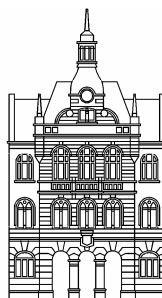




Mestna občina Novo mesto



Občinski svet

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 219, faks: 07 / 39 39 269
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

Številka: 352-3/2008-9 (2002)

Datum: 21. 5. 2008

ZADEVA: STANOVANJSKI PROGRAM MESTNE OBČINE NOVO MESTO ZA OBDOBJE 2008 – 2013

NAMEN: obravnava in sprejem predloga sklepa

PRAVNA PODLAGA: Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/1991, 42/1997, 66/2000 in 24/2003);
Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/2007 – UPB 2);
Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003, ZVKSES, Uradni list RS, št. 18/2004 in ZEN, Uradni list RS, št. 47/2006).

POROČEVALEC: Darja Plantan

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Mestne občine Novo mesto sprejme Stanovanjski program Mestne občine Novo mesto za obdobje 2008 – 2013.

Alojzij MUHIČ
ŽUPAN
MESTNE OBČINE NOVO MESTO

PRILOGE:
1. stanovanjski program.

POSLANO:
1. naslovníku.

VSEBINA:

PRAVNA PODLAGA

1. UVOD

2. POVZETEK STANJA NA STANOVANJSKEM PODROČJU

2.1 Zagotavljanje zemljišč za gradnjo v preteklem obdobju

2.2 Pridobivanje neprofitnih stanovanj v letih 1992 - 2007

2.3 Povzetek in analiza stanja na stanovanjskem področju

3. MOŽNOSTI ZAGOTAVLJANJA STANOVANJ S Poudarkom NA NEPROFITNEM STANOVANJSKEM FONDU V PRIHODNJEM OBDOBJU

3.1 Razvojne možnosti

3.2 Zagotavljanje površin za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

3.3 Potrebe po neprofitnih stanovanjih

4. VIZIJA RAZVOJA IN CILJI

5. PREDLOG PROGRAMA PRIDOBIVANJA NEPROFITNIH STANOVANJ

5.1 Načini pridobivanja neprofitnih stanovanj

5.2 Analiza stroškov in koristi (benefit-cost analiza) za izbiro najugodnejše alternative

6. UKREPI ZA DOSEGO CILJEV

PRAVNA PODLAGA

Ustava Republike Slovenije v 78. členu (Uradni list RS, št. 33/1991, 42/1997, 66/2000, 24/2003) določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/2005 – UPB 1) v 3. poglavju z naslovom naloge občine navaja, katere naloge občina opravlja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev; med drugimi navaja (21. člen): »ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj in 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. 69/2003, ZVKSES, Uradni list RS, št. 18/2004 in ZEN, Uradni list RS, št. 47/2006) 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 navaja, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. V njem se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine, ki zajema:

- 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.

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

1. UVOD

Z diferenciacijo družbe, spremembo načina življenja, povezanostjo bivanja in dela ter socialnimi vplivi postaja funkcija stanovanja ali doma bistveno pomembnejša in kompleksnejša. Prebivalstvo se diferencira glede na način življenja, delovne aktivnosti, glede na kulturne vrednote oziroma kulturo bivanja in zaradi tega se pojavljajo različne preference po oblikah in lokacijah bivanja (Analiza stanja in teženj v prostoru Mestne občine Novo mesto, 2006).

Demografska študija (2006) in trend razvoja na stanovanjskem področju opozarjata, da se struktura prebivalstva spreminja, čemur je potrebno v prihodnje prilagajati tudi stanovanjsko politiko. Prav tako je potrebno upoštevati, da se spreminja socialna struktura prebivalstva. Pojavlja se manjši segment premožnejših, ki povprašujejo po kvalitetnih stanovanjih na dobrih lokacijah, hkrati pa želijo zaradi večje mobilnosti in lastnih nagibov tudi najemati profitna stanovanja. Na drugi strani se povečuje število socialno ogroženih prebivalcev, ki potrebujejo posebno obravnavo (finančno šibke družine, ženske iz varnih hiš, samski, romske družine, skupine s posebnimi potrebami, invalidi, brezdomci in drugi).

Stanovanjski razvojni program mora biti usmerjen v reševanje stanovanjskega vprašanja vseh ciljnih skupin, prednostno pa seveda obravnavan segment materialno ogroženih družin ali posameznikov.

Ponudba najemnih stanovanj je za ciljno skupino socialno ogroženih premajhna. Razkorak med ponudbo in povpraševanjem po stanovanjih je vedno večji, medtem ko je financiranje pridobivanja neprofitnih stanovanj zgolj z namenskimi razpoložljivimi sredstvi Mestne občine Novo mesto oteženo. Zato mora Mestna občina Novo mesto kar se da odgovorno pristopiti k reševanju stanovanjske problematike tega segmenta populacije. Nujno je iskanje najrazličnejših razpoložljivih možnosti in vključevanje drugih soinvestitorjev (ne zgolj Stanovanjskega sklada RS) ter potencialnih interesentov za tovrstna vlaganja (npr. javno-zasebna partnerstva).

Dolžnost Mestne občine Novo mesto je zagotavljati pogoje, da si vsak posameznik reši svoj stanovanjski problem sam, vendar obstajajo skupine, ki tega ne zmorejo. Slednje bo potrebno celoviteje obravnavati: ne gre zgolj za reševanja same stanovanjske stiske, ampak tudi ogroženo prebivalstvo preko izobraževalnih programov in vključevanj v različne delovne skupine usposabljanja za reševanje lastnih problemov oziroma skrb za lastno preživetje.

V posebno skupino prebivalstva sodijo Romi, ki zaradi specifičnega življenjskega stila in načina bivanja potrebujejo posebno skrb ter samostojno obravnavo. Kar pomeni, da mora Mestna občina Novo mesto ločeno pripraviti poseben program, ki zadeva tako reševanje njihovih bivanjskih razmer kot tudi ostalih specifičnosti, ki jih Romi posedujejo.

Analiza obstoječega stanja in ocena dejanskih potreb po neprofitnih stanovanjih ter izdelava takšnega predloga rešitev, ki bo omogočil učinkovitejše izvajanje stanovanjske politike na tem področju so osrednji vsebinski poudarki programa, ki bodo tudi postavili smernice pri zagotavljanju ustreznih površin za stanovanjsko gradnjo na območju Mestne občine Novo mesto. Planske usmeritve stanovanjske gradnje pa so hkrati neposredno povezane z vprašanji racionalnega razvoja komunalnih omrežij, javnega potniškega prometa in razmeščanja centralnih dejavnosti.

2. POVZETEK STANJA NA STANOVANJSKEM PODROČJU

2.1 Zagotavljanje zemljišč za gradnjo v preteklem obdobju

V minulem obdobju je Mestna občina Novo mesto zagotavljala zemljišča za stanovanjsko gradnjo na naslednjih območjih:

- **ZN Podbreznik:**

V zvezi z realizacijo stanovanjskega dela pozidave na tem območju je mestna občina v sodelovanju s podjetjem IMOS d. d. vodila potrebne aktivnosti glede pridobitve potrebnih zemljišč za nadaljevanje gradnje same infrastrukture za potrebe stanovanjske gradnje, predvsem za območje, kjer je predvidena gradnja

večstanovanjskih stavb. Na območju je bilo zagotovljenih cca. 33.000 m² zemljišč, ki so namenjena pozidavi 12. večstanovanjskih stavb.

- ZN Otočec:
Na tem območju je bilo zagotovljenih cca. 40 komunalno urejenih zemljišč za individualno stanovanjsko pozidavo, od katerih je 30 že prodanih.
- UN Bršljin:
V sodelovanju s podjetjem REAL d. d. je bila zgrajena infrastruktura za stanovanjsko stavbo z oznako S3 (21 stanovanj v letu 2003) ter stanovanjsko-poslovna stavba z oznako S4 (29 stanovanj v letu 2006).
- Jedinščica:
V sodelovanju z Reiffeisen Leasingom je bila zgrajena infrastruktura ter 47 individualnih stanovanjskih hiš.
- ZN Mrzla dolina:
S prodajo gradbene parcele za gradnjo večstanovanjske stavbe je bila s strani podjetja DOLNOV zgrajena leta 2007 večstanovanjska stavba z oznako J2 – 70 stanovanj, leta 2008 večstanovanjska stavba z oznako L2 – 90 stanovanj, medtem ko je večstanovanjska stavba z oznako L1 še v gradnji.
- ZN Župenca:
Na območju velikem cca. 28.500 m² je bila zgrajena infrastruktura za načrtovano 1. fazo z 12. objekti.
- območje ob Seidlovi cesti:
Leta 2007 so bili zgrajeni 3 stolpiči v katerih je 54 stanovanj.
- Pod topom.
V letu 2005 je bilo zgrajenih 29 stanovanj.

2.2 Zagotavljanje neprofitnih stanovanj v letih 1992 - 2007

Že v petletnem stanovanjskem programu 1992 - 1997, nekdanje Občine Novo mesto, so bile ugotovljene potrebe po stanovanjih. Tako je bilo po stanju na dan 30. 6.1992 skupno število najemnih in odprodanih stanovanj v občini 3.943 in 523 enot solidarnostnih stanovanj. Glede na obstoječe potrebe ter predvidno rast prebivalstva je bilo v letu 1992 ocenjeno število potrebnih stanovanj 809 enot, od tega se jih je cca. 520 nanašalo na sedanjo Mestno občino Novo mesto. Predvidena je bila izgradnja 250 stanovanj, in sicer 40 profitnih, 150 neprofitnih, 20 službenih in 40 socialnih stanovanj.

V letu 1992 je bil ustanovljen Stanovanjski sklad občine Novo mesto, ki naj bi izvajal stanovanjsko politiko na področju pridobivanja in razporejanja finančnih sredstev za tovrstne namene. Gospodarjenje s stanovanji, ki so postala last fizičnih ali pravnih oseb po stanovanjskem zakonu je prevzela Zarja d. d. Novo mesto, kot podjetje za upravljanje s stanovanjskim fondom v večstanovanjskih hišah. Mestna občina Novo mesto je kot kapitalski vložek pri ustanovitvi Zarje d. d. vložila čez 300 stanovanj, od tega ima danes na 263 stanovanjih še vedno dodelitveno pravico (gre za neprofitna najemna stanovanja v lasti Zarje d. d. Novo mesto), čeprav jih oddajajo za tržno najemnino mimo vednosti Mestne občine Novo mesto.

