

**NOVELACIJA STANOVANJSKEGA PROGRAMA
OBČINE JESENICE
ZA OBDOBJE 2013 – 2018**

Maj 2013

1. POGLAVJE

NAČELA IN IZHODIŠČA ZA SPREJEM STANOVANJSKEGA PROGRAMA OBČINE JESENICE

1.1. USTAVA REPUBLIKE SLOVENIJE:

Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91 in spr.) določa, da: »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.« (78. člen Ustave). Obravnavana ustavna odločba pomeni neposredno izpeljavo načela socialne države iz 2. člena Ustave in njegovo konkretizacijo na enem od področij pravnega urejanja, to je na področju stanovanjske politike.¹

Ukrepi države so lahko različni, neposredni ali posredni in lahko posegajo na različna področja pravnega urejanja (stanovanjska zakonodaja, pravna ureditev najemnih razmerij, dodeljevanje stanovanjskih enot, ki niso najemna neprofitna stanovanja, denarne pomoči in subvencije pri nakupu oz. najemu stanovanja, ugodnejša stanovanjska posojila, posredno vplivanje na cene stanovanj in najemnin na trgu z ukrepi države, davčne olajšave idr....). Izrecna omemba primerne stanovanja v Ustavi, pa čeprav le z zelo ohlapno določbo je razumljiva, saj je primerno stanovanje ena od najpomembnejših socialnih dobrin posameznika.²

1.2. ZAKON O LOKALNI SAMOUPRAVI:

Naloge občine je mogoče razdeliti zlasti na urejanje družbenih razmerij v občini, torej na njeno normativno pristojnost, ter na izvajanje predpisov (lastnih in državnih). Po vsebini pa so naloge občine predvsem v tem, da gospodari z občinskim premoženjem, ter zagotavlja opravljanje komunalnih, socialnih in okoljevarstvenih nalog.³

Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93 in spr.) v 3. poglavju z naslovom Naloge občine med drugimi nalogami v 21. členu določa, da občina:

- 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. (tretja alineja 2. odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi)
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj; (četrti alineja 2. odstavka 21. člena Zakona o lokalni samoupravi)⁴

¹ Šturm, Komentar Ustave Republike Slovenije, str. 761

² Šturm, Komentar Ustave Republike Slovenije, str. 766

³ Kaučič, Grad: Ustavna ureditev Slovenije, str. 331

⁴ Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 72/93 in spr.)

1.3. STANOVANJSKI ZAKON

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spr.)⁵ v 154. členu podrobneje določa pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, tako, da občina:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja;
- vodi register stanovanj.

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

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

1.4 STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE

Konkretno pravno podlago za sprejem Stanovanjskega programa občine daje 156. člen Stanovanjskega zakona, ki določa, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. V njem se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine. Stanovanjski program sam po sebi ne more razrešiti nakopičenih problemov, ki so v prvi vrsti povezani s fiskalnimi instrumenti. Vendar pa sprejeta vizija, podprta s prostorskimi dokumenti in ukrepi, ter rednim pritokom finančnih sredstev dolgoročno omogoča izboljšanje ne samo stanja stanovanjskega fonda v občini Jesenice oz. življenjskega standarda prebivalcev, temveč tudi razvoj občine Jesenice kot celote.

S to novelacijo v letu 2008 sprejetega Stanovanjskega programa Občine Jesenice za obdobje 2008 – 2014 želimo opraviti pregled izvedenega glede na zastavljene cilje. Prav tako smo cilje, programe in usmeritve v razvoju stanovanjskega gospodarstva območju Občine Jesenice, prilagodili trenutnim gospodarskim razmeram in Nacionalnemu stanovanjskemu programu (2012-2021), ki je sicer na državni ravni še v pripravi.

⁵ Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spr.)⁵

2. POGLAVJE

STATISTIČNI PREGLED PODATKOV O OBČINI JESENICE

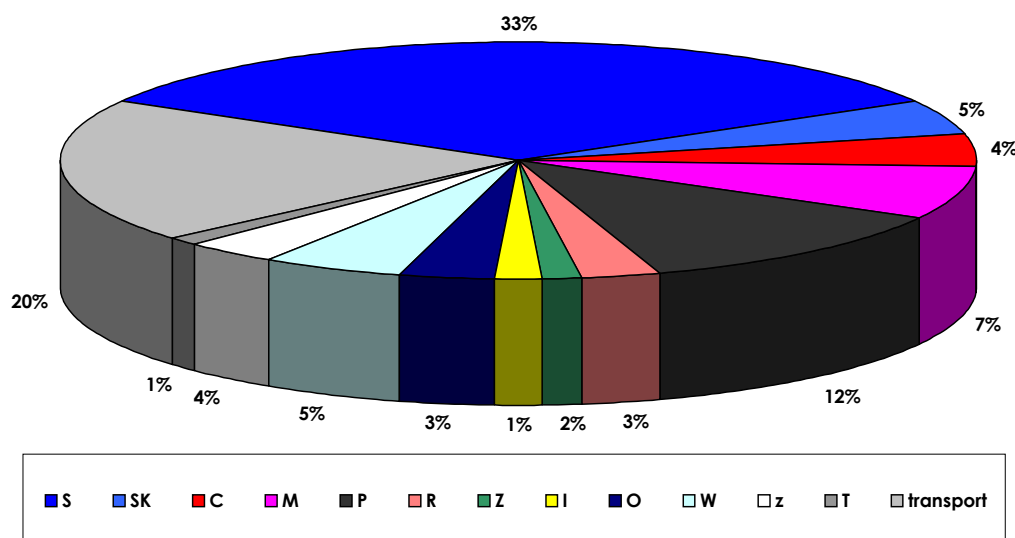
2.1. OBMOČJE OBČINE JESENICE

Občina Jesenice obsega 75,8 km². Skoraj 90% te površine predstavljajo površine, ki niso namenjene gradnji, kot so kmetijska, gozdna in vodna zemljišča.⁶

Stavbna zemljišča v občini Jesenice obsegajo 7,879 km²⁷, od katerih obsegajo:

- območja stanovanjskih in stanovanjsko poslovnih objektov in stavb družbenega standarda obsegajo 3,278 km²,
- območja oskrbnih in storitvenih dejavnosti ter drugih stavb za opravljanje storitev obsegajo 0,927 km²,
- območja proizvodnih in servisnih dejavnosti (industrijske in druge stavbe za opravljanje proizvodno - tehnoloških dejavnosti obsegajo 1,674 km²,
- območja s posebnimi funkcijami (turistično, športno - rekreacijske ali zdraviliške funkcije) obsegajo 1,712 km²,
- območja s posamično gradnjo obsegajo 0,288 km².

DELEŽI POVRŠIN KI SO NAMENJENE ZA POSAMEZNE DEJAVNOSTI



Podatki so zbrani iz evidence Kaliopa, <http://gis.kaliopa.si/ObcinaJesenice/frames.asp?>, z dne: 8. 4. 2013

Kot je razvidno poleg območij za stanovanja, ki predstavljajo 1/3 zemljišč namenjenih za gradnjo, 1/5 deleža predstavljajo zemljišča, ki jih zasedajo zemljišča za večjo prometno infrastrukturo, kot so avtoceste, glavne ceste ter železnica. Torej je v občini Jesenice na razpolago približno 7,8 km² zemljišč namenjenih vsem dejavnostim, ki jih mesto in občina potrebujejo, kot so: stanovanja, gospodarske dejavnosti, izobraževanje, zdravstvo, šport, sociala, komunalne storitve... V občini Jesenice

⁶ Priloga 1: karta "Območje občine Jesenice z naselji "

⁷ Priloga 2: karta »Območja stavbnih zemljišč po kategorijah«

prebiva približno 23000 prebivalcev, kar pomeni, da na enega prebivalca odpade dobrih 300 m² površine zemljišč, ki so namenjene za zgoraj navedene dejavnosti.

Dejstvo pa je tudi, da je od 7,8 km² zemljišč namenjenih za gradnjo le še približno 1/4 prostih zemljišč, torej zemljišč, na katere se lahko širi mesto Jesenice in ostala naselja.

