STANOVANJSKI SKLAD
Mestne občine Nova Gorica – javni sklad
Trg Edvarda Kardelja 1
SI – 5000 Nova Gorica

Tel: +386 5 335 0191
E – pošta: stanovanjski.sklad@nova-gorica.si
Spletna stran: www.stanovanjskisklad-ng.si

Stanovanjski program Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica za leto 2020-23

Kazalo vsebine

1 UVODNA POJASNILA 1

1.1. Temeljne zakonske podlage 1

2 DELOVANJE SKLADA 4

2.1. Predstavitev SS MONG 4

2.2. Vizija in poslanstvo SS MONG 5

2.3. Opis organiziranosti – organizacijska shema SS MONG 6

3 ANALIZA STANJA V KATEREM SKLAD DELUJE 7

3.1. Demografski kazalniki občine 7

3.2. Stanovanjski kazalniki občine – analiza stanovanjskega fonda MONG 10

3.3. Analiza stanovanjskega fonda SS MONG 15

3.4. Ključni razvojni problemi na stanovanjskem področju MONG 17

3.4.1. Problematika neprofitnih najemnih stanovanj 17

3.4.2. Problematika tržnih najemnih stanovanj 19

3.4.3. Problematika nakupa stanovanja 19

3.4.4. Problematika novogradenj – individualna gradnja 20

3.4.5. Problematika neustreznih stanovanjskih enot 20

3.4.6. Problematika obnove individualnih stanovanjskih enot v zaščitenih vaških jedrih 21

3.4.7. Problematika namenskih stanovanj 22

3.5. Ključni vzroki za problematiko na stanovanjskem področju MONG 24

3.5.1. Pomanjkanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo 24

3.5.2. Pomanjkanje proračunskih finančnih sredstev za stanovanjsko gradnjo na občinski ravni 26

3.5.3. Neustrezna višina neprofitne in tržne najemnine 27

3.5.4. Sistemsko neurejeno področje finančnih spodbud za obnovo stanovanjskih enot v zaščitenih vaških jedrih 27

3.5.5. Neustrezna davčna zakonodaja za področje nepremičnin 28

3.5.6. Plačilna nedisciplina 28

4 TEMELJNI STRATEŠKI CILJI IN UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV 30

4.1. Temeljni strateški cilji 30

4.2. Konkretni ukrepi in program dela za doseganje temeljnih strateških ciljev 31

4.2.1 Povečanje obsega najemnih neprofitnih stanovanj 31

4.2.2 Povečanje obsega bivalnih enote 34

4.2.3 Povečanje obsega namenskih stanovanj 34

4.2.4 Prostorsko urejanje (lokacija Leskur, Rožna Dolina) 36

4.2.5 Pridobivanje zemljišč in ostalega namenskega premoženja 37

4.2.6 Pomoč pri oskrbi meščanov z lastnimi stanovanji 38

4.2.7 Zadruge 38

4.2.8 Gospodarjenje s stanovanjskimi enotami in energetske sanacije 39

4.2.9 Javni razpis za podelitev stanovanj 41

4.2.10 Preverjanje 42

4.2.11 Vzpostavitev plačilne discipline 42

4.2.12 Usklajevanje najemnin s stroški 43

4.2.13 Pridobivanje nepovratnih spodbud 43

4.2.14 Optimizacija in izboljšanje poslovanja SSMONG 43

5 FINANČNI VIRI 45

6 ZAKLJUČEK 46

1 UVODNA POJASNILA

Stanovanjski program javnega Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju SS MONG) predstavlja operativni strateški dokument uresničevanja stanovanjske politike Mestne občine Nova Gorica. Izdelan je za daljše obdobje od 2020 do 2023 in je usklajen z Nacionalnim stanovanjskim programom in vsebino dokumenta »Trajnostna urbana strategija Nove Gorice 2020«. Pri pripravi strateškega načrta za navedeno obdobje se izhaja iz realnih možnosti samega Stanovanjskega sklada in ustanoviteljice Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju MONG).

Strateški pristop k stanovanjskemu področju je potreben, za določitev smernic za nadaljnje delovanje sklada, ki bodo pripeljale do realizacije zastavljenih ciljev, katerih skupni namen je omogočiti pridobitev primernega stanovanja vsakemu občanu MONG. Sama realizacija zastavljenih ciljev bo možna zgolj ob tesnem sodelovanju posameznih akterjev, ki imajo ključen vpliv na stanovanjsko politiko v lokalnem okolju. To so: občinska uprava s posameznimi strokovnimi službami, mestni svet in Stanovanjski sklad kot orodje občine za izvajanje stanovanjske politike. Ne glede na globalni razvoj dogodkov v bližnji prihodnosti in nacionalno stanovanjsko politiko je lokalna skupnost prva, ki je odgovorna za razvoj občine, v kateri stanovanjska politika poleg gospodarske politike predstavlja enega od ključnih temeljev za uspešno delovanje in dolgoročni razvoj občine.