Leta 1997 je Mestna občina Novo mesto kupila 22 neprofitnih stanovanj na Kočevarjevi ulici 10a v Novem mestu, leta 1999 je postala lastnica neprofitnega stanovanja na Smrečnikovi ulici 4, medtem ko bo v letu 2008 pridobila še stanovanje na Smrečnikovi ulici 2 v Novem mestu (brezplačna odsvojitve s strani Ministrstva za obrambo RS).

Poleg že navedenega je po zaključeni denacionalizaciji mestna občina pridobila 2 starejši stanovanji na Glavnem trgu 2 v Novem mestu, ki ju je zaradi dotrajanosti smiselno prodati.

V letu 2007 je Mestna občina Novo mesto namenila za vlaganje v stanovanjske objekte in pridobivanje stanovanj 139.799 EUR proračunskih sredstev, ki pa niso bila porabljena, saj na objavljeni razpis MONM za nakup stanovanj ni prispela nobena ponudba za prodajo stanovanja občini. Konec leta se je ponudnik našel, vendar sredstva na nakup niso bila več razpoložljiva.

Dejstvo je, da se je v zadnjih petnajstih letih dokaj malo naredilo na stanovanjskem področju, še zlasti pri zagotavljanju neprofitnega stanovanjskega fonda. Veliko je bilo poskusov s strani Mestne občine Novo mesto, da se ta problematika sprotno in učinkoviteje rešuje, vendar najrazličnejše objektivne ovire so to preprečevale. Bodisi je šlo za pomanjkanje proračunskih sredstev za izvajanje stanovanjskih rešitev bodisi sodelovanje z Zarjo ni izkazovalo pričakovanih rezultatov. Tako ne pri skupnih gradnjah stanovanj, kot tudi ne pri uresničevanju načrtanih 50 stanovanj letno, ki naj bi jih Mestna občina Novo mesto zagotavljala skupaj z Zarjo. Mnenja smo, da v zadnjih letih Zarja d. d. Novo mesto ne odigrava vloge neprofitne stanovanjske organizacije, zaradi česar ni pričakovanih rezultatov. Razumeti je potrebno tudi dejstvo, da je Zarja v osnovi ustanovljena kot delniška družba zaradi česar je njen prvotni cilj dobiček in se temu posledično tržno obnaša, kar pomeni, da je njena stanovanjska strategija usmerjena na tržišče, medtem ko je zagotavljanje neprofitnih stanovanj za socialno ogroženo prebivalstvo sekundarnega pomena.

Mestna občina Novo mesto je kot svoj kapitalski vložek v ustanovitev Zarje d. d. Novo mesto vložila svoja stanovanja. Konkretno to pomeni, da so ta stanovanja danes last Zarje d. d. Novo mesto (najemnina pripada njej), Mestna občina Novo mesto pa si je na teh stanovanjih pridržala dodelitveno pravico (mestna občina dodeli stanovanje ali da soglasje k dodelitvi najemniku, ki ga predlaga Zarja d. d. Novo mesto). Po evidenci, s katero razpolagamo v upravi Mestne občine Novo mesto, naj bi bilo takšnih stanovanj 278 (od tega jih 12 v novo nastali občini Straža in 2 v Šmarjeških Toplicah).

Pri vodenju registra stanovanj in registra najemnih pogodb za stanovanja opažamo, da Zarja d. d. Novo mesto brez kakršnegakoli dogovora z Mestno občino Novo mesto, ta stanovanja oddaja v najem za tržno najemnino, čeprav so bila stanovanja, že pred prenosom na Zarjo d. d. Novo mesto, opredeljena kot neprofitna.

V skladu z določili Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004 in 62/2006) se takšna stanovanja dodeljujejo v najem le za neprofitno najemnino na podlagi javnega razpisa za oblikovanje prednostne liste upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja. Zadnji razpis za oblikovanje takšne prednostne liste je bil s strani Zarje d. d. Novo mesto izveden v mesecu avgustu 2004. Od takrat naprej Mestna občina Novo mesto ni bila konkretno obveščena ali zaprosena za nobeno soglasje k dodelitvi.

S strani uprave MONM je bilo na Zarjo d. d. Novo mesto, glede opredelitve izpraznjenih stanovanj, naslovljenih več dopisov (3. 11. 2005, 22. 3. 2006 ter 7. 9. 2007), vendar doslej nanje nismo prejeli odgovora.

Iz registra najemnih pogodb za stanovanja na območju Mestne občine Novo mesto je na dan 5. 3. 2008 razvidno naslednje:

- Dilančeva ulica 1/1 – stanovanje prodano;
- Dilančeva ulica 1/2 – stanovanje prodano;
- Dilančeva ulica 1/3 – stanovanje prodano;
- Dilančeva ulica 1/4 – stanovanje prodano;
- Dilančeva ulica 1/5 – stanovanje prodano;
- Dilančeva ulica 1/6 – stanovanje prodano;
- Dilančeva ulica 1/7 – stanovanje prodano;
- Dilančeva ulica 1/8 – stanovanje prodano;
- Drska 46/14, 31,00 m², 299 točk, garsonjera, IZPRAZNJENO dne 3. 3. 2008;
- Jakčeva ulica 22/32, 22,10 m², garsonjera, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 22. 6. 2007;
- Mestne njive 9/07, 58,00 m², 2-sobno, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 20. 3. 2006;
- Mestne njive 10/18, 24,70 m², garsonjera, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 17. 5. 2007;
- Mestne njive 11/07, 58,20 m², 2-sobno, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO DNE 21. 11. 2007;

- Mestne njive 11/16, 69,40 m², 3-sobno, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 22. 2. 2007;
- Ragovska ulica 10a/40, 24,30 m², ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 8. 10. 2007;
- Seidlova cesta 68/16, 55,20 m², 1 in 1/2-sobno, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 3. 1. 2006;
- Smrečnikova ulica 30/26, 58,20 m², 2-sobno, PRAZNO;
- Seidlova cesta 54/10, 46,20 m², 1 in 1/2-sobno, 314 točk, IZPRAZNJENO dne 5. 11. 2007;
- Smrečnikova ulica 32/06, 37,00 m², garsonjera, PRAZNO od 30. 5. 2007;
- Smrečnikova ulica 34/03, 31,10 m², 1-sobno, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 30. 11. 2006;
- Šegova ulica 12/13, 35,32 m², garsonjera, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 27. 7. 2007;
- Ulica Slavka Gruma 90/01, 55,76 m², 2-sobno, 305 točk, pritličje, IZPRAZNJENO dne 14. 9. 2007;
- Ulica Slavka Gruma 1/02, 48,60 m², ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 1. 9. 2006;
- Ulica Slavka Gruma 24/14, 44,94 m², 1-sobno, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 1. 6. 2006;
- Ulica Slavka Gruma 26/08, 57,30 m², ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 1. 8. 2006;
- Ulica Slavka Gruma 90/02, 67,59 m²; 2 in 1/2-sobno, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 5. 6. 2007;
- Ulica Slavka Gruma 92/04, 55,65 m², 2-sobno, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 14. 4. 2006;
- Ulica Slavka Gruma 92/07, 67,51 m², 3-sobno, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 17. 1. 2008;
- Ulica Slavka Gruma 92/10, 56,58 m², 2-sobno, ODDANO ZA TRŽNO NAJEMNINO dne 31. 3. 2005.

Nič manj problematično ni bilo dosedanje sodelovanje z Stanovanjskim skladom RS, javni sklad (v nadaljevanju SSRS), saj razpisni pogoji za sofinanciranje gradnje najemnih stanovanj (soinvestorstvo) postavljajo posamezne udeležence oziroma partnerje pri projektu v neenak položaj.

V primeru soinvestiranja gradnje 53 najemnih stanovanj v Mrzli dolini s SSRS (načrtovan projekt v letu 2004 – priložena dokumentacija), je le-ta postavil takšne pogoje, da so bili za Mestno občino nesprejemljivi.

Tako je med drugim SSRS zahteval v soinvestitorski pogodbi, da:

- mora MONM v primeru morebitnih pravnih ali stvarnih napak na zemljišču, te odpraviti na svoj račun in SSRS povrniti celotno škodo, ki bi jo ta utrpel.
Stališče MONM je bilo, da so vsi možni soinvestitorji v projektu enakovredni partnerji ter v primeru takšnih napak se posledico porazdelijo na vse.
- si SSRS pridružuje pravico, da ne pristopi k podpisu prodajne pogodbe z občino, če po pregledu projektov in tehnične dokumentacije ugotovi, da je projekt neprimeren in v razumnem roku ni mogoče doseči ustreznih tehničnih izboljšav.
Glede na dejstvo, da bi SSRS vseskozi sodeloval pri projektu (od projektiranja naprej), je bila MONM mnenja, da se lahko SSRS sproti opredeljuje do skupnega projekta.
- se v zavarovanje izpolnitve predmeta soinvestitorske pogodbe in medsebojne prodajne pogodbe ustanovi maksimalna hipoteka.
Takšno določilo je bilo za MONM nesprejemljivo, saj to pomeni, da občina zastavi pri projektu najmanj celotno vrednost predmeta pogodbe. Predlagali smo, da se v zavarovanje izpolnitve predmeta pogodbe SSRS vpiše samo na svojem idealnem deležu.

- ima po končani izgradnji stanovanj v lasti praviloma le neprofitna najemna stanovanja, dodeljena upravičencem do dodelitve neprofitnega najemnega stanovanja, medtem ko ima MONM v lasti tudi stanovanja, dodeljena upravičencem, ki glede na socialne razmere niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.
S takšno delitvijo MONM ni soglašala, ker to pomeni, da bi imel SSRS le stanovanja, od katerih bi zagotovo dobival redne mesečne najemnine, ne pa tudi najemnikov, ki zaradi socialnih razmer niso zmožni plačevati mesečnih najemnin v celoti.
- v kolikor stanovanje v lasti SSRS ni zasedeno 30 dni, mora do prve ali ponovne zasedbe MONM plačevati SSRS neprofitno najemnino.
Tudi ta zahteva ni sprejemljiva in bi postavljala MONM kot partnerja v podrejen položaj.
- pri prodaji stanovanj SSRS dopušča MONM, da v primeru, ko stanovanje v lasti SSRS ni zasedeno več kot leto dni, MONM lahko odkupi stanovanje od SSRS po tržni ceni.
Stališče MONM je bilo, da lahko po predkupni pravici kupi takšno stanovanje po prodajni ceni iz pogodbe o prodaji stanovanj SSRS (občina je bila dolžna v skupnem projektu zagotoviti komunalno opremljeno zemljišče).

Naveden primer soinvestitorstva z SSRS kaže na to, da so pogoji omenjenega sklada zelo enostransko določeni, predvsem v njihov prid. Tudi izkušnje drugih občin s SSRS so podobne in vse po vrsti iščejo pogajalske možnosti za ugodnejše rešitve in enakopravnejši položaj.