Na Jesenicah, Slovenskem Javorniku in Koroški Beli

se pretežno stanovanjska območja nahajajo predvsem na južnih sončnih pobočjih Jelen kamna, delno pa tudi območja levo in desno od regionalne ceste skozi Jesenice, kjer v preteklosti niso območja zasedali železniški objekti in infrastruktura ter Železarna Jesenice. Podkočna in del Jesenic – Podmežakla se nahajata na desnem bregu reke Save. Pretežni del stanovanjskih območij se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojev (PUP) za mesto Jesenice (planska celota J1, J2, J3 in J4)⁸ in so namenjena različnim tipom stanovanjskih pozidav, od enodružinskih pozidav, preko dvojčkov in vrstnih hiš, do blokov in stolpnic. Območje Straže ureja Odlok o zazidalnem načrtu Za štreko - Straža⁹.

Območja namenjena za stanovanja so opremljena s komunalno, prometno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo. Območji Podmežakla in Podkočna še nimata zgrajenega kanalizacijskega omrežja.

Na območju Plavža se pojavlja problem prekomerne obremenitve bivalnega okolja s hrupom, ki ga povzroča železniška postaja, v območju Podmežakle pa je izvor hrupa avtocesta. Na območju Slovenskega Javornika in Koroške Bele se še vedno pojavlja problem onesnaženja zraka s strani Acronija.

Hrušica, Lipce, Blejska Dobrava, Potoki in Kočna

so pretežno stanovanjska naselja. Pretežni del stanovanjskih območij se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojev (PUP) za mesto Jesenice (planska celota J1, J2, J3 in J4). Območje Potokov se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojev (PUP) za podeželje v občini Jesenice (planski celoti J5 in J6)¹⁰ Območje Hrušice je namenjeno različnim tipom stanovanjskih pozidav, od enodružinskih pozidav, preko dvojčkov in vrstnih hiš, do blokov in stolpnic, v ostalih naseljih pa je predvidena predvsem enodružinska pozidava.

Območja so opremljena s prometno, energetske in komunikacijsko infrastrukturo. Na kanalizacijsko omrežje je priključeno samo območje naselja Hrušica.

Na območju Lipc se pojavlja problem prekomerne obremenitve bivalnega okolja s hrupom, ki ga povzroča avtocesta. Na območju Lipc in Blejske Dobrave se še vedno pojavlja problem onesnaženja zraka s strani Acronija.

⁸ Odlok o prostorskih ureditvenih pogojev (PUP) za mesto Jesenice (planska celota J1, J2, J3 in J4), Ur. list RS, št. 131/2004 in spr.

⁹ Odlok o zazidalnem načrtu Za štreko - Straža (Ur. list RS, št. 94/2002)

¹⁰ Odlok o prostorskih ureditvenih pogojih (PUP) za podeželje v občini Jesenice (planski celoti J5 in J6), (Ur. list RS, št. 131/2004).

Plavški Rovt, Prihodi, Planina pod Golico in Javorniški Rovt

so pretežno stanovanjska naselja, deli teh območij pa so namenjeni tudi počitniškim objektom. Vsa naselja, razen Plavškega Rovta, imajo vzorec razpršene poselitve. stanovanjska območja se urejajo z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojev (PUP) za podeželje v občini Jesenice (planski celoti J5 in J6)¹¹. Območja so namenjena predvsem enodružinski pozidavi.

Območja so opremljena z vodovodnim omrežjem oziroma z vaškimi in privatnimi zajetji, kanalizacijsko in komunikacijsko omrežje pa ni vzpostavljeno. Prometno omrežje je zadovoljivo, le nekatera območje so prometno težje dostopna. Območje so pokrita z električnim omrežjem.

Število prebivalcev po naseljih v občini Jesenice prikazuje spodnja tabela. **Povprečna gostota prebivalstva** na območju občine Jesenice je 305.40 prebivalcev/km².

Naselje	Površina [m ²]	Št. prebivalcev	Gostota [prebivalcev/km ²]
HRUŠICA	9664465	1757	181,8
PLAVŠKI ROVT	4057896	85	20,9
PODKOČNA	2353037	55	23,4
POTOKI	3883543	106	27,3
JESENICE	8540749	13187	1544,0
KOČNA	129059	228	176,7
PLANINA POD GOLICO	11304832	291	25,7
JAVORNIŠKI ROVT	5806365	258	44,4
KOROŠKA BELA	16306038	2161	132,5
LIPCE	683651	246	359,8
BLEJSKA DOBRAVA	3757714	973	258,9
PRIHODI	5661908	98	17,3
SLOVENSKI JAVORNIK	2527146	1992	788,2

Podatki so zbrani iz evidence Kaliopa, <http://gis.kaliopa.si/ObcinaJesenice/frames.asp?>, z dne: 8. 4. 2013

Odstotek prebivalcev po starostnih intervalih glede na naselje je prikazan v spodnji tabeli.

NASELJE	Skupaj st. preb.	% do 6 let	% 6 do 15	% 15 do 18	% 18 do 20	% 20 do 30	% 30 do 40	% 40 do 50	% 50 do 63	% nad 63 let
PLAVŠKI ROVT	85	2	4	1	4	15	12	15	20	23
PLANINA POD GOLICO	291	5	6	3	1	12	13	12	19	25
JESENICE	13187	5	8	2	1	12	15	13	21	18
BLEJSKA DOBRAVA	973	6	8	3	2	12	13	14	17	22
SLOVENSKI JAVORNIK	1992	6	8	2	1	11	14	13	18	23
POTOKI	106	3	7	2	0	8	18	13	29	15

¹¹ Odlok o prostorskih ureditvenih pogojev (PUP) za podeželje v občini Jesenice (planski celoti J5 in J6) (Ur. list RS, št. 131/2004)

HRUŠICA	1757	6	8	2	2	14	13	12	24	15
JAVORNIŠKI ROVT	258	7	8	4	1	10	12	14	17	21
LIPCE	246	3	3	2	2	13	13	13	23	24
PRIHODI	98	2	5	2	0	14	16	5	23	31
PODKOČNA	55	5	9	0	1	9	14	7	25	27
KOČNA	228	5	8	2	3	9	13	15	18	23
KOROŠKA BELA	2161	5	7	2	1	11	14	13	19	22

Podatki so zbrani iz evidence Kaliopa, <http://gis.kaliopa.si/ObcinaJesenice/frames.asp?>, z dne: 8. 4. 2013

3. POGLAVJE

STANJE NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA V OBČINI JESENICE

3.1. ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA OBČINI JESENICE

V nadaljevanju predstavljamo stanje na stanovanjskem področju v Občini Jesenice¹² in sicer:

- Stavbe s stanovanji po letu zgraditve stavbe
- Stanovanja po uporabni površini
- Stanovanja po številu sob
- Naseljena stanovanja po tipu lastništva

Tabela št. 1: Stavbe s stanovanji po letu zgraditve stavbe

Stanovanja po letu izgradnje, 2011

		2011									
		Število stanovanj					Uporabna površina (m2)				
		Naseljenost - SKUPAJ	1 Naseljena stanovanja	2 Nenaseljena stanovanja	2.1 Stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo	2.2 Prazna stanovanja	Naseljenost - SKUPAJ	1 Naseljena stanovanja	2 Nenaseljena stanovanja	2.1 Stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo	2.2 Prazna stanovanja
Jesenice	Leto izgradnje - SKUPAJ	8510	7637	8510	125	748	559719	508224	559719	5418	46077
	Leto izgradnje - pred letom 1919	819	694	125	6	119	60216	50296	9920	289	9632
	Leto izgradnje - 1919 - 1945	950	829	121	15	106	72563	64912	7651	694	6957
	Leto izgradnje - 1946 - 1960	1370	1273	97	5	92	90098	84204	5894	257	5637
	Leto izgradnje - 1961 - 1970	1812	1719	93	11	82	100312	96049	4263	485	3778
	Leto izgradnje - 1971 - 1980	1708	1618	90	39	51	106992	102375	4618	1644	2974
	Leto izgradnje - 1981 - 1990	1195	1059	136	31	105	80150	73239	6911	1113	5798
	Leto izgradnje - 1991 - 2000	275	228	47	13	34	22189	19172	3017	662	2355
	Leto izgradnje - 2001 - 2005	108	99	9	2	7	8679	7813	865	109	756
	Leto izgradnje - 2006 in pozneje	273	118	155	3	152	18519	10163	8356	166	8190

Opombe:

Vir: Statistični urad Republike Slovenije.

Stanje na 1.1.2012

MERITVE

Uporabna površina (m2)

Površine za opravljanje dejavnosti so odštete.

