68
Skupaj	91.080,11	85.115,06	17.884,23	3.270,90	73.013,38	270.363,68

Vir: Razvojni javni sklad Lendava, november 2009

Stroški upravljanja s stanovanji so v tabeli namerno prikazani, čeprav vrednosti niso prikazane. Po Stanovanjskem zakonu (SZ-1) je upravljanje večstanovanjskih zgradb obvezno, kar pomeni, da so morali etažni lastniki izbrati upravljavca zgradbe. Na RJS Lendava so bili stroški upravljanja vključeni med tekoče vzdrževanje stanovanj. Od septembra leta 2005 pa do avgusta 2008 je upravljanje z večstanovanjskimi zgradbami upravljal sam RJS Lendava, kar pomeni, da teh stroškov neposredno ni bilo, so pa še vedno ostali vsi ostali stroški tekočega vzdrževanja stanovanj.

⁴ Pomembno je omeniti, da so podatki iz razpoložljivih knjigovodskih evidenc, pri čemer je bil v letu 2004 in 2005 najverjetneje tudi del investicijskega vzdrževanja najverjetneje knjižen pod tekoče vzdrževanje, zato ga v tej tabeli ne prikazujemo.

3 VIZIJA RAZVOJA IN STRATEŠKI CILJI

Vizija razvoja:

Z intenzivnejšo gradnjo novih stanovanj in prenovo obstoječega stanovanjskega fonda z urejenimi funkcionalnimi površinami in pripadajočo infrastrukturo omogočiti občanom lažji dostop do stanovanj in izboljšati kvaliteto bivanja v občini in s tem povečati privlačnost občine za bivanje.

Strateški cilji:

- **odpraviti stanovanjski primanjkljaj;**
- **glavnina stanovanjske izgradnje naj se izvaja v okviru gradnje za trg in individualne gradnje**
-
- **s pomočjo hipotekarnih kreditov komercialnih bank, kreditov Stanovanjskega sklada RS in kreditov nacionalne stanovanjske varčevalne sheme;**
- **s primerno davčno politiko pospešiti promet s stanovanji in s tem zaustaviti rast cen stanovanj in vzpodbuditi uporabo praznih stanovanj;**
- **z ustreznimi ukrepi zemljiške politike pospešiti promet s stavbnimi zemljišči in s tem zaustaviti rast cen stavbnih zemljišč in vzpodbuditi pozidavo nezazidanih stavbnih zemljišč;**
- **v prostorskem planu zagotoviti zadostne površine stavbnih zemljišč za stanovanjsko namembnost, ki pa mora biti strnjena in racionalna;**
- **zagotavljanje sredstev za izvedbo komunalne opreme stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;**
- **zagotavljanje sredstev za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj**
- **pospeševanje razvoja in vlaganj na področju javno-zasebnega partnerstva.**

4 UKREPI OBČINSKEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA

Demografske analize kažejo, da se spreminja struktura prebivalstva. Stanovanjske politike ne moremo graditi le na družinah, temveč je potrebno upoštevati tudi potrebe po stanovanjih drugih ciljnih skupin, npr. samskih. V občini se kaže pomanjkanje prav enosobnih stanovanj oz. stanovanj za enočlansko gospodinjstvo. Kajti primerjava strukture gospodinjstev po številu njihovih članov in strukture stanovanj po številu sob kaže, da v občini primanjkuje garsonjer oz. enosobnih stanovanj, hkrati pa število dvosobnih in trisobnih stanovanj presega število gospodinjstev. Analiza prosilcev na razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja pa kaže največje število tričlanskih družin, visok delež predstavljajo še štiri in enočlanska gospodinjstva.