V okvir zagotavljanja neprofitnih stanovanj sodi tudi zamenjava stanovanj, ki jo je bilo v preteklih letih na območju MONM zelo težko realizirati. Kljub ugotovitvam, da je veliko uporabnikov starejših stanovanj finančno sposobno plačevati višje najemnine, le-ti niso bili zainteresirani za menjavo stanovanj oziroma za selitev v večja, in s tem dražja stanovanja.

V zadnjih let predstavlja veliko oviro (ne)plačevanje neprofitnih najemnin, ki jih je dokaj težavno oziroma nemogoče izterjati. Mestna občina Novo mesto na osnovi teh prilivov ne more računati na kakšen večji finančni zalogaj, ki bi se ga dalo reinvestirati. Poleg tega tudi subvencije, ki se določajo največ v višini 80 % neprofitne najemnine (121. člen Stanovanjskega zakona), predstavljajo kar visoko proračunsko postavko. Tako je v letu 2008 načrtovan strošek za subvencioniranje najemnine v višini 65.000 EUR. K navedenemu znesku je potrebno prišteti še stroške tekočega vzdrževanja stanovanj in poslovnih prostorov mestne občine (proračun 2008: 80.000,00 EUR) ter znesek za upravljanje s stanovanji in poslovnimi prostori mestne občine (proračun 2008: 15.000,00 EUR).

2.3 Povzetek in analiza stanja na stanovanjskem področju

Splošno stanje na področju stanovanj v Mestni občini Novo mesto je prikazano v spodnji tabeli. Po popisu stanovanj iz leta 2002 je bilo v MONM 16.456 stanovanj, število prebivalcev je bilo 40.925, število gospodinjstev pa 13.796. Povprečno število članov na gospodinjstvo je bilo 2,9. Skupna površina vseh stanovanj je bila 1.196.997 m², povprečna velikost stanovanja 72,7 m², povprečna površina na osebo pa 29,2 m².

**Tabela 1 : ZBIRNI PREGLED KAZALCEV O STANOVANJIH V MESTNI OBČINI
NOVO MESTO**

Prebivalci, gospodinjstva, družine	Število prebivalcev	40.925
	Število gospodinjstev	13.796
	Povprečna velikost gospodinjstev	2,9
	Število družin	11.408
Število in površina stanovanj	Število stavb s stanovanji	10.717
	Število stanovanj	16.456
	Površina stanovanj	1.196.997
	Število počitniških stanovanj	1696
	Število naseljenih stanovanj	13.511
	Površina naseljenih stanovanj	1.055.196
	Število nenaseljenih stanovanj	1748
Oblika lastništva	Zasebna last fizičnih oseb	15.572
	Lastna stanovanja	11.247
	Površina lastnih stanovanj	914.879
Stanovanjski standard	25 m ² stanovanja na osebo je v ____ stanovanjih	6720
	V teh 6720 stanovanj živi oseb	14.802
Število stanovanj po kvadraturi	Število stanovanj do 40 m ²	2993
	Število stanovanj od 41 do 60 m ²	4193
	Število stanovanj od 61 do 80 m ²	3956
	Število stanovanj od 81 do 100 m ²	2979
	Število stanovanj več kot 100 m ²	2335
	<i>Povprečna velikost stanovanj</i>	<i>72,7</i>
Število stanovanj po število sob	Število enosobnih stanovanj	2975
	Število dvosobnih stanovanj	5612
	Število trisobnih stanovanj	4818
	Število štirisobnih in več stanovanj	3051
Gradnja stanovanj po obdobjih	Stanovanja zgrajena do 1918 leta	1602
	Stanovanja zgrajena od 1919-1945	820
	Stanovanja zgrajena od 1946-1960	1917
	Stanovanja zgrajena od 1961-1970	2929
	Stanovanja zgrajena od 1971-1980	4503
	Stanovanja zgrajena od 1981-1990	3002
	Stanovanja zgrajena od 1991 - 2000 ¹	1571
	Stanovanja zgrajena od 2001 - 2005 ¹	471

¹Podatek iz Statističnega letopisa 2007

Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Glede na odnos med številom stanovanj in številom gospodinjstev (13.796), ki kaže za 2660 enot več stanovanj kot gospodinjstev, vsaj teoretično ne bi smelo biti stanovanjskega primanjkljaja, kar pa dejansko stanje tega ne potrjuje. Pomemben podatek daje število stanovanj po letu zgraditve, kjer je viden trend upadanja stanovanjskih gradenj, še zlasti po letu 2001.

Organizirana izgradnja stanovanj se je, v primerjavi z osemdesetimi leti, zelo zmanjšala. Po podatkih študije (Analiza stanja in teženj, 2006) se na leto zgradi le okoli 200 stanovanjskih enot. Prevladuje individualna stanovanjska gradnja na zunaj-mestnem območju in več-stanovanjska gradnja manjših gostot na mestnem območju. Za prvo je značilna neorganizirana razpršena gradnja nizkih gostot, za drugo pa fizična pojavnost, ki je posledica predvsem ekonomskih interesov graditeljev. V obeh primerih so urbanistično oblikovalski in programski vidiki (kot so npr.: dostopnost do rekreacijskih površin, osončenje, razgledi, varovanje značilnih pogledov, vključevanje v mestno podobo, mešanje medsebojno nemotečih rab, dostopnost do javnega transporta itd.), ki ustvarjajo kakovostno bivalno okolje sekundarnega pomena.

Osnovne značilnosti sedanjega stanja (Demografska študija, 2006):

- Rodnost je na območju MO Novo mesto nekoliko višja kot je slovensko povprečje, kar trenutno še drži občino nad demografskim pragom.
- Upadanje števila rojstev je razvidno iz starostne piramide. Ko bodo danes male deklice začele prehajati v rodno dobo, se bo število rojstev hitro zniževalo in občina bo zelo hitro prešla pod demografski prag.
- Zaradi povojnega odseljevanja je delež starejših prebivalcev nižji od slovenskega povprečja (z izjemo območja UZ Novo mesto), kar tudi vpliva na nekoliko višji naravni prirast.
- Dolenjska je bila stoletje klasično območje odseljevanja.
- Razvoj mesta Novo mesto je prinesel zasuk in je sedaj predvsem osrednji del občine zaradi velikega »presežka« delovnih mest logično zaželeno območje za priselitev številnih prebivalcev ostalega dela regije, sosednjih regij, drugih delov Slovenije in tudi tujine
- Trenutno ni močnejšega priseljevanja v občino.
- Stanovanjska gradnja zaostaja za potrebami domačega prebivalstva, še bolj pa priseljencev.
- Glede na višino presežka delovnih mest lahko rečemo, da bo imela MO Novo mesto toliko priselitev, kolikor bo zgradila novih stanovanj.

Analiza stanja na področju stanovanj:

▪ Število in razporeditev stanovanj

Kot je bilo že omenjeno je v MONM je bilo ob popisu leta 2002 16.456 stanovanj v 10.717 hiš s stanovanji. Večinoma gre za enostanovanjske hiše. Največ stanovanj je v največjem, osrednjem naselju Novem mestu, kjer je polovica vseh stanovanj v mestni občini in je tudi delež več-stanovanjskih hiš največji. Poleg Novega mesta so večja naselja še (več kot 200 stanovanj) Gabrje, Otočec, Velike Brusnice in naselja pretežno občasnih bivališč, npr. Drganja sela, Trška Gora, Uršna sela, Vinji Vrh.

Statistično največ nenaseljenih stanovanj je v naselju Novo mesto, to je skoraj 8 odstotka vseh stanovanj v naselju.

▪ Stanovanja za občasno rabo

Največ stanovanj za občasno rabo je v značilnih vinogradniških območjih, njihov delež je več kot 10 odstotka vseh stanovanj v MONM. Največje deleže dosegajo v naseljih Črešnjice, Drganja sela, Golušnik, Križe, Podgora, Trška Gora, Uršna sela in Vinji Vrh. Ne moremo trditi, da se ta stanovanja ne uporabljajo kot stalna. Kljub temu da se jih statistično prikazuje kot občasna bivališča, se dejansko uporabljajo tudi kot stalna, še zlasti v bližini mesta, na Trški Gori je ta pojav izrazit.

▪ **Lastništvo stanovanj**

Delež zasebnih stanovanj v MONM je 94,6 odstotka, kar je več od državnega povprečja. V naselju Novo mesto je največ stanovanj, ki niso zasebna last fizičnih oseb, in sicer 9 odstotka. Pri oblikovanju strategije občinskega razvoja bo zato takšno stanje potrebno vzeti kot izhodiščno, morda pa tudi obrniti težnjo, podobno kakor v drugih mestnih občinah v Sloveniji, kjer je delež stanovanj, ki se jih gradi prek javnih skladov (potem pa nameni prodaji po subvencionirani ceni ali oddaji z neprofitno oz. profitno najemnino) 8–10 odstotka.

▪ **Velikost stanovanj**

V urbanih naseljih je opazno večje število manjših stanovanj. Tako je na primer v naselju Novo mesto delež stanovanj z manj kot 60 m² površine skoraj 40 odstotka, pri čemer gre za pretežno 2-sobna in manjša stanovanja (polovica vseh stanovanj). Na podeželju in v manjših središčih v obmestju, kjer je delež enostanovanjskih hiš največji pa je povprečna velikost stanovanj bistveno večja. Dejavniki, ki vplivajo na velikost stanovanj so lega v naselbinskem sistemu, starost, tip dejavnosti gospodarja idr., vendar jih ni mogoče preprosto uvrstiti v značilne skupine. Tako so v podeželskih naseljih stanovanja pretežno večja, zidanice pa različnih velikosti, npr. zelo majhne na Trški Gori in Vinjem Vrhu ali zelo velike v Uršnih selih. Podobno različna so stanovanja v urbanih naseljih.

Opazno je, da pri več kot polovici vseh stanovanj v MONM povprečna površina stanovanja na prebivalca presega 25 m². Vendar so ta stanovanja pretežno zunaj urbanih središč.

▪ **Starost stanovanj**

Malo manj kot polovica vseh stanovanj v MONM je starejših od 25 let. Slabih 10 odstotka pa je starejših od 100 let. Opazna je težnja po umirjanju gradnje stanovanj po letu 1980, saj je v desetletju pred popisom bilo zgrajeno 1683 stanovanj, v primerjavi z 3002 desetletje pred tem ali celo 4003 še eno desetletje prej. Opazno je tudi, da je delež novejših stanovanj bistveno večji v manjših lokalnih središčih in razpršeno na podeželju, kakor v osrednjih urbanih naseljih.