¹² Vir: Statistični urad Republike Slovenije, Popisa prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj v letu 2012

Iz prikazanih podatkov je razvidno, da je bilo največ stavb na območju Občine Jesenice zgrajenih v letih 1961 – 1970, ko je bilo zgrajenih 567 stavb. To je posledica železarske dejavnosti mesta Jesenice in s tem povezano množično priseljevanje na območje občine.

Tabela št. 2: Stanovanja po uporabni površini

Stanovanja po uporabni površini		2011				
		Naseljenost - SKUPAJ	1 Naseljena stanovanja	2 Nenaseljena stanovanja	2.1 Stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo	2.2 Prazna stanovanja
Jesenice	Uporabna površina - SKUPAJ	8510	7637	873	125	748
	Uporabna površina manj kot 30 m ²	573	421	152	36	116
	Uporabna površina 30 - manj kot 40 m ²	956	791	165	24	141
	Uporabna površina 40 - manj kot 50 m ²	1440	1304	136	24	112
	Uporabna površina 50 - manj kot 60 m ²	1876	1741	135	22	113
	Uporabna površina 60 - manj kot 80 m ²	1865	1738	127	13	114
	Uporabna površina 80 - manj kot 100 m ²	629	560	69	5	64
	Uporabna površina 100 - manj kot 120 m ²	472	441	31	1	30
	Uporabna površina 120 - manj kot 150 m ²	404	377	27	-	27
	Uporabna površina 150 m ² in več	295	264	31	-	31
Opombe:						
Vir: Statistični urad Republike Slovenije.						
Stanje na 1.1.2012						

Iz prikazanih podatkov je razvidno, da je na območju Občine Jesenice največ stanovanj v velikosti od 50 do 80 m² in kar je pričakovano, saj so takšna stanovanja po velikosti najbolj primerna za bivanje družin.

Tabela št. 3: Stanovanja po številu sob

Stanovanja po številu sob, 2011						
		2011				
		Naseljenost - SKUPAJ	1 Naseljena stanovanja	2 Nenaseljena stanovanja	2.1 Stanovanja za sezonsko ali sekundarno rabo	2.2 Prazna stanovanja
Jesenice	ŠTEVILO SOB - SKUPAJ	8510	7637	873	125	748
	1 soba	1385	1110	275	44	231
	2 sobi	3343	3029	314	46	268
	3 sobe	2098	1975	123	23	100
	4 sobe	762	677	85	6	79
	5 sob	420	380	40	5	35
	6 sob	319	296	23	1	22
	7 sob	102	97	5	-	5
	8 sob	53	49	4	-	4
	9 sob ali več	28	24	4	-	4
Opombe: Vir: Statistični urad Republike Slovenije. Stanje na 1.1.2012						

Iz prikazanih podatkov je razvidno, da je na območju Občine Jesenice največ dvosobnih stanovanj, ki ustrezajo potrebam 3 – 5 članskih družin.

Tabela št. 4: Naseljena stanovanja po tipu lastništva

NASELJENA stanovanja po tipu lastništva, 2011		
		2011
		Število stanovanj
Jesenice	Tip lastništva -SKUPAJ	7637
	Lastniška stanovanja	5585
	Najeta stanovanja	1075
	Stanovanja z drugimi tipi lastništva	977
Opombe: Vir: Statistični urad Republike Slovenije. Stanje na 1.1.2012		

Iz navedenih podatkov je razvidno, da je največ lastniških stanovanj in sicer 5585 stanovanjskih enot.

3.2. ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA V LASTI OBČINE JESENICE

Občina Jesenice je bila po stanju na dan 31.12.2012 lastnica 266 stanovanjskih enot, različne kakovosti in kategorij. V stanovanjem fondu v lasti Občine Jesenice prevladujejo stanovanja, ki so stara od 30 – 60 let, najmanj pa je mlajših od 10 let.

Število posameznih stanovanj in knjigovodska vrednost stanovanj v lasti Občine Jesenice na dan 31.12.2012:

Kategorija	Št. stanovanj	Vrednost v €
Neprofitna stanovanja	256	7.291.176,37
Profitna stanovanja	1	27.905,95
Službena stanovanja	8	120.761,65
Namenska stanovanja	1	99.440,04
SKUPAJ	266	7.539.284,01

Neprofitna stanovanja

Občina Jesenice je bila na dan 31.12.2012 lastnica 256 neprofitnih stanovanj. Večina teh stanovanj je starejših od 30 let, do leta 1900 je bilo zgrajenih 13 stanovanj, stanovanj starih manj kot 10 let je 12 (Hrušica 56).

Službena stanovanja

V fondu službenih stanovanj je imela občina na dan 31.12.2012 8 stanovanj, od tega je 5 stanovanj starejših od 60 let.

Profitna stanovanja

V fondu profitnih stanovanj je imela Občina na dan 31.12.2012 1 profitno stanovanje. To stanovanja je namenjeno za pokrivanje potreb najemnikov državnih institucij in so bila prenesena iz fonda neprofitnih stanovanj. To je stanovanje na naslovu Cesta revolucije 9 (uporablja ga OZARA – Slovensko nacionalno združenje za kakovost življenja).

Stanovanja, prodana po SZ-1

Občina Jesenice je po Stanovanjskem zakonu (Ur.list RS št. 18/91 in spr.) prodala preko 700 stanovanj najemnikom oz. takratnim nosilcem stanovanjske pravice. Glede na to, da so kupci stanovanja odplačevali obročno, je po stanju na dan 31.12.2012 še 40 kupcev, ki stanovanj še niso v celoti odplačali.

Prihodki od obračunanih najemnin za stanovanja v lasti Občine Jesenice

Mesečne najemnine za stanovanja v lasti Občine Jesenice obračunava upravnik stanovanj v lasti Občine Jesenice – Dominvest d.o.o. V obdobju maj 2004 - vključno december 2012 smo zabeležili prihodke od obračunanih najemnin v višini 4.530.217,54 € (podatki Dominvesta d.o.o.).

3.3. NALOGE OBČINSKIH UPRAVNIH ORGANOV V ZVEZI Z GOSPODARJENJEM S STANOVANJSKIM FONDOM V LASTI OBČINE JESENICE

Občina Jesenice oz. njen upravni organ, zadolžen za stanovanjske zadeve je dolžan izvajati naslednje naloge:

- izvaja strokovne naloge gospodarjenja, ter tekočega in investicijskega vzdrževanja za področje stanovanjske dejavnosti, in sicer za stanovanja v lasti občine Jesenice, ki niso dane v gospodarjenje javnim zavodom ali drugim fizičnim ali pravnim osebam,
- izvaja strokovne naloge gradnje neprofitnega stanovanjskega fonda v lasti Občine Jesenice za potrebe reševanja stanovanjske problematike prebivalcev Občine Jesenice,
- vodi upravne postopke in izvaja strokovne naloge oddaje stanovanj in poslovnih prostorov v lasti Občine Jesenice v najem,
- izvaja strokovne naloge in dela vzpostavitve in dodeljevanja bivalnih enot socialno najbolj ogroženim prebivalcem, z namenom, da se prepreči brezdomstvo in zavaruje koristi mladoletnih otrok,
- vodi upravne postopke socialnega varstva materialno ogroženih na področju stanovanjskega gospodarstva - subvencioniranja najemnin,
- opravlja strokovne naloge pridobivanja, prodaje in menjave stanovanj in poslovnih prostorov,
- vodi register stanovanj in poslovnih prostorov,
- opravlja druge naloge, ki jih določajo posebni predpisi s področja stanovanjskega gospodarstva.

Upoštevajoč zgoraj navedene naloge občine na področju gospodarjenja s stanovanji, smo na Občini Jesenice vlagali v obnovo stanovanj in sicer tako v celotno adaptacijo stanovanj kot tudi menjavo stavbenega pohištva, tlakov, sanitarnih prostorov, ... **V proračunskem obdobju 2003 – 2012 smo za investicijsko vzdrževanje in izboljšave stanovanj namenili skupno 1.886.678,9 €.** Največ sredstev smo namenili za adaptacijo stanovanj kot celote, znotraj posameznih stanovanj pa največ za obnovo oken, sanitarnih prostorov, ter intervencije.