Če torej želimo, da se občinski stanovanjski program uresničuje, so za realizacijo strateških ciljev pomembni tudi ukrepi za izvajanje stanovanjskega programa. Pri tem je pomembno izpostaviti časovni potek uresničevanja občinskega stanovanjskega programa, kjer je potrebno upoštevati, da je oblikovanje aktivne stanovanjske politike pogojeno s predhodno izvedbo nekaterih sistemskih ukrepov; da je v izogib nadaljnji rasti cen stanovanj oz. za spodbujanje ponudbe stanovanj treba najprej zagotoviti zadostno ponudbo zazidljivih stavbnih zemljišč ter da je za celovito izvajanje občinskega stanovanjskega programa potrebno zagotoviti sinergijo vseh predhodno vzpostavljenih sistemskih ukrepov in izvedbenih instrumentov. Analiza na primeru občine Lendava je pokazala, da občina razpolaga z zadostnimi površinami za stanovanjsko gradnjo, vendar so za to potrebni še nekateri ukrepi, kot npr. sprejetje prostorsko izvedbenih aktov oz. načrtov, izvajanje aktivne zemljiške politike ter zagotovitev finančnih sredstev.

S povečanim obsegom gradnje bo možno kompleksnejše reševanje vseh ciljnih skupin. Vendar pa bo v občinsko financiranje pridobivanja stanovanj potrebno vključevati soinvestitorje in potencialne interesente (stanovanjska varčevalna shema in zasebni podjetniški sektor).

4.1. SISTEMSKI UKREPI OBČINE

4.1.1 V prostorskem planu zagotoviti dodatna stavbna zemljišča za stanovanjsko namembnost

Glede na to, da se polovica novo predvidenih stavbnih zemljišč ureja z lokacijskimi načrti (organizirana stanovanjska gradnja), je potrebno zagotoviti njihovo sprejetje, kakor tudi sprejetje ustreznih sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev, ki so v pripravi. Zagotoviti je potrebno strokovno pripravo novih urbanističnih dokumentov, ki bodo omogočili kvalitetno zasnovo sosesk za gradnjo različnih vrst stanovanj na zaokroženih kompleksih, kar bo pripomoglo k racionalnosti gradnje. Sprejeti bo potrebno tudi ustrezne akte za dograditev komunalne infrastrukture.

4.1.2 Obdavčitev nezazidanih stavbnih zemljišč

Pričakovati je, da bo ta ukrep pospešil prodajo nezazidanih stavbnih zemljišč in hkrati zaustavil rast cen stavbnih zemljišč.

4.1.3 V občinskem proračunu zagotoviti več sredstev za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč

V okviru integralnega proračuna občine se del sredstev, pridobljenih od nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, komunalnega prispevka in priključnih taks, nameni za izgradnjo nedograjene komunalne infrastrukture ter cest v območjih z neustrezno urejeno komunalno infrastrukturo. Poleg tega nastopajo veliki stroški pri sofinanciranju rekonstrukcij regionalnih cest, kjer občina v okviru rekonstrukcije regionalne ceste skozi naselje financira izgradnjo pločnikov in kolesarskih stez ter ustrezne komunalne infrastrukture v območju državne ceste. Vse to so vlaganja v komunalno infrastrukturo obstoječih ne zadostno urejenih naselij, za komunalno opremljanje »novih zemljišč« pa je pogosto premalo sredstev.

S povečevanjem prihodka občinskega proračuna na strani nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč za nezazidana zemljišča bo možno računati na povečanje sredstev namenjenih za komunalno opremljanje novih stavbnih zemljišč.

4.1.4 V občinskem proračunu zagotoviti več sredstev za vzdrževanje obstoječega fonda občinskih stanovanj in za dograditev novih neprofitnih najemnih stanovanj

Občine pridobivajo od države sredstva primerne porabe, ki so določena na podlagi višine dohodnine občanov, ki prebivajo v občini ter na podlagi kriterijev velikosti občine, dolžine lokalnih cest ter deleža mladih in starejših prebivalcev občine. V primerni porabi ni določeno, koliko sredstev je občina dolžna namenjati za stanovanjsko gospodarstvo, zato občine namenjajo različno velike deleže proračunskih sredstev za stanovanjski namen.