▪ **Opremljenost stanovanjskih območij z vodovodom in kanalizacijo**

Iz podatkov statističnega popisa je razvidno, da ima večji del prostora MONM urejeno oskrbo z vodo, vendar je po pregledu vodovodnega katastra jasno, da gre tudi za lokalna zajetja oz. krajevne vodovode. Popis tudi omenja, da ima skoraj 95 odstotka stanovanj stranišča na izpiranje, vendar je podobno razvidno, da gre za stanovanja priključena na greznice, medtem ko o njihovi kakovosti iz statističnih podatkov ni moč razbrati, npr. 2- ali 3-prekatne, propustne ali nepropustne idr.

Študija potreb po stanovanjih opozarja še na en vidik stanovanjske problematike, ki ga velja omeniti. Gre za aktualno težnjo, ko je čedalje večji pritisk po gradnji v ali v bližini središča mesta in posledično porast cen oziroma nedosegljivost površin za stanovanjsko gradnjo ali nakup stanovanj na trgu. To pa vodi v situacijo, ko bo potrebno v prihodnje reševati stanovanjske eksistenčne probleme zunaj meja osrednjega naselja.

V izogib nadaljnji disperziji in razseljevanju prebivalstva bo potrebno večji poudarek dati sistemskim rešitvam na ravni prostorskega načrtovanja (novi planski akti, spremembe namembnosti zemljišč, izvedbeni akti). Osnovna pogoja za takšno načrtovanje sta:

- preprost dostop do sredstev javnega potniškega prometa in
- zagotovljena komunalna in energetska oskrba (vodovod, kanalizacija, komunikacijske povezave, odvoz odpadkov) ter družbena infrastruktura.

Študija (Analiza stanj in teženj, 2006) povzema probleme v zvezi s stanovanji:

- pomanjkanje stanovanj v urbanih naseljih (zaradi povečanja števila predvsem enočlanskih gospodinjstev, dotrajanosti obstoječih stanovanj, porasta stanovanjskih standardov in nerazumljivo šibkega javnega sektorja);
- nedosegljivost ustreznih stanovanj za različne skupine uporabnikov zaradi visokih cen;
- primanjkljaj ustreznih zemljišč za organizirano stanovanjsko gradnjo;
- mešanje neustreznih in navzkrižnih rab v stanovanjskih območjih;
- razpršena poselitev s pomanjkljivo infrastrukturno opremljenostjo, slabo prometno dostopnostjo, neustrezno oskrbo z javnimi dejavnostmi in slabo podobo;

- neustrezna raba regionalno značilnih območij zidanic, ki se spreminjajo v problematična območja stalne nastanitve;
- programska in infrastrukturna neopremljenost nekaterih obstoječih stanovanjskih sosesk ter dotrajanost posameznih objektov;
- skromni napor v prenavo in rehabilitacijo starejšega stanovanjskega fonda in objektov dediščine.

3. POTREBE PO STANOVANJH S Poudarkom NA NEPROFITNEM STANOVANJSKEM FONDU V PRIHODNJEM OBDOBJU

3.1. Razvojne možnosti

Spremembe cestnega makro-prometnega sistema

Dograditev avtocestnega sistema v Republiki Sloveniji na dolenskem kraku je bistveno spremenila regionalne gravitacijsko-funkcionalne razmere, še zlasti ker je na sorazmerno kratkem odseku več priključkov. Tako sta ves prostor med Novim mestom in Mirno Pečjo in Novim mestom ter Kronovim, z pripadajočim zaledjem, postala bistveno dostopnejša kot nekoč. Zlasti najvzhodnejši priključek je zanimiv za nadaljnjo rast poselitve v območju MONM, ne le za stanovanjsko poselitev temveč tudi za umeščanje različnih novih dejavnosti in posledično uvajanje novih delovnih mest. Vzhodni del MONM je že zdaj prepoznan kot zanimiv prostor za poselitev (npr. Velike Brusnice in Gabrje), ne glede na težje zemeljske razmere za graditev objektov, komunalne infrastrukture in prometnega omrežja. Tako npr. Brusnice že delujejo kot lokalno središče širšega gravitacijskega zaledja, čeprav je samo naselje še vedno sorazmerno majhno.

Podobno lahko izvedba že dolgo načrtovane novomeške obvozne ceste sprosti obsežne površine za stanovanjsko graditev, ki so sorazmerno blizu osrednjemu naselju in/ali se lahko danes obmestna naselja spremenijo v mestna sosedstva.

Posledice demografskih gibanj

Po projekcijah prebivalstva ob predpostavki 500 priselitev na leto v MONM je ocena za leto 2030 48.892 prebivalca (leta 2020 pa 45.817 prebivalcev). Kar je za 8497 prebivalcev več kot jih je bilo po popisu iz leta 2002, kar pomeni približno potrebo po 3000 novih stanovanj (stanovanjskih enot), da bi pokrili potrebe iz naravne rasti in načrtovanega priseljevanja oziroma povečanje števila gospodinjstev. Po klasičnih izračunih je za teh 3000 stanovanj treba nameniti med 60 in 120 hektarjev zemljišč. V te površine so vključene vse namembnosti potrebne za omogočanje rabe stanovanjskih območij (del družbene infrastrukture, prometne infrastrukture, zelenih površin, oskrbe idr.).

Ta stanovanja pa niso vsa nova stanovanja, ki jih bo treba zagotoviti. Glede na pretežno starost objektov v MONM je treba upoštevati tudi nadomestne gradnje dotrajanih objektov in rekonstrukcije objektov prek investicijskih vzdrževalnih del, ki pa niso vezane na spremembo namembnosti zemljišč ali fizično rast poseljenih območij, temveč ali predvsem na investicijski interes in finančne zmogljivosti lastnikov.

Če računamo na stalno povečanje splošnega bogastva v državi (npr. 4 odstotka letno) lahko tej količini prištejemo tudi potencialno iskana večja stanovanja, ki bi zadostila povečanemu standardu, razpoložljivemu dohodku gospodinjstev in preselitve znotraj MONM; npr. iz manjših stanovanj v večja v mestu (če so ali bodo na razpolago) ali iz stanovanj v lastno hišo v bližini mesta v načrtovana lokalna središča ali izjemoma razpršeno na podeželju. Slednje dejansko ne pomeni nujno več stanovanj v absolutnem smislu, vendar pa več prostora, saj je za večja stanovanja po površini in bivanjskem standardu treba zagotoviti več površine. Hkratni proces je ponudba manjših stanovanj (starejših, morda potrebnih obnove) na sekundarnem trgu, ki jih zdajšnji lastniki lahko uporabijo kot vložek za naslednjo naložbo. Vendar bo tudi takšna, torej manjša stanovanja, vsekakor treba zagotoviti, bodisi kot novogradnjo, prenavo ali rekonstrukcijo. Slednje je pomembno za načrtovanje gostot naseljenih območij, dimenzioniranje prometne in druge infrastrukture in tipe stanovanj. Javni stanovanjski sklad lahko na primer v nakupni ceni novih (večjih) stanovanj upošteva vrednost manjšega lastniškega stanovanja kupca, ki ga pozneje proda po enako subvencionirani ceni na

sekundarnem trgu prosilcem prav takšnega tipa stanovanja (garsonjera 1-, 2-sobno stanovanje – začetniško stanovanje (angl. *starter flat*).

Glede na težnjo po čedalje manjših gospodinjstvih (samskih, starejših ipd.) pri čemer je predpostavka, da vsakemu gospodinjstvu pripada stanovanje, in da se bo povprečno številčno stanje članov posameznega gospodinjstva rahlo zmanjšalo, to pomeni, da bo k izračunanemu številu novih stanovanj v MONM 3000 več novih stanovanjskih enot, treba dodati še korekcijsko število. Korigirano število stanovanj je tako 3400 enot, kar pomeni 16 odstotka več oziroma še dodatnih 10 do 20 hektarjev zemljišč. Na tem mestu se je tudi treba zavedati, da je praznih stanovanj v MONM približno 8 odstotka vseh stanovanj, največ v osrednjem naselju.

Poleg tega lahko z radikalnejšim izračunom komunalnega in prometnega opremljanja obmestja, kjer se mora tudi izboljšati standard tovrstnih infrastrukturnih sistemov, omilimo pritisk po gradnji individualnih stanovanjskih hiš na podeželju.

Krepitev centralnih naselij in lokalnih središč

Dejavnosti, označene kot osrednje, prek katerih se določa centralnost naselja oziroma položaj v omrežju naselij, so: državna uprava (upravne enote, inšpekcijske službe, občinska uprava, lokalna samouprava (vaške in četrtne skupnosti), pošta, zavarovalnica (filiala), banka, hotel, trgovinske dejavnosti, kinodvorana, gledališče, poslovne dejavnosti, galerija, knjižnica, sejmišče, ki so pretežno alocirane dejavnosti ali pa rezultat poslovnega in komercialnega zanimanja, in družbene dejavnosti.

Osrednje dejavnosti so v namenski rabi v prostorskem planu mesta zastopane predvsem kot osrednje mestne dejavnosti. Praviloma ni razlikovanja med raznovrstnimi dejavnostmi, ki tako vključujejo vse oblike teh. Središče mesta je npr. izrazito območje mešanih dejavnosti, kjer se centralne dejavnosti pojavljajo v vseh pojavnih oblikah. Raziskave s področja centralnih dejavnosti so večinoma geografske narave, kjer je osnovno vodilo ugotavljanje centralnosti naselij, glede na prisotne funkcije. Urbanistično planerske raziskave pa se večinoma posvečajo odpravljanju razvojno neperspektivnih območij ter degradiranih urbanih območij.

Kakovost bivanja vseh prebivalcev naj bi bila osnovna naloga prostorskega upravljanja. V vsakem primeru pa o prostoru MONM razmišljamo kot o dinamični in medsebojno povezani kategoriji introvertiranih lokalnih skupnosti. Zato lahko posamezna naselja – sestavne dele urbanega/urbaniziranega prostora, razumemo kot osnovne urbane teritorialne, funkcijske in družbene enote, ali kot prostorska izhodišča vseh razvojnih namer. Podobno kot velja za središče mesta, velja tudi za središča lokalnih in vaških naselij. Povsod je treba krepiti lokalne skupnosti in omogočati lasten razvoj, obenem pa jih funkcijsko vključevati v prostor mesta, s cilji učinkovitega prostorskega razvoja, programske obogatitve in kakovostnega bivanja. To pomeni, da z smiselno prenovo in vzpostavitvijo posameznih novih mestnih predeli lahko pridobijo na kakovosti z izrabo sedanjih, ohranjenih, fizično in vsebinsko prenovljenih in revitaliziranih prostorov. Ob sočasnem usmerjanju pozornosti k ranljivim in krhkim strukturam okolij bivalne dediščine in kulturne krajine ter drugim področjem bo omogočena sočasna raba podedovanih prostorov in inovativen, velikopotezen razvoj zgodovinsko drugačnih prostorov za informacijsko družbo. Osrednji problem današnjega urejanja prostora s centralnimi dejavnostmi je neidentificirani interes po vlaganjih v investicijsko manj donosna mestna območja ali širša, okoliška območja Mestne občine.