V letu 1999 je bila izvedena nadzidava večstanovanjskega objekta na lokaciji C.m.Tita 16, s katero je bilo zagotovljenih dodatnih 5 neprofitnih stanovanj v povprečni velikosti 71,51 m². Sredstva za izvedbo nadzidave v višini 108.991,31 € je Občina Jesenice zagotovila z najetim posojilom št. XXI-029/1-98 pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije. Predmetno posojilo bo Občina Jesenice poplačala leta 2024, stanje glavnice z neodplačanimi obrestmi na dan 31.12.2012 pa je 101.456,06 €.

V letu 2000 je bil k starejšemu delu stavbe na lokaciji Ulica heroja Verdnika 40 prizidan del stavbe v katerem je 20 stanovanjskih enot povprečne površine 47 m². Ta del objekta je bil zgrajen s sredstvi kredita, ki ga je Občina Jesenice pridobila od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, posojilna pogodba št. XXV-31/99 pa je bila sklenjena dne 15.09.1999. Na dan 31.12.2012 je znašala glavnica z obrestmi še 252.049,15 €. Posojilo bo dokončno odplačano v letu 2025.

V letih 1990 – 1991 je bila izvedena nadzidava večstanovanjskega objekta C.m.Tita 18. Omenjen projekt se je financiral iz sredstev občinskega proračuna, v nadzidavi pa je bilo dograjenih pet novih stanovanj, od tega sta v lasti Občine Jesenice še dve stanovanji.

V letu 2007-2008 je Občina Jesenice zgradila večstanovanjskega objekta Hrušica 56. V predmetni stavbi je 12 neprofitnih stanovanj različnih velikosti. Povprečna velikost stanovanja s pripadajočimi deli (balkon, klet,...) je 57,48 m². Sredstva za financiranje izgradnje objekta smo zagotovili s posojilno pogodbo št. 23062-4/07, sklenjeno s Stanovanjskim skladom RS in sicer za dobo 15 let, t.j. do leta 2022. Na dan 31.12.2012 je dolg (glavnica z obrestmi) do posojilodajalca znašal še 259.463,81 €.

3.4. PROBLEMATIKA NA STANOVANJSKEM PODROČJU OBČINE JESENICE

A. Povečevanje stroškov za vzdrževanje stanovanjskega fonda v lasti občine

Glede na delež stanovanj, zgrajenih pred letom 1950, lahko ugotovimo, da obstaja veliko potreb po vzdrževanju, prenovi in nadomestnih gradnjah obstoječega stanovanjskega fonda. Glede na starost občinskega stanovanjskega fonda bo potrebno (ne glede na predvidene prodaje stanovanjskih enot) zagotoviti večja sredstva za vzdrževanje skupnih delov in naprav v stanovanjskih stavbah, kjer je občina samo eden od etažnih lastnikov.

B. Pomanjkanje proračunskih finančnih sredstev za stanovanjsko gradnjo na občinski in državni ravni

Sredstva za stanovanjske namene v okviru proračuna oz. državnih dotacij, ki jih Občina Jesenice pridobi za stanovanjske namene, so premajhna za zagotovitev vseh potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih. Zaradi omenjenega razloga ima Občina Jesenice sklenjene tri kreditne pogodbe in sicer za večstanovanjski objekt Hrušica 56 (ostanek dolga na dan 31.12.2012: 259.463,81 €), Ulica heroja Verdnika 40 (ostanek dolga na dan 31.12.2012: 252.049,15 €) in za nadzidavo objekta Cesta maršala Tita 16 (ostanek dolga na dan 31.12.2012: 101.456,06 €).

C. Pomanjkanje ustreznih stavbnih zemljišč (po ustrezni ceni) za stanovanjsko gradnjo in premalo proračunskih sredstev namenjenih za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč

Pomemben element stanovanjske gradnje v občini je zagotavljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo, ki je izvirna pristojnost in obveznost lokalne skupnosti. Tako na Jesenicah kot tudi v drugih primestnih naseljih so zagotovljena stavbna zemljišča z ustrezno komunalno opremo, na katerih je možna gradnja različnih vrst stanovanjskih objektov. Veliko zemljišč je namenjeno gradnji posameznih stanovanjskih objektov kot dopolnitev obstoječe pozidave, nekaj pa je območij, na katerih je možna kompleksna stanovanjska gradnja. Trenutna gospodarska in finančna situacija pa sta glavna razloga za upadanje stanovanjske gradnje. Vsekakor pa bo v naslednjih letih potrebno še aktivneje pristopiti k celoviti prenovi že naseljenih območij v mestu Jesenice, ki bo vključevala prostorsko in programsko revitalizacijo.

D. Povečevanje upravičencev za subvencioniranje najemnine

V skladu z 121.a členom Stanovanjskega zakona SZ-1 (Ur. list RS št. 69/2003 in spr.) in v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS, št. 131/2003 in spr.), je Občina Jesenice od leta 2005 subvencionirala najemnine za neprofitna in namenska stanovanja, bivalne enote ter tržna in hišniška stanovanja za socialno ogrožene občane občine Jesenice.

Število oseb, ki so od leta 2009 prejemale subvencijo, je razviden iz naslednje tabele:

Leto	Število prejemnikov subvencije za občinska stanovanja	Število prejemnikov subvencije za ostala stanovanja (stanovanja Stanov.podjetja d.o.o., Dominvesta d.o.o in B&B investa d.o.o)	Število prejemnikov subvencije za tržna stanovanja
2009	39	28	2
2010	42	28	2
2011	35	38	4
2012	40	48	20

Od leta 2012 dalje, v skladu z Zakonom o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev - ZUPJS (Ur.list RS 62/2010 in spr.), postopke izdajanja odločb za subvencije najemnin izvajajo Centri za socialno delo. Od leta 2009 pa do leta 2012 je Občina Jesenice za subvencioniranje najemnin za stanovanja namenila 319.902,84 €, za leto 2013 je bilo planiranih 120.000,00 sredstev, vendar pa ocenjujemo, da bomo do zaključka leta morali zagotoviti dodatna sredstva v višini 100.000,00 €.

3.5 OCENA POTREB PO STANOVANJIH

A. Povpraševanje po lastniških stanovanjih

Tudi v občini Jesenice je lastno investiranje v stanovanja in družinske stanovanjske hiše pretežna oblika reševanja stanovanjske problematike. Občani rešujejo stanovanjske probleme z nakupom stanovanj na trgu, s pomočjo stanovanjskih kreditov, ki jih dajejo banke. Glede na tendence kaže, da stanovanjsko problematiko mladim družinam v veliki meri pomagajo reševati starši, tudi v finančnem smislu.

B. Povpraševanje po najemnih stanovanjih

Glede na socialni standard prebivalstva se na Jesenicah povpraševanje po najemnih stanovanjih odraža predvsem v številu upravičencev, ki so se prijavili na razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj. Občina Jesenice je do sedaj izvedla več razpisov za dodelitev najemnih stanovanj v najem, zadnji je bil izveden v letu 2012 (oktober), na osnovi katerega je bilo na prednostno listo upravičencev (objavljena v mesecu aprilu 2013) uvrščenih 149 prosilcev. Poleg stanovanj, s katerimi razpolaga Občina Jesenice, od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije pridobimo tudi razpolagalne pravice na njihovih neprofitnih stanovanjih, kar pomeni, da lahko njihova razpoložljiva stanovanja zasedemo z našimi upravičenci, ki s SSRS sklenejo tudi najemno pogodbo.

C. Obstoječa najemna razmerja

Občina Jesenice sklepa s svojimi najemniki najemne pogodbe v notarski obliki in sicer z najemniki neprofitnih stanovanj najemne pogodbe za nedoločen čas, za najemnike službenih stanovanj za čas trajanja službe najemnika pri javnem zavodu, za namenska in profitna stanovanja pa praviloma za čas petih let z možnostjo podaljšanja. Ob vsaki spremembi (vpisi, izpisi, ...) se z najemnikom sklene aneks k najemni pogodbi tako, da so najemne pogodbe ažurirane.