Glede na velike potrebe po investicijah na področju gradnje cest, izgradnje objektov za izobraževanje in kulturo ter izgradnje komunalnih objektov je finančna moč občine pogosto prešibka za zagotovitev ustreznih sredstev za zagotavljanje gradnje novih neprofitnih najemnih stanovanj in vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda.

Za zagotovitev ustreznega minimalnega stanovanjskega standarda in za preprečitev nastajanja škode na občinskih stanovanjih je potrebno redno in investicijsko vzdrževanje stanovanj.

Večja obnovitvena in vzdrževalna dela so obnove kopalnic, dotrajanosti balkonov, zamenjave in obnove dotrajanih oken in vrat, obnova keramičnih oblog v kuhinjah in kopalnicah, obnova odtokov, dovodnih inštalacij in ogrevalnih elementov.

Prenova obstoječega fonda mora predstavljati pomemben delež v strukturi naložb v stanovanjsko področje, tudi v starih stanovanjih in stanovanjskih hišah ter za varovanje kulturne dediščine, t.j. prenovo starih mestnih jeder.

4.2. STRATEGIJA VLAGANJ ZA OBDOBJE 2010 - 2015

4.2.1 Zagotovitev ustreznih urbanističnih pogojev za gradnjo in dograditev stanovanj znotraj obstoječih stanovanjskih sosesk

Pri tem je možno izkoristiti še nezazidana in neracionalno zazidana stavbna zemljišča v naselju, potrebno bo zaokroževanje obstoječih stavbnih zemljišč v naseljih in zgostitev že urbaniziranih.

V okviru obstoječih objektov so možne dozidave, nadzidave ter ureditev mansardnih stanovanj, na prostih parcelah pa so možne zapolnitve oz. dopolnilna gradnja istovrstnih objektov. Obrobja naselij bi ob izgradnji komunalne infrastrukture lahko namenili kompleksni individualni gradnji. Tudi poselitev na podeželju bo treba ohranjati v okvirih obstoječe rabe stavbnih zemljišč oz. njihovih še neizkoriščenih možnosti, večinoma v strnjenih poselitvenih območjih ter prilagojeno obstoječi strukturi naselij.

Izgradnjo stanovanj financirajo pretežno individualni investitorji.

Naloga občine: sprejetje ustreznih urbanističnih aktov (PUP, lokacijski načrti) ter dograditev komunalne infrastrukture.

4.2.2 Sanacija degradiranih urbanih območij

Gre za območja, ki v preteklosti zaradi različnih razlogov niso bila ustrezno urbanistično obdelana in pozidana. Predvsem so to: območje bivše opekarne v Dolgi vasi in nekatera druga manjša območja v mestu in na vaseh. V navedenih območjih so na podlagi obstoječega oz. planiranega prostorskega plana označene centralne dejavnosti, kjer je na določenih območjih možna tudi stanovanjska gradnja.

Izgradnjo stanovanj financirajo pretežno zasebni investitorji oz lastniki zemljišč (gradnja za trg).

Naloga občine: pridobitev stavbnih zemljišč, sprejetje ustrezne urbanistične dokumentacije, dograditev komunalne infrastrukture.

4.2.3 Gradnja neprofitnih najemnih stanovanj z vključitvijo sofinanciranja Stanovanjskega sklada RS in soinvestitorstvo stanovanjske gradnje z gradbenimi podjetji oz. nepremičninskimi podjetji

Trenutno v občini Lendava ni predvidene nobene gradnje neprofitnih stanovanj. Nosilec gradnje in investitor neprofitnih stanovanj je občina Lendava, seveda z možnostjo sofinanciranja Stanovanjskega sklada RS in drugih sofinancerjev.

Trenutno bi bilo potrebno v občini najnujnejše storiti dvoje, in sicer:

- nujno urediti cca. 5-10 bivalnih enot za nujne socialno ogrožene družine oz. posameznike in
- gradnja cca 20-30 stanovanjskih enot v večstanovanjski zgradbi nižjega standardnega razreda, kamor bi se preselili posamezniki in družine, ki trenutno zaradi pospešene prodaje stanovanj s strani podjetij, ostajajo brez »strehe nad glavo«.