Merila za vzpostavitev centralnih dejavnosti v različnih predelih MONM so:

- pomanjkljiva oskrba z načrtovanim rangom primerno dejavnostjo (npr. načrtovano lokalno središče ali okrepljeno znotraj-mestno središče);
- pomanjkljiva ponudba sodobne informacijske in telekomunikacijske infrastrukture, ki omogoča delo na domu;
- oddaljenost od posameznih centralnih dejavnosti;
- prostorske možnosti (dostopnost, proste površine), ki ne poslabšujejo bivanjskih kakovosti v območju;
- možnost koncentracije dejavnosti v središčih različnih rangov;
- dostopnost z sedanjim ali načrtovanim javnim potniškim prometom.

V zvezi z razvojem naselij nas predvsem zanimajo družbene dejavnosti (lahko so tudi organizirane kot zasebne družbe z koncesijo) torej takšne, ki jih je MONM po zakonih dolžna zagotavljati. Tukaj mislimo predvsem na dejavnosti izobraževanja in vzgoje (univerza, srednje šole, osnovne šole, vrtci, ostale šole), zdravje (bolnice, zdravstveni domovi, zasebne ambulante) in socialne ustanove.

3.2 Zagotavljanje površin za stanovanjsko gradnjo v prihodnjem obdobju

Na podlagi občinskih prostorskih dokumentov je v Mestni občini Novo mesto predvidena gradnja individualnih stanovanjskih hiš oziroma večstanovanjskih stavb (blokovi) na naslednjih območjih:

3.2.1 Individualna stanovanjska gradnja – veljavni prostorski plan:

- BUČNA VAS (ZN Župenca 1; ZN Zabrezje v Bučni vasi).
- OPPN Turkov hrib.
- ŠMIHEL (Spremembe in dopolnitve UN za romsko naselje Šmihel).
- REGRČA VAS/GOTNA VAS (OLN za stanovanjsko naselje Jedinščica).

3.2.2 Individualna stanovanjska gradnja – predvideni akti v sprejemanju (OPN MONM):

- OPPN Stanovanjsko naselje Žabjak.
- BUČNA VAS (OPPN Stanovanjsko naselje Brezje 2, Dolenje Kamence – vzhod).
- DRSKA (OPPN Šipčev hrib).
- SMOLENJA VAS (OPPN Mali Slatnik).
- ŽABJA VAS (OPPN Ob Belokranjski cesti – jug 1; OPPN Trate – jug; Na Lazu, Žabja vas, Drejčtova pot in Osredek).
- ŠMIHEL, REGRČA VAS (OPPN Regrča vas – vzhod; OPPN Sv. Rok; OPPN Stanovanjsko naselje Poganški vrh; OPPN Regrške Košenice 2).
- OPPN Stanovanjsko naselje Ukrať.
- VELIKE BRUSNICE (OPPN Nad šolo Brusnice; Brusnice vzhod).
- STOPIČE (OPPN Golišče Stopiče; OPPN Na Ravnah Stopiče).
- BIRČNA VAS (OPPN Birčna vas – jug).
- GABRJE (OPPN Gabrje Loka; OPPN Gabrje Podnišče; OPPN apartmajsko naselje Na Ponku Gabrje).
- OTOČEC – NOVI DEL (OPPN Gmajna; OPPN Leščina).
- ŠENTPETER (OPPN zahodni del Šentpetra).
- DOLNJA TEŽKA VODA (OPPN - pozidava na jugozahodu).
- GORENJA TEŽKA VODA (OPPN - pozidava na severozahodu).
- KREMENJAK PRI STRANSKI VASI, RUPERČ VRH.
- OSTALA MALA NASELJA.

3.2.3 Večstanovanjske stavbe – veljavni prostorski plan:

- ZN poslovno stanovanjske gradnje v Dolenjih Kamencah.
- ČEŠČA VAS (ZN Podbreznik).
- UN stavbnega otoka med Kastelčevo in Rozmanovo ulico v Novem mestu.
- RAGOVO (OLN Stanovanjsko-poslovni objekt Jakčeva v Novem mestu).
- DRSKA (UN Pod topom na Drski v Novem mestu, ZN Mrzla dolina I., OPPN Brod Drage).
- OLN Mrvarjev hrib.
- OPPN Poganci.

3.2.4 Večstanovanjske stavbe – predvideni akti v sprejemanju (OPN MONM):

- ČEŠČA VAS (ZN BTC Češča vas – I. faza – dovolijo se tudi vila bloki do višini P+3).
- BUČNA VAS (OPPN Bučna vas – vzhod – največ do višini P+3; OPPN Bučna vas – zahod – največ do višini P+3).

- BRŠLJIN (Stanovanjsko območje Vavpotičeva, OPPN Prestrukturiranje območja Novoteksa; OPPN ob severni obvoznici; OPPN prenove ob Ljubljanski cesti 47 – največ do P+4; OPPN prenove ob Ljubljanski cesti 27 – najmanj P+3 in največ P+12, OPPN Prestrukturiranje območja bivšega Pionirja).
- OPPN Dolenje Kamence – sever.
- DRSKA (OPPN Mrzla dolina zahod, OPPN Brod ob Topliški cesti – največ do višine P+3; OPPN Brod ob zahodni cesti – največ do višine P+2, območje ob Topliški cesti – Irča vas).
- OPPN Ragovo.
- ŠMIHEL, REGRČA VAS (OPPN Regrča vas – osrednji del – največ do P+3).
- OPPN Ob Belokranjski cesti – jug 2.
- OPPN Šentjernejska cesta – sever.
- OPPN Šentjernejska cesta – jug.
- POGANCI (območje kamnoloma Poganci).
- OTOČEC (OPPN Košenice).
- ŠENTPETER (OPPN Šentpeter).

3.3 Potrebe po neprofitnih stanovanjih

Potrebe po neprofitnih stanovanjih se iz leta v leto sorazmerno povečujejo glede na vedno večje stanovanjske stiske socialno ogroženih posameznikov in družin. Po podatkih Centra za socialno delo je na območju Mestne občine Novo mesto 630 upravičencev denarne socialne pomoči, od tega je 258 upravičencev romske pripadnosti (podatek: december 2007).

Med vsemi prejemniki denarne socialne pomoči je kar 40 % pripadnikov Romov. Po podatkih iz januarja 2008 je na območju Mestne občine Novo mesto skupaj 832 Romov oziroma 202 romskih družin. Glede na tipe bivališč so nastanjeni v 67 hišah, 108 barakah, 12 stanovanjih, 6 prikolicah in v enem vagonu. Kot smo že uvodoma poudarili, je za tovrstno skupino potrebno pripraviti ločen program pridobivanja stanovanj oziroma bivalnih enot in ga umestiti v okvir celostne strategije reševanje romske problematike.

Vsi potencialni prosilci neprofitnih stanovanj oziroma bivalnih enot morajo, poleg tega da so upravičeni do pridobitve takšnega stanovanja, biti seznanjeni tudi z ostalimi pogoji, kriteriji in obveznostmi, ki izhajajo iz medsebojnega razmerja ter so dolžni določila upoštevati in jih tudi izvajati.

V spodnji tabeli navajamo podatke o potrebnem številu neprofitnih stanovanj. Potreba izhaja iz leta 2007, kamor pa niso vključeni prosilci romske pripadnosti

Tabela 2: POTREBE PO NEPROFITNIH STANOVANJIH V LETU 2007

Število	
- evidentiranih prosilcev	100
- prejetih vlog na razpis	34
- rešenih vlog oziroma dodeljenih stanovanj	1
- subvencij (stanje na dan 24. 2. 2008)	59

Vir: Razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem v letu 2007 in register stanovanj.

Mestna občina Novo mesto ima v lasti neprofitnih stanovanj. Potrebe po neprofitnih stanovanjih bistveno presegajo ponudbo neprofitnih stanovanj. Letno je evidentiranih 3 x več prosilcev kot je razpoložljivih stanovanj. Ob tem velja vzeti v obzir tudi tiste potencialne prosilce, ki (še) niso evidentirani. Potrebe po neprofitnih stanovanjih so določene:

- na podlagi prijav na razpise za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in
- na osnovi približne ocene potreb po tovrstnih stanovanjih v Mestni občini Novo mesto.

4. VIZIJA RAZVOJA IN CILJI

Z zagotavljanjem zadostnih stavbnih površin za stanovanjsko gradnjo omogočiti občanom lažji in hitrejši dostop do stanovanj, hkrati pa poskrbeti za večanje fonda neprofitnih najemnih stanovanj in bivalnih enot v skladu s potrebami socialno ogroženega prebivalstva oziroma bivanjsko ranljive skupine občanov.

Med osnovnimi cilji na področju stanovanj izpostavljam:

- optimizacijo ponudbe glede na ponudbo in povpraševanje, s poudarkom na neprofitnih stanovanjih;
- prenovo, rehabilitacijo, nadomeščanje stavbnega fonda v objektih dediščine;
- prenovo novejših sosesk velikega merila;
- vzpostavitev novih stanovanjskih sosedstev na izbranih lokacijah;
- zagotavljanje posebnih oblik stanovanj.

Optimizacija ponudbe glede na prognoze, napovedi in potrebe

Prognoze in napovedi temeljijo na demografskih analizah, potrebe pa na trendih izboljšanja standarda ter recipročne stratifikacije prebivalstva. Opozoriti velja na pomembna dejstva kot so: da so gospodinjstva čedalje manjša in čedalje starejša ter, da je prebivalstvu z razslojeno in raznovrstno kupno močjo treba zagotoviti primerljive in dosegljive bivanjske kakovosti. Izpostavljam tisti sloj prebivalstva, ki je socialno najbolj ogrožen in ki najhitreje potrebuje stanovanjske rešitve.

Prenova, rehabilitacija, nadomeščanje stanovanjskega fonda v objektih dediščine

V središču mesta in v drugih historičnih predelih mesta je treba zagotoviti dnevno frekvenco (delovna mesta), popoldansko zasedenost (zabava, prosti čas) ter stalno prisotnost (stanovalci). Pomembna je tudi dediščina na podeželju, kjer bo treba pretežno zasebnim lastnikom omogočiti/olajšati ustrezna investicijska vzdrževalna dela. Slednje dejanje bo zaradi tržnih razmer in cenovnih odstopanj treba podrobno preučiti.