Strategija je sestavljena iz več poglavij. V uvodu so predstavljene **zakonske podlage**, ki urejajo stanovanjsko področje. V drugem poglavju sledi kratek opis **delovanja sklada**. Tretje poglavje vključuje **podrobno analizo stanja v občini**, tako demografskih kot gospodarskih značilnosti, analizo prostora, izvajanje stanovanjske politike v občini, probleme, ki se pojavljajo na stanovanjskem področju ter analizo cen nepremičnin v občini in širši okolici. Zadnje poglavje predstavlja **strateške usmeritve**. Opredeljeni so razvojni cilji ter programi in ukrepi, ki jih je potrebno izvajati za doseganje zastavljenih ciljev.

1.1. Temeljne zakonske podlage

V Ustavi Republike Slovenije je v 78. členu zapisano:

Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

V Zakonu o lokalni samoupravi je v 21. členu med ostalim zapisano, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge - »ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj«.

Zgoraj navedena člena iz Ustave in Zakona o lokalni samoupravi predstavljata zahtevne in nadvse odgovorne naloge, ki so v naši lokalni skupnosti zaupane Stanovanjskemu skladu MONG, saj je le ta ustanovljen ravno z namenom ustvarjanja pogojev občankam in občanom za občasno ali trajnostno rešitev stanovanjskega problema.

Glavno podlago za izvajanje obveznosti iz Ustave Republike Slovenije in Zakona o lokalni samoupravi ima SS MONG v Stanovanjskem zakonu (SZ-1), ki je bil sprejet leta 2003. Stanovanjski zakon je zakon s področja določanja postopkov in razmerij v večstanovanjskih stavbah in stanovanjih. Ta zakon ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninskopravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb tega zakona.[1]

[1] Stanovanjski zakon (SZ-1), 1. člen

Na bodoče oblikovanje stanovanjske politike na območju bo zagotovo vplival tudi nov Stanovanjski zakon. Ministrstvo za okolje in prostor je 14.10.2019 v 45-dnevno javno obravnavo dalo predlog dolgo pričakovanega novega stanovanjskega zakona. Ta prinaša precej sprememb, predvsem na področju najemnih stanovanj, dostopnosti do stanovanj za najranljivejše skupine, zagotavljanja najemnih stanovanj ter na področju razmerij med etažnimi lastniki in upravniki večstanovanjskih stavb. Postopek v zvezi s sprejemanjem novega zakona je zastal zaradi odstopa vlade v mesecu februarju 2020.

Sprememba trenutnega stanovanjskega zakona je nujno potrebna, saj je stari že močno zastarel, onemogoča reševanje nekaterih težav, že dolgo ne ustreza več dogajanju na stanovanjskem trgu in je postal cokla njegovega razvoja. Priprava takšnega zakona nikakor ni bila enostavno delo. Predlog zakon je obsežen in prinaša precej nepoznanih novosti. Interesov pri tem je veliko, zato se v prihodnosti pričakuje precej razprav na to temo in bo minilo še nekaj časa, preden bo zakon stopil v veljavo. V tem trenutku je težko oceniti, kakšna bo vsebina morebitnega novega zakona ter kdaj bo stopil v veljavo. Tudi nova vlada, ki je nastopila mandat v mesecu marcu 2020, je zagotovo seznanjena s problematiko na tem področju. Zaradi trajanja njenega mandata – do naslednjih volitev je 2 leti ter okoliščin, ki so nastale z epidemijo COVID-19, sprejemanje novega zakona na tem področju ni njena prioritetna naloga. Morebiti se bo lotila zgolj nekaterih dopolnitev ali sprememb obstoječega zakona. Glede na dejstvo, da si vsaka nova vlada v Republiki Sloveniji zada med prioritetne naloge reševanje stanovanjske problematike, lahko predpostavimo, da bodo ob najboljšem scenariju nov zakon na tem področju ali spremembe obstoječega zakona, bile sprejete v obdobju tega programa, vendar zaradi časovnega zamika nastopa veljave ne bodo imele vpliva na stanovanjsko politiko SS MONG v obdobju od 2020 do 2023.

Med najbolj perečimi problemi trenutne zakonodaje je višina neprofitne najemnine, s katero javni stanovanjski skladi ali občine ne pokrijejo niti stroškov tekočega vzdrževanja stanovanj. Takšno stanje onemogoča lastnikom stanovanj kakršnokoli nadaljne vlaganje v izgradnjo neprofitnh stanovanj. Dvig cene najemnine je zagotovo element, ki vpliva na trenutno priljubljenost vladajoče politike, zato se postavlja vprašanje, katera politična oblast je sposobna to realizirati in tvegati svojo priljubljenost pred določenim volilnim telesom. Vprašanje, ki se pri tem postavlja pa je, katera politična oblast si dovoli zavirati gradnjo neprofitnih stanovanj, če ni sposobna zagotviti javnim stanovanjsakim skladom pogojev za pridobivanje finančnih sredstev, potrebnih za gradnjo novih stanovanj.