Naslednje, kar na nek način ogroža že naseljene najemnike neprofitnih stanovanj v občini pa je ukinitve Razvojnega javnega sklada Lendava, ki bo zaradi novih pogojev v noveli Zakona o javnih skladih, ukinjen. Posledično zaradi ukinitve, bodo morale občine ustanoviteljice RJS

Lendava prevzeti nazaj v lastništvo stanovanja, ki so jih leta 2001 predala v last RJS Lendava, ki je s temi stanovanji upravljal in gospodaril. Nekaj tega stanovanjskega fonda se tudi od drugih občin nahaja v občini Lendava. Obstaja nevarnost, da bodo občine po ukinitvi RJS začele pospešeno prodajati stanovanja, ki jih imajo na območju občine Lendava. Nakup stanovanj je po eni strani smiseln zaradi potreb po širitvi občinskega stanovanjskega fonda, po drugi strani pa predstavlja nevarnost dodatne obremenitve občinskega proračuna, saj se bodo s tem povečali stroški tako tekočega, kakor tudi investicijskega vzdrževanja. Ne malo skrb pa je ob tem potrebno nameniti tudi dejstvu, da so se z novim stanovanjskim zakonom spremenila nekatera dolžniško-upniška razmerja glede plačil tekočih stroškov, ki so v primeru neplačevanja s strani uporabnikov oz. najemnikov, prenesena na breme lastnikov, torej tudi občin.

Občina bo v skladu z ugodnimi možnostmi, ki se bodo izkazale na prostem trgu stanovanj, pridobivala predvsem stanovanja manjših kvadratur in slabše opremljenosti predvsem za zagotavljanje in povečevanje fonda neprofitnih najemnih stanovanj.

4.2.4 Opremljanje nepozidanih stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje

Na območju nepozidanih stavbnih zemljišč ter na območju stavbnih zemljišč, ki so predvidena z novim prostorskim planom za organizirano stanovanjsko gradnjo, bo občina Lendava na podlagi uveljavljanja predkupne pravice pridobivala zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje ter vlagala sredstva za izgradnjo komunalne infrastrukture. Plansko predvidena območja za organizirano stanovanjsko gradnjo so naslednja: naselje Tomšičeva, Cankarjevo naselje, Rudarska ulica (bivša uprava Nafta), Glavna ulica (TVD Partizan), Župančičevo naselje (južno od sinagoge), krajevne skupnosti.

4.2.5 Redno in investicijsko vzdrževanje občinskih stanovanj

Za zagotovitev ustreznega minimalnega stanovanjskega standarda in za preprečitev nastajanja škode na občinskih stanovanjih je potrebno za redno in investicijsko vzdrževanje občinskih stanovanj v proračunu zagotoviti sredstva, kot so prikazana v tabeli 19.

Tabela 6: Napoved⁵ tekočih in investicijskih odhodkov (v EUR) za vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda občine Lendava v obdobju 2010-2015

Vrsta odhodka	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Skupaj
Stroški investicijskega vzdrževanja stanovanj	60.000	60.000	60.000	70.000	70.000	70.000	390.000
Stroški tekočega vzdrževanja stanovanj	20.000	20.000	20.000	25.000	25.000	25.000	135.000
Skupaj	80.000	80.000	80.000	95.000	95.000	95.000	525.000

⁵ Napoved je narejena na podlagi povprečnih zneskov tekočega in investicijskega vzdrževanja stanovanj v preteklih letih.