Prenova novejših stanovanjskih sosesk velikega merila

Pospešeni procesi industrializacije in s tem povezane migracije v mesta, razvoj sodobnih tehnologij ter relativno visoka stopnja rodnosti, ki je pospešeno rasla od konca druge svetovne vojne dalje so nekateri izmed pomembnejših vzrokov, ki so pogojevali pospešeno gradnjo stanovanjskih zmogljivosti po vsej Evropi. Tedanjim geslom in metodam kot so mesto-stroj, promet, urbana higiena, komunala, bivalni standard, se pridruži nov pojem, pojem stanovanjske soseske. Sprva je kazalo, da je stanovanjska soseska dolgoročno v taki ali drugačni obliki pravi odgovor za rešitev stanovanjskega problema.

Glavni cilj prenove stanovanjskih objektov in sosesk je predvsem v tehnično kvalitetno izvedeni sanaciji, izboljšavi urbanistično oblikovalskih vidikov ter v vzpostavitvi stanja, v katerem so soseska in njeni prebivalci dovolj motivirani in organizirani pri kvalitetnem upravljanju soseske. Zavedati se je treba, da je pretežni del stanovanjskega fonda, zlasti kolektivnega bivanja v blokih, starejši od 25 let, kar pomeni, da bo kmalu treba precejšnja sredstva vložiti v investicijska vzdrževalna dela.

Vzpostavitev novih stanovanjskih sosedstev na izbranih lokacijah

Glede na strateško opredelitev MONM, ki želi privabiti priseljence, je treba razmišljati tudi o novih sosedstvih. Tako bi, tudi glede na trajnostne vidike razvoja mesta, razbremenili osrednja (zdajšnja) sosedstva pritiskov in razvili t. i. zgostitveni decentralizirani poselitveni model, ki poudarja razvoj večjega števila avtonomnih manjših centrov ob trasi javnega transporta. Predpostavljamo, da bi lahko na območju MONM razvili več takšnih središč, npr. Otočec, Brusnice, Stopiče. Ta naselja bi se okrepila do takšne velikosti, da bi bilo smotrno razviti nove zaposlitvene, storitvene in oskrbne dejavnosti. Obmestno poselitev bi na tak način zgostili, izboljšali infrastrukturno komunalno opremljenost, obogatili preskrbo in povečali ponudbo delovnih mest.

Zagotavljanje posebnih oblik stanovanj

Čeprav jih je mogoče obravnavati v sklopu ostalih stanovanjskih oblik, gre za posebne oblike stanovanjske ponudbe, s posebnimi potrebami. Manifestativne oblike teh stanovanj in njihove prostorske posledice se v prostoru ne razlikujejo od drugih oblik stanovanj. Posebne oblike stanovanj so:

- domovi za starejše in varovana stanovanja (slednja niso prostorsko pogojena, temveč gre bolj za organizacijsko obliko oskrbe na domu z ali brez osrednjega oskrbnega centra);
- dijaški domovi (strožji režim nadzora);
- študentski domovi (različnih tipov, navadni, podiplomski študentje, študentske družine, funkcionalno ovirane osebe) idr., tudi v luči okrepitve univerzitetnih in fakultetnih programov v regionalnih središčih;
- občasna bivališča oziroma naselja – dostopna za širše sloje prebivalstva - kot nujni, sestavni del urbane stanovanjske gradnje (počitniške hiše, počitniška stanovanja, stanovanja za preživljanje prostega časa ipd.), še posebno območja regionalno značilne oblike poselitve – zidanic, ki nimajo neposredne povezave z izvorno rabo, tj. skladišč in pomožnih objektih v vinogradih za hranjenje kmetijskega orodja in prostorov za proizvodnjo vina in njegovo hranjenje, temveč so postale statusni in/ali kulturni simbol regije.

Iz zastavljene vizije Mestne občine Novo mesto na stanovanjskem področju izhajata temeljna cilja:

- **zagotavljanje zadostnih stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo in**
- **oskrba z neprofitnimi najemnimi stanovanji in bivalnimi enotami za potrebe bivanjsko ranljive skupine oziroma socialno ogroženega prebivalstva.**

Zasledovanje, še zlasti drugega cilja, pomeni za Mestno občino Novo mesto zelo pomembno in finančno zahtevno nalogo, kjer je potrebno skrbno preučiti vse razpoložljive možnosti in s pomočjo stroškovne analize izbrati najbolj gospodarno odločitev oziroma alternativo.

Na osnovi ocene potreb bi morali v Mestni občini Novo mesto zagotoviti vsaj 100 neprofitnih stanovanj v obdobju od 2008 – 2015. Trend pridobivanja neprofitnih stanovanj naj bi znašal 12 enot letno, od tega zagotovitev 3 – 5 enot letno preko Zarje (povezava na stran 6 in 7 – stanovanja Zarje d. d. Novo mesto z dodelitveno pravico Mestne občine Novo mesto).

Prilagoditev stanovanj invalidom, z upoštevanjem arhitektonskih in drugih posebnosti. Dinamika zagotavljanja takšnih stanovanj naj bi bila vsaj 2 enoti v petih letih.

Čim hitrejša ukrepanja za rešitev stanovanjske stiske je potrebno za 30 prosilcev, ki so trenutno bivanjsko najbolj ogroženi in pri katerih je socialna problematika najtežja. V teh primerih so začasna rešitev bivalne enote.

Zastavljeni cilji:

- priprava ustreznih sistemskih rešitev,
- izvajanje pripravljanih del za stanovanjsko gradnjo neprofitnih stanovanj v prihodnjem obdobju (novogradnje in nadomestne gradnje),
- vzpodbujanje zasebnih investitorjev v stanovanjska vlaganja,
- pridobivanje bivalnih enot za socialno ogroženo prebivalstvo,
- oddajanje neprofitnih stanovanj in bivalnih enot v najem in menjava stanovanj,
- zagotavljanje stanovanj za invalide in za skupine ljudi s posebnimi potrebami,
- redno in investicijsko vzdrževanje ter prenova stanovanj oziroma stanovanjskih hiš,
- ohranjanje socialne vzdržnosti najemnih razmerij,
- vključevanje socialno ogroženih prebivalcev v prilagojene izobraževalne programe in delovne skupine (učenje za človeku dostojno življenje in prevzgoja skrbi za preživetje),
- socialno ogroženim posameznikom in družinam oskrbeti minimalne površine za lastno pridelavo hrane.

5 PREDLOG PROGRAMA ZAGOTAVLJANJA NEPROFITNIH STANOVANJ

5.1 Načini pridobivanja neprofitnih stanovanj

Pristojnost Mestne občine Novo mesto (154. člen Stanovanjskega zakona) je med drugim »zagotavljanje sredstev za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb«.

Pridobivanje neprofitnih stanovanj je proces, ki zahteva določeno - večletno časovno obdobje in zagotovljena namenska finančna sredstva, s katerimi pa kot že rečeno Mestna občina Novo mesto omejeno razpolaga. Zato je potrebno preučiti in izkoristiti najrazličnejše priložnosti, ki se ponujajo na stanovanjskem področju in pozornost usmeriti v tiste možnosti, ki so glede na strukturo in kvaliteto najbolj učinkovita in pot do pridobitve stanovanj čim krajša. Tu je potrebno izkoristiti različne oblike javno zasebnih partnerstev.

Možnosti povečanja lastnega fonda razpoložljivih neprofitnih stanovanj Mestne občine Novo mesto:

- uveljavljanje predkupne pravice za nakup in gradnjo neprofitnih stanovanj;
- soinvestorstvo s sovlaganjem zemljišč;
- partnerstvo pri gradnji stanovanjske stavbe (kombinacija tržnih in neprofitnih stanovanj);
- zamenjava zemljišča s tistim investitorjem, ki bo le-to nadomestil z že zgrajenimi stanovanji ali podredno z večjim zemljiščem za stanovanjsko gradnjo na manj atraktivni lokaciji;
- zamenjava praznih stanovanj za stanovanja na manj atraktivnih lokacijah, tudi z možnostjo sovlaganja ali za zemljišča za stanovanjsko gradnjo na manj atraktivni lokaciji;
- pobude oziroma dogovori med občino in Ministrstvom za obrambo za možnost praznih vojaških stanovanj (razpolagalna pravica za prazna vojaška stanovanja se prenese na občino);
- rentni odkupi stanovanj od starejših oseb kot lastnikov stanovanj (prodajalci imajo izgovorjeno odplačno dosmrtno služnost prodanega stanovanja);
- prenova obstoječih podstandardnih stanovanj.

Stavbna pravica in druge oblike javno-zasebnega partnerstva

Stavbna pravica je pravica imeti v lasti zgrajeno stavbo na, nad ali pod tujo nepremičnino (prvi odstavek 256. člena SPZ). Stavbno pravico za določen čas in pod določenimi pogoji podelimo investitorju oziroma upravičencu, da zgradi objekt, ki ga ima v lasti. Zgradba, ki je zgrajena na nepremičnini, obremenjeni s stavbno pravico, se lahko razdeli v etažno lastnino, če so zato izpolnjeni določeni pogoji. Za stavbno pravico (ovrednoteno za dobo, ki je podeljena) investitor plača nadomestilo. Stavbna pravica je prenosljiva. S prenehanjem stavbne pravice postane zgradba sestavina nepremičnine.

Tistim občanom, ki z lastnimi privarčevanimi sredstvi ne zmorejo kupiti primerne stanovanja za svoje gospodinjstvo, se omogoči model deljenega lastništva po principu javno zasebnega partnerstva. Kupcem stanovanj, ki se po dohodku uvrščajo med upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj in z obveznim plačilom lastne udeležbe ter s svojimi sredstvi ne morejo priti do stanovanja, se omogoči pridobitev primerne stanovanja z vzpostavitvijo solastnine. Določi se solastniški delež (npr. do največ 40 %), ki bi ga morali upravičenci odkupiti v določenem časovnem obdobju (npr. v 15 letih).

Novejši model javno zasebnega partnerstva se odpira v razmerju med Mestno občino Novo mesto in fizičnimi osebami kot lastniki stanovanj na območju občine. Z najemom stanovanj, ki se prosto oddajajo na trgu in njihovim oddajanjem v podnajem po podnajemnici v višini neprofitne najemnine, pri čemer razlika med tržno in neprofitno najemnino predstavlja subvencijo občine, se lahko poveča ponudba neprofitnih najemnih stanovanj. Upravičenci do takšnih stanovanj se po dohodku uvrščajo med tiste, ki so dolžni plačati lastno udeležbo,

hkrati pa se od njih pričakuje, da si bodo s pomočjo tega inštrumenta po izteku podnajemnega razmerja lahko samostojno rešili stanovanjsko vprašanje.