3.6 OCENA POTREB PO BIVALNIH ENOTAH

Ob urejanju problematike na stanovanjskem področju sicer ugotavljamo, da se iz leta v leto povečuje število socialno ogroženih družin (trenutne gospodarske razmere), predvsem mater z otroki ter samskih starejših oseb in parov, ki s svojimi mesečnimi dohodki težko sproti pokrivajo stroške vsakdanjega življenja. Dejstvo je, da stiska v socialno najbolj ogroženem delu prebivalstva na Jesenicah ostaja, zato bi potrebovali eno ali dve bivalni enoti, ki bi ju lahko uredili v starejšem objektu, hkrati pa ugotavljamo, da je stiska v delu, ki se nanaša na stroške najemnega stanovanja omiljena v primerjavi s prejšnjimi leti, saj lahko sedaj občani pod posebnimi pogoji na Centru za socialno delo Jesenice zaprosijo tudi za subvencioniranje tržnih najemnin, kar ob sprejetju Stanovanjskega programa v letu 2008 še ni bilo mogoče.

4. POGLAVJE

PRODAJA STANOVANJ - POVEČEVANJE DELEŽA LASTNIŠKEGA STANOVANJSKEGA FONDA V OBČINI JESENICE

Občina Jesenice nadaljuje s prodajo stanovanj svojim najemnikom, saj želi s prodajo omogočiti zainteresiranim občanom, najemnikom, odkup stanovanja in s tem trajno rešitev njihove stanovanjske zadeve. S prodaja stanovanjskih enot se posledično zmanjšujejo tudi stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja (ne samo stanovanj, temveč tudi skupnih delov in naprav posameznih stanovanjskih hiš).

Od leta 2007 do leta 2012 je Občina Jesenice v prodajo najemnikom ponudila 325 stanovanj. V teh letih smo prodali 111 stanovanj, tako je fond stanovanj v lasti Občine Jesenice s 1.1.2013 znašal 266 stanovanj, od tega je 256 neprofitnih stanovanj. Za leto 2013 je Občinski svet že potrdil načrt razpolaganja z nepremičnim premoženjem – stanovanja in poslovne prostori. Za prodajo smo v letu 2013 tako namenili 28 stanovanj. Med letom plan prodaje, ki ga mora potrditi Občinski svet Občine Jesenice, dopolnjujemo glede na izražene želje in potrebe po odkupu.

Predvidevamo, da bomo nadaljevali s prodajo stanovanj svojim najemnikom vse do leta 2018. Ocenjujemo, da bi bil primeren fond neprofitnih stanovanj v lasti Občine Jesenice približno 150 stanovanj. Glede na potek prodaje v zadnjih letih naj bi najemniki stanovanj v lasti Občine Jesenice ostali tisti najemniki, ki si odkupa stanovanja finančno ali zaradi ostalih okoliščin ne bodo mogli privoščiti in katerim so neprofitna stanovanja tudi namenjena.

STANOVANJA V LASTI OBČINE JESENICE, KI NISO NAMENJENA ZA PRODAJO

Stanovanja v stanovanjski stavbi Ulica heroja Verdnika, kjer je Občina Jesenice 100 % lastnik ne bodo predmet načrtov razpolaganja. Prav tako Občina Jesenice ne bo prodajala stanovanja, ki so bila zgrajena s pomočjo kredita Stanovanjskega sklada (poleg Ulice heroja Verdnika 40 še Hrušica 56 in Cesta maršala Tita 16), saj jih v skladu s pogodbami ne moremo odtujiti. Gledano celotni stanovanjski fond so to poleg že navedenih tudi stanovanja na naslovu Cesta Borisa Kidriča 37 c, Podkočna 17, Trgu Toneta Čufarja 5 ter območje Log Ivana Krivca.

5. POGLAVJE

UREDITEV ETAŽNE LASTNINE V VEČSTANOVANJSKIH STAVBAH V OBČINI JESENICE

Občina Jesenice je skupaj z upravniki v večstanovanjskih hišah na Jesenicah v letih od 2007 do 2012 sodelovala pri vzpostavitvi etažne lastnine na območju celotne občine. Po podatkih upravnikov stanovanjskih stavb je do leta 2013 v zemljiško knjigo vpisanih 2600 stanovanjskih enot v upravljanju Stanovanjskega podjetja d.o.o. – Izpostava Meting oz. 88% vseh enot v upravljanju družbe Meting ter 2500 stanovanjskih enot v upravljanju Dominvesta d.o.o. oz. 80% vseh enot v upravljanju družbe Dominvest d.o.o. na območju Občine Jesenice.

Problemi, ki nastajajo pri ureditvi etažne lastnine so predvsem zaradi lastništva parcel v zemljiški knjigi, kjer so kot lastniki zemljišč vpisane različne pravne in fizične osebe, ter neurejeno lastniško razmerje med največjimi lastniki zemljišč na območju Občine Jesenice. Zaradi teh razlogov tako etažna lastnina še ni v celoti urejena.

Občina Jesenice si bo še naprej skupaj z upravniki prizadevala z ureditvijo etažne lastnine. Hitrost in uspešnost reševanja je tako odvisna tudi od pripravljenosti sodelovanja ostalih zemljiškoknjižnih lastnikov.

6. POGLAVJE

VZPOSTAVLJANJE PLAČILNE DISCIPLINE NAJEMNIKOV STANOVANJ V LASTI OBČINE JESENICE

V skladu z Zakonom o obligacijskih razmerjih (Ur. list št. 83/01 in spr.) in Stanovanjskim zakonom (Ur. list št. 69/2003 in spr.), Stvarnopravnim zakonikom (Ur. list št. 87/2002 in spr.) ter na podlagi razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v lasti Občine Jesenice, sklene Občina Jesenice najemno pogodbo v notarski obliki z najemniki svojih stanovanj. S tem se Občini Jesenice v skladu z 4. členom Zakona o notariatu omogoča neposredna izvršljivost vseh obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe za stanovanja in poslovne prostore.

V letih od 2007 do 2012 je Občina Jesenice vložila 370 predlogov za izvršbo na denarna sredstva zaradi poravnave dolga iz naslova najemnin. Približno šestdeset odstotkov postopkov izvršbe na denarna sredstva je bilo v celoti ali delno zaradi poravnave dolga ustavljenih. V letih od 2007 do 2012 smo zaradi dolga iz naslova najemnin izvedli deložacijo 23 najemnikov. V naslednjih letih bomo nadaljevali z izvršbami na denarna sredstva, fiskalne pravice in premoženje in deložacijami neplačnikov. Občina Jesenice bo še naprej skušala neplačnike – dolžnike opominjati, skleniti dogovore o obročnem poplačilu dolga ter z izvršbami na denarna sredstva poplačati njihov dolg. V kolikor dolžnik ne bo pripravljen svojega dolga poravnati, bomo vložili izvršbo na izselitev in izročitev stanovanja (deložacijo) zoper najemnika. Želimo pa si, da bi najemniki spoštovali sklenjene najemne pogodbe in sproti poravnali svoje obveznosti.

7. POGLAVJE

RAZVOJ STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA OBČINE JESENICE DO LETA 2018

7.1. VIZIJA RAZVOJA STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA

Demografske analize v Republiki Sloveniji kažejo, da se spreminja starostna, izobrazbena, ekonomska struktura prebivalstva. Stanovanjske politike ne moremo graditi le na matičnih, ožjih družinah, temveč je potrebno upoštevati tudi potrebe po stanovanjih drugih ciljnih skupin. Če želimo, da se občinski stanovanjski program uresničuje, so za realizacijo strateških ciljev pomembni ukrepi za izvajanje stanovanjskega programa.

Kot podlaga za izvajanje stanovanjskega programa je treba najprej zagotoviti zadostno ponudbo zazidljivih, komunalno opremljenih stavbnih zemljišč, s čemer se povečuje tudi njihova cenovna dostopnost. Ob financiranju stanovanjske gradnje iz občinskega proračuna, je v financiranje pridobivanja stanovanj potrebno vključevati soinvestitorje (javno zasebno partnerstvo) in potencialne interesente (stanovanjska varčevalna shema).

Pomanjkanje najemnih stanovanj se kaže predvsem pri neprofitnih stanovanjih. Zasebni investitorji niso ustrezno pripravljeni za zagotavljanje ustreznega števila najemnih (predvsem neprofitnih) stanovanj. V prihodnjih letih bodo potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih še vedno prisotne, kar kaže tudi 149 upravičenih kandidatov na razpisu za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj.¹³

Občina Jesenice ugotavlja, da na nepremičninskem trgu zaradi trenutne gospodarske in finančne situacije še vedno vlada mrtvilo, ki se utegne nadaljevati še nekaj časa. Pomembno je 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.