Tabela 7: **OPERATIVNI PLAN STANOVANJSKE GRADNJE V OBDOBJU 2010-2015**

Zap. Št.	Vrsta gradnje	Izhodišče	Možna lokacija	Vrednost	Viri financiranja	Priloge
1.	Enostavna socialna stanovanja oz. bivalne enote v Lendavi	Potreba, ki se ugotavlja v programu in pobuda Centra za socialno delo	Predlog RJS Lendava na Kranjčevi ulici za gradnjo oz. odkup 8 bivalnih enot	Določi se na osnovi razpisa (ali ceno) in pogajanj – okvirna vrednost je 200.000 EUR	Denarna sredstva v RJS Lendava	Predlog RJS Lendava – prikaz lokacije in tehničnih rešitev
2.	Priprava načrtov in komunalno opremljanje zemljišč v Cankarjevem naselju v Lendavi	Potreba, ki se ugotavlja v programu, da se ljudem oz. nekaterim najemnikom omogoči preselitev iz trenutnih v stanovanja z nižjim standardom	Cankarjevo naselje	Priprava idejnih projektov, njihova potrditev in izdelava projektov v letu 2010 (cca. 50.000 EUR)	Proračun 2010	Situacijski načrt lokacije in projektna naloga
3.	Javno zasebno partnerstvo na področju stanovanjske gradnje	Ugotovitev v programu glede potreb po stanovanjih in drugih virih financiranja	TVD Partizan	Idejne zasnove so že izdelane. Občina bi vstopila v JZ partnerstvo z vrednostjo zemljišča (cca. 150.000-200.000 EUR)	Občina bo v projekt vložila komunalno opremljena zemljišča v letu 2010	Situacijski načrt lokacije sedanje idejne zasnove, Aneks z MŠŠ in SVLR za brezplačni prenos lastništva ter predlog za izbor zasebnega partnerja
4.	Individualna stanovanjska gradnja	Komunalno opremljena zemljišča v starem mestnem jedru in program, ki nas usmerja v strukturiranje stanovanjskega fonda.	Staro mestno jedro južno od sinagoge oz. v nadaljevanju Župančičeve ulice	Priprava predloga zazidalnega načrta, parcelacije, dodatnega komunalnega opremljanja in izdelave tipskih načrtov gradnje.	Proračun 2010, JZP ali prodaja v sedanjem stanju	Izris lokacije, predlog parcelacije in dodatnega komunalnega opremljanja ter

Zap. št.	Vrsta gradnje	Izhodišče	Možna lokacija	Vrednost	Viri financiranja	Priloge
		Naselje bi bilo namenjeno mladim družinam.	(pomembno je upoštevati pogoje ZVKD – varovanje kulturne dediščine).	Vrednost je potrebno oceniti v proračunu 2010 in vključiti v ceno zemljišča (100.000 EUR).		pogoji ZVKD.
5.	Omogočanje stanovanjske gradnje za trg	Povpraševanje potencialnih investitorjev	Bivša uprava Nafta v Rudarski ulici in prostorski kompleks med DSS in Mercatorjem	Občina ne bo vlagala oz. ne bo soinvestitor	Zasebna oz. podjetniška vlaganja	Situacijski načrt lokacij in lastniški list ter predlog postopka za spremembo namembnosti
6.	Omogočanje stanovanjske gradnje po krajevnih skupnostih	Potrebe in možnosti	Potrebno je določiti potencialne lokacije po KS-ih iz predloga prostorskih planov in narediti kataster praznih hiš oz. zemljišč	Program dela stanovanjskega sklada in KS-ov	Tekoče financiranje dejavnosti	Izdelava katastra po vseh KS-ih
7.	Reševanje »romske« stanovanjske problematike	Priprava srednjeročne in dolgoročne analize potreb po stanovanjih	Nizkocenovne stanovanjske hiše na območju občine Lendava in izven, preureditev VVE Dolga vas v stanovanjske enote	Priprava projektov za preureditev namembnosti VVE Dolga vas	V sodelovanju z Uradom vlade RS za narodnosti ustanovitev sklada za reševanje stanovanjskih potreb Romov	Izbira možnih lokacij

Pripravila:
Aleksandra KRESLIN

mag. Anton BALAŽEK
Župan – Polgármester