Bivalne enote

Ena izmed prvih možnih rešitev so bivalne enote, ki so namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih težav najbolj ogroženih skupin prebivalstva, torej ljudi, ki ostanejo brez strehe nad glavo, ali pa živijo v izredno nevezdržnih razmerah. Bivalne enote niso klasična stanovanja temveč gre največkrat za bivalne prostore s souporabo kopalnice, stranišča in kuhinje. Nekatere bivalne enote so kot majhna stanovanja in imajo zasilno kuhinjo in kopalnico s straniščem. Njihova površina je majhna in ne ustrezajo standardom, ki sicer veljajo za neprofitna stanovanja. Tudi bivalne enote dodeljuje občina na podlagi seznama upravičencev.

Začasne bivalne enote lahko Mestna občina Novo mesto pridobi:

- z nakupom in postavitvijo premičnih bivalnih enot (izjemoma)
- s preureditvijo obstoječih neprofitnih stanovanj, ki jih v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih pogojih ne moremo preurediti v neprofitna stanovanja (odkup hiše ob Šmihelski cesti)

Čeprav stanovanjski zakon dopušča bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinj, pa je zaradi izkušenj drugih občin na tem področju (nesoglasja in trenja med sostanovalci), potrebno težiti k zagotavljanju takšnih bivalnih enot, ki imajo lastne mini kuhinje in sanitarije.

Trenutne prostorske možnosti za zagotovitev neprofitnih stanovanj in bivalnih enot

- objekt na parc. št. 678, k.o. Kandija (pri železniški postaji Kandija – po izvedenem odkupu zaradi rekonstrukcije Šmihelske ceste);
- parc. št. 124/2 v izmeri 1371 m², k. o. Bršljin;
- parc. št.: 160/153, 160/155, 160/156, 160/157, 160/158, 160/154 v izmeri 5436 m², k. o. Šentpeter;
- Smrečnikova ulica;
- Ulica Slavka Gruma (kotlovnica).

5.2 Analiza stroškov in koristi (benefit-cost analiza) za izbiro najugodnejše alternative

V nadaljevanju predstavljamo okvirne izračune za posamezne primere oziroma možnosti pridobitve neprofitnih stanovanj in bivalnih enot (op. bivalna enota je soba z souporabo skupnih prostorov).

Gre za osnovne izračune, ki lahko nakažejo izbiro najbolj gospodarne odločitve. Zaradi lažje primerljivosti smo določene podatke, potrebne za izračun ustrezno prilagodili (npr. zemljišče za gradnjo, soba oz. osnovna bivalna enota v izmeri 12 m², zaključena bivalna enota, ki jo sestavljajo 4 sobe in skupni prostori v izmeri 65 m²).

Dobljeni rezultati posameznih možnosti pomenijo ceno na enoto (EUR/m²) pridobivanja neprofitnih stanovanj oziroma bivalnih enot, hkrati pa dajo informacijo, v katerih primerih ni potrebno črpati občinskih proračunskih sredstev za te namene.

A. Izgradnja neprofitnih stanovanj – stavbna pravica

1. primer: lokacija na parc. št. 124/2, k.o. Bršljin v izmeri 1.371 m²

Vrednost zemlje: 1371 m² x 100 EUR/m² = 37.100 EUR

Dejanska možnost izgradnje = 1.100 m² bruto tlorisne (1.371 * 0,8) površine objekta (gradnja po ZJN - 850 EUR/m² neto površine:

Za zemljo v vrednosti 137.100 EUR po 850 EUR/m² dobimo 161 m² neto površine x 0.9 = cca. 144 m² stanovanjske površine

$144 \text{ m}^2 / 48 \text{ m}^2 = 3$ stanovanjske enote

Pri vložku zemlje oziroma stavbni pravici v Bršljinu lahko pridobimo 3 stanovanja po 48 m^2 . Cena pridobitve takšnega stanovanja z nakupom znaša $945,52 \text{ EUR/m}^2$.

2. primer: lokacija na parc. parc. št.: 160/153, 160/155, 160/156, 160/157, 160/158, 160/154 v skupni izmeri 5436 m^2 k.o. Šentpeter

Vrednost zemlje: 5000 m^2 (okvirna površina za postavitve bivalnih enot) $\times 70 \text{ EUR/m}^2 = 350.000 \text{ EUR}$.

Pozidava (50%) $2500 \text{ m}^2 \times 3 = 7500 \text{ m}^2$

Gradnja (ZJN) - 850 EUR/m^2

Za zemljo v vrednosti 350.000 EUR (po 850 EUR/m^2 neto površine) dobimo $411 \text{ m}^2 \times$ faktor $0,9 = 369 \text{ m}^2$ neto stanovanjske površine za možno pozidavo.

369 m^2 površine lahko uporabimo za:

- 4 stanovanja po 60 m^2 (skupna površina je 198 m^2) in

- 2 bivalni enoti oziroma 8 sob ($12 \text{ m}^2/\text{soba}$) s skupnimi prostori (skupna površina ene bivalne enote s 4 sobami je 65 m^2)

Pri dodelitvi stavbne pravice na Otočcu lahko pridobimo 4 stanovanja po 60 m^2 in 2 bivalni enoti v skupni izmeri 130 m^2 . Cena pridobitve takšnega stanovanja oziroma bivalne enote znaša $948,51 \text{ EUR/m}^2$.

B. Nakup zemljišča in izgradnja bivalnih enot:

Pri tem izračunu je potrebno upoštevati tudi davke in komunalni prispevek, kar poveča ceno za cca 50 %.

Nakup zemlje za postavitve bivalnih enot v velikosti $1371 \text{ m}^2 \times 150 \text{ EUR/m}^2 = 205.650 \text{ EUR}$
Možnost izgradnje 1100 m^2 površine objekta (P+2) $\times 0,8 = 1200 \text{ m}^2$ neto površine

Gradnja (ZJN) - 850 EUR/m^2

880 m^2 površine $\times 850 \text{ EUR/m}^2 = 748.000 \text{ EUR}$ (X 3)

$880 \text{ m}^2 \times 0,9 = 792 \text{ m}^2$ neto stanovanjske površine, kar zadostuje za 6 bivalnih enot po 65 m^2 (24 sob) in 7 stanovanj po $57,4 \text{ m}^2$

205.650 EUR (nakup zemlje) + 748.000 EUR (strošek gradnje) = $1.020.406 \text{ EUR}$ + investicijski stroški (inženiring, projektna dokumentacija, nadzor, ...)

$1.020.406 \text{ EUR} / 880 \text{ m}^2 = 1.188,39 \text{ EUR/m}^2$

V kolikor želimo kupiti zemljo s površino 1371 m^2 in zgraditi 7 stanovanj ter 24 sob oziroma 6 bivalnih enot, je vrednost celotne investicije $1.020.406 \text{ EUR}$. V tem primeru znaša cena pridobitve stanovanj $1.288,39 \text{ EUR/m}^2$, kar je še vedno cenejša možnost od nakupa stanovanj na trgu.

C. Nakup stanovanj na trgu

Tabela 3: TRŽNE CENE STANOVANJ NA OBMOČJU NOVEGA MESTA

Lokacija	cena (EUR) / m ²
ČEŠČA VAS - PODBREZNIK (l. 2008)	800 - 1200
PODBREZNIK	1200 - 1500
DRSKA – BROD	1300 - 1500
LOČNA – SEIDLOVA	1500 - 1600
BRŠLJIN – Žlebej	1600 - 2000
CENTER	1300
JAKČEVA	1500
JEDINŠČICA	1300 - 1500
KANDIJSKA	1400 - 1600
MRZLA DOLINA	1800 - 2000
ŠEGOVA ULICA	1600 - 1800
ULICA SLAVKA GRUMA	1300 - 1500
MALI SLATNIK	1650
RAGOVSKA ULICA	1500

Vir: Nepremičninski oglasi, februar 2008.

Iz zgornjega pregleda ponudbe stanovanj na trgu v Novem mestu lahko zaključimo, da se povprečna cena trenutno giblje okoli 1500 EUR /m², vendar krivulja cene/m² konstantno narašča. Posamezni mestni predeli Novega mesta se glede cene stanovanj bistveno ne razlikujejo; izstopata Mrzla dolina in Bršljin, kjer je nakup stanovanj dražji.

3 stanovanja po 48 m² na trgu = 144 m² x 1.500 EUR/m² = 216.000 EUR

Nakup treh stanovanj po 48 m² znaša najmanj 216.000 EUR.

Vsi primeri, navedeni pod točkami A, B in C ter primerjave med njimi so prikazani v tabeli 4. Vrednosti za nakup stanovanj oziroma bivalnih enot na trgu za ostale primere so izračunani v tabeli 4.

Tabela 4: PRIMERI PRIDOBITVE STANOVANJSKIH OZIROMA BIVALNIH ENOT GLEDE NA POTREBNE VLOŽKE OZIROMA PRORAČUNSKA SREDSTVA MONM

Investicija	VLOŽEK OBČINE vrednost v EUR	PRORAČ. SREDSTVA (EUR)	SKUPAJ EUR/m ²	Pridobitev x enot (m ²)
A. Soinvestorstvo - stavbna pravica	ZEMLJIŠČE (137.100)	/	945,52	3 stanovanja po 48 m ² oziroma 2 bivalni enoti po 65 m ² (skupaj 144 m ²)*
1. primer <u>Bršljin</u>				
2. primer <u>Otočec</u>	ZEMLJIŠČE (350.000)	/	948,51	4 stanovanja po 60 m ² in 2 bivalni enoti po 65 m ² (skupaj 369 m ²)**
B. Nakup zemlje in izgradnja	/	1.020.406	1.288,30	7 stanovanj po 57,4 m ² in 6 bivalnih enot po 65 m ² (skupaj 792 m ²)***
C. Nakup na trgu	/	216.000 – 244.800	1.500 – 1.700	3 stanovanja po 48 m ² (skupaj 144 m ²)*
	/	553.500 – 627.300	1.500 – 1.700	7,7 stanovanj po 48 m ² (skupaj 369 m ²)**
	/	1.188.000 – 1.346.400	1.500 – 1.700	16,5 stanovanj po 48 m ² (skupaj 792 m ²)***

Različne možnosti pridobivanja neprofitnih stanovanj in bivalnih enot nakazujejo najugodnejšo rešitev, ki je soinvestorstvo, kjer MONM izkoristi lastna zemljišča kot vložek oziroma uporabi instrument stavbne pravice. Pri tem ni potrebno črpati proračunskih sredstev.