Cilji stanovanjskega programa Občine Jesenice so:

- odpraviti stanovanjski primanjkljaj na področju najemnih neprofitnih stanovanj;
- zagotoviti proračunska sredstva oz. poiskati soinvestitorja za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj; (glavnina stanovanjske izgradnje se sicer naprej izvaja v okviru gradnje za trg in individualne stanovanjske gradnje);
- v občinskem prostorskem načrtu zagotoviti zadostne površine stavbnih zemljišč za stanovanjsko namembnost in v občinskih podrobnih prostorskih načrtih določiti stanovanjsko rabo kot podrobnejšo namensko rabo prostora;
- z ustreznimi ukrepi zemljiške politike pospešiti promet s stavbnimi zemljišči v lasti Občine Jesenice, ki so primerna za stanovanjsko gradnjo in s tem zaustaviti rast cen stavbnih zemljišč in vzpodbuditi pozidavo nezazidanih stavbnih zemljišč;
- zagotoviti sredstva za izvedbo komunalne opreme stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje;
- zagotoviti sredstva za izvedbo tekočega in investicijskega vzdrževanja stanovanjskega v lasti Občine Jesenice;

¹³ Vir: Občina Jesenice, razpis oktober 2012

- vzpostavitev etažne lastnine na večstanovanjskih stavbah (stolpnice, bloki) do leta 2018;
- spoštovanje sklenjenih najemnih pogodb in dosledno plačevanje najemnin ter s tem posledično zmanjševanje števila dolžnikov.

7.2. OPERATIVNI CILJI STANOVANJSKEGA PROGRAMA

A. PREDVIDENA OBMOČJA ZA INVESTICIJE V OBČINI JESENICE

Hrenovca

Območje z oznako po prostorskih aktih J2/C5 obsega površino velikosti približno 16.000 m² in se ureja z Odlokom o občinskem lokacijskem načrtu Hrenovca (Ur. list RS, št. 117/2005 in spr.).

V območju so po sprejetem Občinskem lokacijskem načrtu do tretje gradbene faze zgrajeni 4 stanovanjski objekti s po 14 stanovanjskimi enotami, ki so namenjene za prodajo na trgu, ter za katere je že pridobljeno gradbeno dovoljenje, gradnja pa je začasno prekinjena. Območje bo bolj dostopno z izgradnjo prečne povezave preko železnice na trg Toneta Čufarja ter na območje Stare Save.

Straža

Območje z oznako po prostorskih aktih J2/S12/3 obsega površino velikosti približno 34.000 m² in se ureja z Odlokom o zazidalnem načrtu Za štreko - Straža (Ur. list RS, št. 94/2002). V območju je načrtovanih 10 enodružinskih hiš in 6 dvojčkov.

Omejitve območja so dokaj slaba dostopnost območja – predlagana je povezava na regionalno cesto na območju Javornika, potrebna je rekonstrukcija lokalne ceste preko Straže ter izgradnja komunalne infrastrukture, konfiguracija terena ne dopušča večje gostote poselitve, v primeru gradnje večstanovanjskih objektov naj bo etažnost objektov zaradi izpostavljene lege omejena na k+P+1+M. Investitorji so že izrazili interes za spremembo prostorskega akta, ki bi omogočal gradnjo večstanovanjskih objektov.

Območje OPPN TVD Partizan

Območje z oznako po prostorskih aktih J2/C7 obsega površino velikosti približno 6.000 m² in se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojev (PUP) za mesto Jesenice (planska celota J1, J2, J3 in J4) (Ur. list RS, št. 131/2004 in 88/2007), OPPN pa je že v izdelavi. V območju sta načrtovana 2 stanovanjska objekta z največ 44 stanovanjskimi enotami. Na območju čistilnice je predvidena gradnja poslovne stavbe.

Omejitve območja so razdrobljena lastniška struktura, težavnost izvedbe in ustreznih cestnih dostopov za napajanje območja, saj je območje na vzhodu omejeno s potokom Ukova, na zahodu pa z državno cesto. Investitorji so že izrazili interes za gradnjo stanovanjsko poslovnih objektov.

Pod Krajam

Območje z oznako po prostorskih aktih J2/S11/1 obsega površino velikosti približno 30.000 m² in se ureja z Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojev (PUP) za mesto Jesenice (planska celota J1, J2, J3 in J4) (Ur. list RS, št. 131/2004 in 88/2007) ter je zanj predvideva izdelavo OPPN. V območju sta načrtovana 2 stanovanjska objekta z največ 25 stanovanjskimi enotami in do 5 stanovanjskih objektov z do 6 stanovanjskimi enotami

Omejitve območja so razdrobljena lastniška struktura, potreba po sprejetju OPPN, območje prečka trasa predvidene daljinske kolesarske povezave, bližina avtoceste pa povzroča hrup.

B. ZAGOTAVLJANJE SREDSTEV ZA INVESTICIJSKO 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, zamenjave in obnove dotrajenih oken in vrat, obnova keramičnih oblog v kuhinjah, obnova druge vodovodne inštalacije, obnova električnih inštalacij. Prednostna vlaganja v stanovanja pa predstavljajo predvsem vlaganja v obnovo stavb s ciljem energetske boljše učinkovitosti stavbe in s tem k zagotovitvi manjših stroškov kot tudi ne preveč dragega bivanja v stolpnicah in ne samo naših najemnikov temveč tudi vseh ostalih stanovalcev. Glede na sprejet projekt Gradnja, nakup in investicijsko vzdrževanje stanovanj **bomo v obdobju 2013 – 2016 za investicijsko vzdrževanje stanovanj in stavb namenili 525.000 €.** (Vir: Načrt razvojnih programov Občine Jesenice)

C. ZAGOTAVLJANJE SREDSTEV ZA IZVAJANJE NOVOGRADENJ NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA

Izdelava stanovanj v objektu Hrušica 55a

V omenjenem objektu želimo izdelati 14 neprofitnih stanovanj, katerih sredstva je potrebno zagotoviti v okviru proračuna, po potrebi pa tudi s posojilom. Predvidevamo, da bi za izdelavo predmetnih stanovanj zadostovalo 700.000 €, z dodatnimi neprofitnimi stanovanji pa bi tako občutno pripomogli posodobitvi stanovanjskega fonda, hkrati pa bi občutno prispevali k zadovoljitvi potreb po neprofitnih stanovanjih na območju Občine Jesenice. Hkrati bi dokončali projekt obnove Kulturnega doma na Hrušici, in mu s stanovanji dali novo vsebino. Projekte kot tudi gradbeno dovoljenje za izdelavo stanovanj imamo že pridobljene.

Obnova objekta C.m.Tita 9

V predmetnem objektu ima Občina Jesenice trenutno šest neprofitnih stanovanj. V objektu ima v pritličju ter v kleti v najemu prostore Ministrstvo za notranje zadeve (Polijska postaja Jesenice). Po trenutnih načrtih, naj bi se policija v preselila na lokacijo platoja Karavanke, s čimer se bo sprostilo 276,60 m² površin v pritličju ter zgornji etaži ter 18,76 m² kletnih prostorov, ki so sedaj namenjeni prostoru za pridržanje. V navedenih prostorih (v zgornji etaži) želimo urediti še dve stanovanji. Občina Jesenice 84,91 % ima lastniški delež na stavbi, stavba je stara in dotrajana.

Zato je potrebno pristopiti k obnovi objekta kot celote (fasada, streha in stavbno pohištvo, kjer še ni, ...).

D. ENERGETSKA SANACIJA OBJEKTOV

Občina Jesenice že od leta 2000 vodi projekt energetske sanacije na svojem območju. Na podlagi javnih razpisov vsako leto dodeljuje finančne spodbude investicijskim ukrepom za učinkovito rabo energije in izrabo obnovljivih virov energije v gospodinjstvih na območju občine Jesenice.

Z izvajanjem procesa dodeljevanja finančnih in drugih spodbud za izvajanje ukrepov učinkovite rabe energije in obnovljivih virov energije, pripomoremo k učinkovitejši rabi energije v gospodinjstvih, zmanjšanju emisij in k zmanjšanju stroškov za energijo. Z izvedbo predmetnih ukrepov se izboljšujejo tudi makro in mikroklimatski bivalni pogoji in nenazadnje tudi zunanji videz objektov. Uspešnost zastavljenih ciljev ugotavljamo na podlagi obsega porabe sredstev glede na planirano vrednost, pri čemer upoštevamo, da je višina porabljenih sredstev odvisna od števila vlog podanih na podlagi javnega razpisa, ter narave izvedenih investicij v posameznih gospodinjstvih.