6. UKREPI ZA DOSEGO CILJEV

Zastavljene cilje je možno doseči z naslednjimi primarnimi ukrepi:

- Sodelovanje vseh akterjev oziroma pristojnih oddelkov, služb in zunanjih inštitucij.
- Zagotovitev ustreznih prostorskih dokumentov in komunalne opreme zemljišč.
- Vzpostavitev partnerskih odnosov z zainteresiranimi subjekti po posameznih projektih.
- Zagotovitev pogojev za zapiranje finančnih konstrukcij po posameznih projektih.

Financiranje projektov pridobivanja stanovanj, ki se bodo izvajali v javno-zasebnem partnerstvu z nakupom ali menjavami stanovanj oziroma zemljišč bo potrebno usklajevati z zasebnimi partnerji. Javno zasebno partnerstvo se pretežno izvaja v obliki soinvestorstva s financiranjem oziroma sovlaganjem zemljišč.

Izvedeni ukrepi se konkretizirajo po vsebinah posameznih projektov pridobivanja neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, kjer je potrebno:

1. opredeliti obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj, glede na najugodnejše alternative.
2. upoštevati možnosti za energetske varčne gradnje.

3. spodbuditi gradnjo in prenovu stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini:
 - fond neprofitnih stanovanj, ki jih ima Zarja, se mora dejansko uporabljati za prvoten namen, ne da se koristijo kot tržna stanovanja;
 - poziv lastnikom za oddajo stanovanj v podnajem;
 - deljeno lastništvo (solastniški delež MONM);
 - poziv za rentni odkup stanovanj od starejših občanov.
4. upoštevati arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide (pritlična stanovanja).
5. poleg že ustaljenega subvencioniranja najemnin je potrebno določeni skupini ljudi omogočiti še:
 - subvencioniranje obratovalnih stroškov (poravnave upravnikom iz naslova neplačanih obratovalnih stroškov najemnikov neprofitnih stanovanj);
 - izvajanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja (delna pomoč pri poravnavi drugih stroškov uporabe stanovanja ter pri izrednih okoliščinah).

Pri načrtovanju in izvajanju projektov zagotavljanja neprofitnih stanovanj in bivalnih enot na območju Mestne občine Novo mesto morajo poleg pristojnega oddelka OU Mestne občine Novo mesto odgovorno pristopiti k sodelovanju tudi Oddelek za okolje, Oddelek za komunalne zadeve in krajevne skupnosti ter Oddelek za družbene dejavnosti.

Pridobivanje potencialnih soinvestitorjev in partnerjev za izvedbo posameznih projektov, ki morajo v partnerskih razmerjih najti svoj poslovni interes, je prioriteta naloga nosilcev projektov pridobivanja neprofitnih stanovanj.

Pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj in bivalnih enot, predvsem pa pri umeščanju le-teh v prostor in vzpostavljanju ter vzdrževanju primernih bivanjskih razmer, morajo sodelovati tudi ostale službe in institucije, ki delujejo na območju Mestne občine Novo mesto. Aktivno vključevanje pristojnih organov in ustrezne civilne družbe oziroma društev je nujno pri pripravi in izvajanju projektov, ki se nanašajo na socialne programe bodisi za skupinske oblike bivanja bodisi kot podpora pri vzpostavljanju bivanjskega oziroma življenjskega okolja (bivalne enote):

- Center za socialno delo
- Zavod za zaposlovanje
- Zavod za šolstvo
- Krajevne skupnosti
- Komunala
- Rdeči križ in Karitas
- Razvojno izobraževalni center
- Inšpekcijske službe
- Društvo za razvijanje prostovoljnega dela
- idr.

Vsi prosilci neprofitnih stanovanj oziroma bivalnih enot morajo biti tudi seznanjeni z ostalimi pogoji, kriteriji in obveznostmi, ki izhajajo iz najemnega razmerja in so dolžni določila upoštevati in jih tudi izvajati.

Kriteriji za dodelitev stanovanj:

Kriterije za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v lasti mestne občine na splošno opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004 in 62/2006), kateri določa, da se postopki dodelitve izvedejo na podlagi javnega razpisa. Na posameznem javnem razpisu lahko razpisnik določi nekatere posebne pogoje, ki so na primer posebni v njegovem okolju, vendar število točk, ki jih prosilci dobijo na podlagi dodatnih pogojev, ne sme presežati določene kvote od skupnega števila možnih točk na posameznem razpisu.

Pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj in bivalnih enot bodo imeli prednost tisti prosilci, ki so zaposleni ali kjer je zaposlen vsaj en član družine. Prav tako pridejo v ožji izbor tisti prosilci,

ki si prizadevajo najti zaposlitev oziroma tudi sami poskušajo priti do stanovanja. Pri tem je seveda potrebno upoštevati okvire, ki jih dopušča zakonodaja s tega področja.

Upravičenci, ki jim Mestna občina Novo mesto zagotavlja neprofitna stanovanja, se morajo obvezati za odgovoren odnos do tako pridobljenega stanovanja. Upoštevati morajo obstoječa pravila, sodelovati z ustreznimi inštitucijami in se vključiti na trg delovne sile kot iskalci zaposlitve. Spoznati morajo, da je za lastno socialno varnost, poleg že zagotovljene podpore in potrebne pomoči nekaj potrebno postoriti tudi z lastnim naporom.

Na drugi strani zakonodaja pri dodeljevanju bivalnih enot v najem (stanovanjski zakon – 88. člen) določa le, da se bivalne enote oddajajo na podlagi seznama upravičencev. Ko je zagotovljena bivalna enota, se jo po ponovni preveritvi upravičenosti posameznega prosilca, odda v najem tistemu, katerega socialna problematika je najtežja in je površina bivalne enote primerna glede na število družinskih članov. Pogodba o najemu se v tem primeru sklepa za določen čas.

Časovni okvir konkretnih ukrepov pridobivanja neprofitnih stanovanj:

LETO: 2008 – 2009

- takojšnja ureditev odnosov z Zarjo d. d. Novo mesto, z namenom, da se vsako leto najmanj polovica izpraznjenih neprofitnih stanovanj z dodelitveno pravico Mestne občine Novo mesto dejansko uporabi za reševanje stanovanjskih občanov, ki so socialno ogroženi oziroma imajo nizke osebne dohodke. S tem ukrepom bi letno rešili najmanj 3 – 5 stanovanjskih prošenj.
- poziv lastnikom za oddajo stanovanj v podnajem.
- poziv za pridobitev primerne stanovanja z vzpostavitvijo solastnine (deljeno lastništvo oziroma solastniški delež MONM).
- poziv za rentni odkup stanovanj od starejših občanov.
- v letu 2008 je predvidena pridobitev stanovanja na Smrečnikovi ulici 2 v Novem mestu (brezplačna odsvojitve s strani Ministrstva za obrambo RS).

LETO: 2009

- preureditev stanovanjskega objekta na parc. št. 678, k.o. Kandija (po odkupu in izgradnji Šmihelske ceste) in pridobitev cca 250 m² uporabnih stanovanjskih površin. S tem ukrepom lahko pridobimo 4 sobe oziroma bivalne enote in skupne prostore.
- zagotoviti najmanj polovico izpraznjenih neprofitnih stanovanj z dodelitveno pravico Mestne občine Novo mesto za reševanje stanovanjskih občanov, ki so socialno ogroženi oziroma imajo nizke osebne dohodke. S tem ukrepom bi na letni ravni rešili najmanj 3 – 5 stanovanjskih prošenj.

LETO: 2009 – 2013

- Izgradnja neprofitnih stanovanj v partnerstvu (vložek zemlje ali dodelitev stavbne pravice) na parc. št. 124/2 v izmeri 1371 m², k.o. Bršljin. S tem ukrepom pridobimo 3 stanovanja ali 8 bivalnih enot s skupnimi prostori.
- zagotoviti najmanj polovico izpraznjenih neprofitnih stanovanj z dodelitveno pravico Mestne občine Novo mesto za reševanje stanovanjskih občanov, ki so socialno ogroženi oziroma imajo nizke osebne dohodke. S tem ukrepom bi na letni ravni rešili najmanj 3 – 5 stanovanjskih prošenj.

Preostale operativne naloge vključujejo:

- pripravo in izvedbo javnih razpisov zvezi:
 - z nakupom in oddajo neprofitnih stanovanj v najem,
 - oddajo tržnih najemnih stanovanj fizičnih oseb v podnajem za podnajemnico v višini neprofitne najemnine,
 - rentnim odkupom,
 - nakupom stanovanj po modelu deljenega lastništva;
- dodeljevanje neprofitnih stanovanj in bivalnih enot;
- gospodarjenje s stanovanji in bivalnimi enotami (najemnina, subvencije, vzdrževanje, upravljanje);
- vodenje registra.

Pripravili:

Janja Macedoni, svetovalec II

Aleš Kuretič, svetovalec I

Darja Plantan, vodja službe za investicije

Mag. Sašo Murtič

DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE

Priloge:

1. Sofinanciranje gradnje najemnih stanovanj na območju Mrzle doline s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom. Primer projekta iz leta 2004.
2. Načrt parc. št. 678, k.o. Kandija in načrt stanovanjske hiše na Šmihelski 15 v Novem mestu.
3. Sklep št. 582 z dne 12. 2. 2008; lokacijska informacije in mapna kopija parc. št. 124/2, k. o. Bršljin.

Viri:

1. MONM – Mestna občina Novo mesto. 2006. Demografska študija. Končno poročilo.
2. MONM – Mestna občina Novo mesto. 2006. Študija potreb po stanovanjih. Končno poročilo.
3. MONM – Mestna občina Novo mesto. 2006. Analiza stanj in teženj v prostoru Mestne občine Novo mesto.
4. Občina Novo mesto. 2002. Petletni stanovanjski program Občine Novo mesto za obdobje 1992 – 1997.
5. SURS – Statistični urad RS. 2007. Statistični letopis Republike Slovenije 2007.
6. Nepremičnine. 2008. Ponudba nepremičnin. Dostopno na:
http://www.nepremicnine.net/nepremicnine.html?cena=&dem=EUR&odmik=20&m1=&m2=&sort=1&brez_cene=1&last=&SID=&lev1=&lev2=&no_tb=1&nonav=1&page=detail&nep=1&posr=1&id_drzave=&id_regije=6&lok2=&imageField.x=76&imageField.y=15
7. Mestna občina Novo mesto. 2004 – 2008. Interna gradiva.