Po sprejetem načrtu razvojnih programov za energetske sanacije so (bila) namenjena sredstva naslednja:

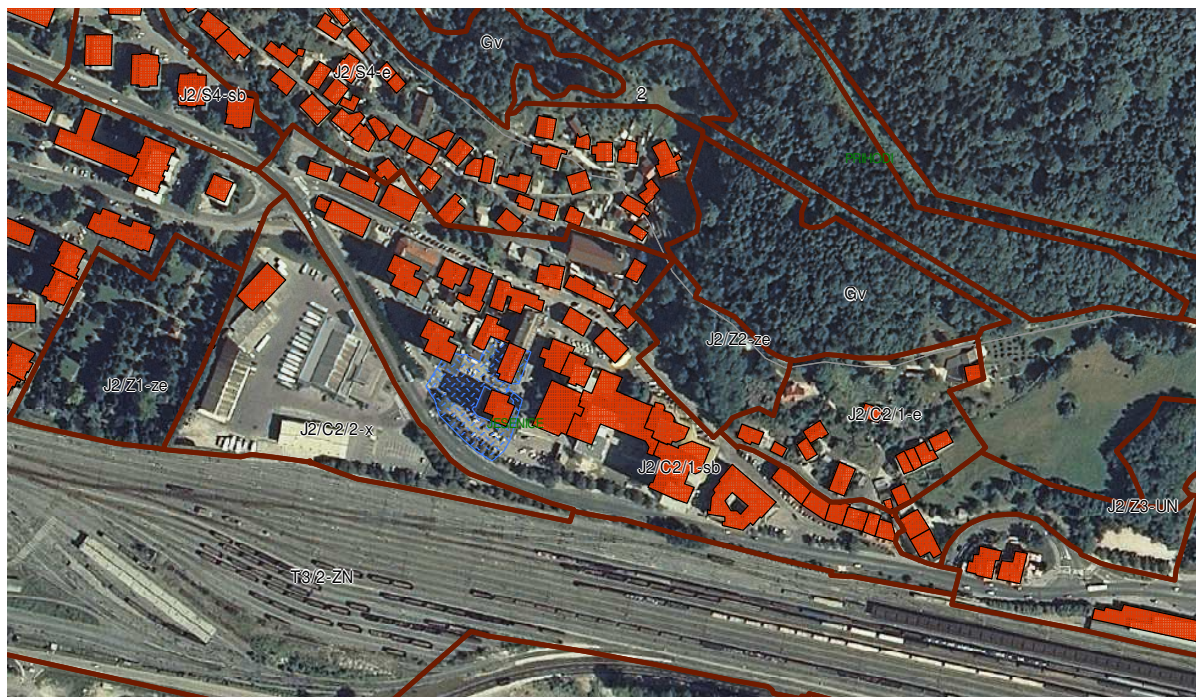
- do leta 2011 je bilo namenjenih 758.304,00 €
- v letu 2012 je bilo namenjenih 185.000,00 €
- v letu 2013 165.000,00 €

V zadnjih 10 letih smo na Občini Jesenice iz proračuna za te namene dodelili 1.108.304,00 €. Vsako leto porabimo vsa sredstva, ki jih namenimo za finančne spodbude, vlog je vsako leto več, kar pomeni, da zanimanje raste. Na območju občine Jesenice, se občani odločajo za investicijske ukrepe, predvsem za zamenjavo fasadnega stavbnega pohištva – okna in balkonska vrata; toplotno izolacijo in obnovo fasade; toplotno izolacijo podstrešja, strehe ter stropa ali poda kleti; vgradnjo solarnih sistemov za ogrevanje vode; prehod na plinovodno omrežje, prehod na daljinsko ogrevanje (vgradnja ali zamenjava toplotne postaje); vgradnjo toplotnih črpalk za ogrevanje sanitarne vode; vgradnjo specialnih kurilnih naprav na polena, sekance ali pelete za centralno ogrevanje na lesno biomaso; sistem razdeljevanja in obračunavanja stroškov za toploto v obstoječih večstanovanjskih stavbah; vgradnjo termostatskih ventilov v obstoječih stanovanjskih stavbah in hidravlično uravnoteženje ogrevalnega sistema v obstoječih večstanovanjskih stavbah.

E. PRENOVA OBMOČIJ V MESTU JESENICE

CENTER II

Celotno območje Centra II po veljavnem prostorskem aktu (Prostorsko ureditveni pogoji za mesto Jesenice, Ur. List RS, št. 131/2004, 27/2005 in 88/2008) v celoti spada v območje J2/C2/1 – sb. V območju centralnih dejavnosti (C) so dopustne terciarne in kvartarne dejavnosti in stanovanjski bloki, stolpiči in stolpnice (sb).



Ortofoto posnetek Centra II; M 1:3000

V sklopu revitalizacije Centra II smo na Občini Jesenice v letu 2011 izvedli Urbanistični delavnico, katere sklepi in ugotovitve so bili podlaga za izdelavo idejne zasnove ureditve Centra II, ki je bila izdelana v letu 2012. IDZ je izdelana z namenom, da bi na osnovi prostorskih danosti, potreb prebivalcev, trenutnega stanja ter razpoložljivih finančnih sredstev Občine Jesenice, pridobili temeljni strokovni dokument za prostorsko načrtovano, ekonomsko upravičeno in vsebinsko smiselno revitalizacijo in nadgradnjo Centra II na področju urbanizma, arhitekture, krajinske in prometne ureditve, komunalne infrastrukture ter novih programov. IDZ združuje rešitve s področja urbanizma, arhitekture, krajinske arhitekture ter s področja urejanja prometa. V predlagani rešitvi se zato prepletajo urbanistični predlogi prenove območja (usmeritve za nadaljnji prostorski razvoj območja), predlogi za oblikovno poenotenje obstoječih objektov (fasade stolpnic in ob/uličnega niza objektov, nadstreški nad pasažami med stolpnicami), usmeritve za prometno preureditev območja (mirujoči in motorni promet ter promet za kolesarje in pešce), predlogi za ureditev programskih površin za pešce (otroška in športna igrišča, trgi, ostali prostori za druženje in prireditve),Predlog možnih etap izvajanja posameznih ureditev je razviden iz ureditvene situacije, ki posebej prikazuje ureditve, ki so lahko izvedljive v 1. fazi urejanja območja ter tiste, za katere je potrebno daljše pripravljalno obdobje (npr. pridobivanje finančnih sredstev, pridobivanje potrebnih zemljišč za gradnjo, ureditev zadostnih površin za mirujoči promet - garažna hiša,.).

Predlogi so usmerjeni v izboljšanje oz. ureditev obstoječega stanja, predvsem z:

- ureditvijo površin za promet in parkirnih površin z novo prometno ureditvijo ter novo označitvijo parkirnih površin, tudi površin za kratkotrajno parkiranje, izgradnja garažne hiše
- ureditvijo površin za pešce oz. prebivalcev, kot so npr. trgi, ploščadi, pločniki idr. z novimi tlaki, ki bodo že vizualno ločili površine namenjene pešcem od površin namenjenih vozilom, ter bodo posameznemu ambientu dale svoj pečat,
- ureditvijo parkovnih in zelenih površin s preureditvijo otroškega igrišča na ploščadi med objekti, preureditvijo park med Kosovo graščino in cerkvijo, ponovna ureditev in aktiviranje parka Murova z navezavo na Razgledno pot,

- poenotenjem fasadnega pohištva in zasteklitev balkonov na stolpnica^h ter določitev enotne podobe in barvne obdelave fasad stolpnic, ureditvijo fasade sodišča in njegove okolice, zamenjavo obstoječe pločevinaste kritine s stekleno kritino v prehodih med stolpnicami,
- umestitev novih programov v parterje stolpnic (poleg trgovin in storitev tudi programe za vse starostne skupine ljudi)

Izvedba predlaganih aktivnosti bo pripomogla k boljši podobi in funkcioniranju območja, prijetnejšemu življenjskemu okolju prebivalcev in atraktivnejši lokaciji za obiskovalce območja.

SENOŽETI

Območje Senožetov se nahaja v ureditvenem območju J2/S14/2, ki ga ureja Odlok o zazidalnem načrtu Cesta železarjev - gasilski dom (UL RS, št. 79/00, 65/07 in 98/2010). V območju se obstoječi stavbni fond na Senožetih (Cesta železarjev 31–34) ohranja. Dovoljena so vzdrževalna dela v smislu poenotenja objektov, rekonstrukcije v smislu funkcionalne posodobitve in prizidave na krajših stranicah objektov v širini max. 2,00 m vzdolž celotne krajše stranice obstoječega objekta. Novi pomožni objekti v območju C niso dopustni. Tečejo aktivnosti za ureditev območja.

9. POGLAVJE

ZAKLJUČEK

Naselja v občini se morajo razvijati v skladu s svojo vlogo in pomenom v omrežju naselij občine. V mestu Jesenice in na ustreznih lokacijah v njegovi bližini je treba zagotavljati možnosti za stanovanjsko gradnjo, za gospodarske in za družbene dejavnosti ter za šport in rekreacijo, v povezavi z možnostmi za rekreacijo v naravi ob turistično zanimivih lokacijah.

Potrebno je zagotoviti, da se bodo naselja v občini prednostno razvijala navznoter, tako da bodo za pozidavo izkoriščene degradirane, nezadostno izkoriščene in morebitne druge proste površine za gradnjo. Stanovanja in z njimi združljive dejavnosti je potrebno umestiti v območja, ki so namenjena za stanovanja in spremljajoče in dopolnilne dejavnosti ter v območja mešane rabe. Obstoječe opuščene ali neprimerne stanovanjske objekte v naseljih je potrebno prenoviti ali nadomestiti z ustrežnejšimi, upoštevajoč namembnost in oblikovne značilnosti naselja. V tem okviru je potrebno posebno pozornost posvetiti primerni gostoti pozidave, tako na novih razvojnih območjih kot tudi na območjih obstoječe poselitve.

Pri načrtovanju notranjega razvoja naselij in rabe urbanih površin je treba izboljšati tudi raven opremljenosti z gospodarsko javno infrastrukturo in zagotavljati urejenost javnih prostorov, ki jih sestavljajo tako naravne sestavine kot kakovostno grajeno javno dobro, kot so prometne površine, trgi, tržnice, igrišča, parki, zelenice, osrednji prostori za druženje in počitek ter jih v čim večji meri vključiti okolje. Za večjo kakovost bivanja je nujno vsaj ohraniti če ne izboljšati razmerje med grajenimi in zelenimi površinami v mestu in primestnih naseljih, ter spodbujati vzpostavitev novih povezav z odprto krajino.

V tem smislu bo Občina Jesenice morala pristopiti k prenovi posameznih posebej problematičnih območij. Ta mora vključevati prenovu vseh delov in elementov naselij. Prenova se mora osredotočiti v izboljšanje kakovosti bivanja, predvsem s kvalitetnejšim urejanjem javnih površin ter odprtega prostora v naseljih. Ohraniti in prenoviti je potrebno jedra naselij in druge prostorsko najpomembnejše predele naselij, posebej na območjih velike koncentracije prebivalstva.

Uravnotežen prostorski razvoj mesta Jesenice in drugih naselij v občini, glede na njihovo vlogo v omrežju naselij, bo občina dosegla z:

1. aktivno zemljiško politiko,
2. celovitim urbanističnim urejanjem naselij,
3. regulacijo in uravnavanjem gostot zazidanosti v stanovanjskih in ostalih območjih,
4. prenovu in prestrukturiranjem ter revitalizacijo degradiranih območij,
5. prenovu starega stavbnega fonda,
6. zagotavljanjem minimalnega bivalnega standarda,
7. zadovoljevanjem razvojnih potreb z zapolnjevanjem prostih površin znotraj pozidanih območij,
8. omejevanjem razpršene gradnje,

Načrtovanje prostorskega razvoja občine, katerega eden od bistvenih elementov je razvoj in ureditev naselij v občini, mora upoštevati razvojne potrebe, ki so ugotovljene v vseh segmentih družbe: na področju demografije, gospodarstva, družbenih

dejavnosti, kmetijstva, storitvenih dejavnosti, potreb po stanovanjih in oskrbnih ter drugih potreb, izraženih s strani občanov občine Jesenice.

Za ta namen, smo si zastavili naslednje cilje:

ZAGOTAVLJANJE PROSTORSKIH UREDITEV ZA STANOVANJSKA OBMOČJA

Glede na dejstvo, da je na območju Občine Jesenice zaradi naravnih danosti in prometnih povezav močno omejen prostor za gradnjo stanovanj, smo si zadali nalogo, da aktiviramo še nepozidana območja za stanovanja, hkrati pa pristopimo k revitalizaciji degradiranih območij, ko bodo povečala kakovost bivalnega okolja, ste pa tudi omogočila aktiviranje površin za stanovanja, kjer v tem trenutku za to še ni danih prostorskih pogojev. V ta namen bomo v proračunu Občine Jesenice še nadalje zagotavljali sredstva za pripravo analiz, smernic in strokovnih podlag za ureditev območij za stanovanja (na področju Urbanizma).

IZGRADNJA NOVIH NEPROFITNIH STANOVANJ V LASTI OBČINE JESENICE

V naslednjih letih predvidevamo zagotovitev novih neprofitnih stanovanj na naslednjih lokacijah: Hrušica 55/a, Cesta maršala Tita 9. Sredstva za izgradnjo stanovanj bomo zagotavljali v okviru proračuna, z najemi posojil pri Stanovanjskem skladu Republike Slovenije, sproti pa bomo spremljali tudi razpise raznih skladov (Evropski, Eko, ...), s čimer bomo poskušali pridobiti čim več nepovratnih sredstev.

PRODAJA STANOVANJ: STANOVANJSKI FOND OBČINE JESENICE PO LETU 2018

Predvidevamo, da bo do leta 2018 v stanovanjskem fondu občine ostalo 150 stanovanj. Predmetno število neprofitnih stanovanj naj bi pokrivalo potrebe po teh stanovanjih v Občini Jesenice. Tudi vzdrževanje stanovanj bi bilo boljše predvsem pa bi zmanjšali porabo sredstev za vzdrževanje, saj izgradnja obstoječih občinskih stanovanj sega v leta usmerjene gradnje (od leta 1960 do leta 1980) in so potrebna temeljite obnove. Denar od prodaje stanovanj naj bi namenili posodobitvi – investicijskemu vzdrževanju obstoječega stanovanjskega fonda in gradnji novih stanovanjskih stavb, za potrebe občanov z območja občine Jesenice.

DOKONČNA UREDITEV ETAŽNE LASTNINE DO 2018

Vzpostavitev etažne lastnine na območju celotne občine je ena od prioritet stanovanjskega programa Občine Jesenice. Največja ovira pri vzpostavitvi je lastništvo zemljišč na katerih stojijo stanovanjske stavbe. Prizadevamo si, da bi v čim krajšem času uredili zemljiškoknjižno stanje z dejanskim tako za zemljišča, ki so v lasti fizičnih in pravnih oseb in katerih poenotenje funkcionalnega zemljišča (fundusa) je pogoj za vpis etažne lastnine v zemljiško knjigo. Cilj Občine Jesenice je dokončna vzpostavitev etažne lastnine na večstanovanjskih stavbah (stolpnice, bloki) in v večstanovanjskih hišah do leta 2018.

ENERGETSKA SANACIJA STAVB NA OBMOČJU OBČINE JESENICE DO 2018

Cilj spodbujanja rabe in izrabe obnovljivih virov energije je učinkovitejša raba energije v gospodinjstvih, zmanjšanje emisij in s tem tudi zmanjšanje stroškov energije. Z izvedbo ukrepov energetske sanacije se bodo izboljšali tudi makro in mikro klimatski

bivalni pogoji in nenazadnje tudi zunanji videz objektov v občini Jesenice. Sredstva za energetska sanacijo bodo dodeljevali v skladu s prejetimi načrti razvojnih programov Občine Jesenice. Prav tako predvidevamo, da bomo v prihodnosti zagotovili dodatne ugodnosti oz. sredstva za posamezna degradirana območja, ki kazijo posamezne dele mesta Jesenic (npr. vzdolž Ceste železarjev, Kežarjeva ulica ipd.).

Datum: 9.5.2013

Številka: 352-32/2013

Dokument so pripravili
sodelavci z Oddelka za okolje in prostor
Občine Jesenice

Tomaž Tom Mencinger
ŽUPAN