Pri spremembi zakonodaje ali sprejemu novega zakona je zelo pomembno, v kateri smeri bodo šle spremembe. Žal je to v veliki meri odvisno od trenutne vladajoče politične strukture. Ob tem se ne sme pozabiti dejstva, da bo ob kakršnihkoli posegih s strani države v stanovanjski trg, še vedno potrebno upoštevati osnovne ekonomske zakonitosti trga. V nasprotnem primeru bodo sprejeti ukrepi imeli negativen učinek, kar bo pripeljalo do dejstva, da bodo postala stanovanja še bolj nedostopna in draga. Eden od temeljev zdravega delovanja trga je tudi ustrezna davčna politika na področju nepremičn, pri čemer kot država še vedno zaostajamo za razvitimi okolji.

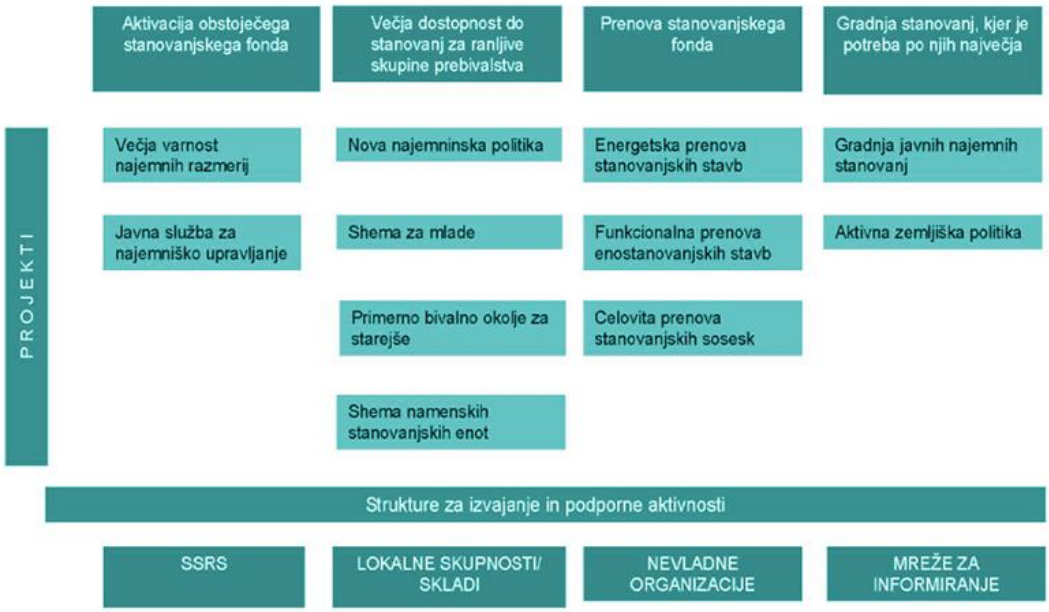
Pri pripravi strategije nikakor ne moremo mimo Nacionalnega stanovanjskega programa 2015 – 2025. Državni zbor je konec leta 2015 sprejel Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25). Z nacionalnim stanovanjskim programom se oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju ter k dolgoročnemu zagotavljanju kvalitete bivanja za vse prebivalce.[2]

Pri oblikovanju programa je bilo vodilo načelo javnega interesa in dolgoročno zagotavljanje kakovosti bivanja za vse prebivalce. Posebno pozornost NSP posveča mladim, starejšim in ranljivejšim skupinam prebivalcev. Z NSP država ustvarja pogoje za izvajanje ustavno zapisane možnosti izbire pri reševanju stanovanjskega vprašanja za vse prebivalce in določa splošne cilje na področju stanovanjske oskrbe. Posebej se osredotoča na zagotavljanje kakovosti bivanja ranljivejših skupin prebivalstva, mladih in starejših.

[2] Nacionalni stanovanjski program 2015 - 2025

Kot prvi ukrep za mlade se predlaga program izgradnje stanovanjskih skupnosti za mlade – stanovanj, posebej prilagojenih za sobivanje mladih. Predlagana oblika bivanja ni namenjena dolgoročni stanovanjski oskrbi, temveč kot prva pomoč pri zagotavljanju bivalne osamosvojitve mladih; **predvidena bo časovna ali starostna omejitev bivanja**. Ponudniki stanovanjskih skupnosti bi lahko bile **lokalne skupnosti ali njihovi skladi**, mladinske organizacije, nevladne organizacije, zadruge ipd. Omogočilo se bo, da Stanovanjski sklad Republike Slovenije takšne projekte podpre v obliki financiranja z dolgoročnimi posojili ali kot soinvestitorstvo.

Na spodnji sliki je predstavljena shema projektov po prednostnih sklopih Nacionalne stanovanjske politike 2015 – 2025.



Slika 1

NSP ugotavlja, da v Sloveniji danes stanovanj primanjkuje na lokacijah, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje. Ob tem primanjkuje predvsem najemnih stanovanj (le 8-odstotni delež vseh stanovanj, od tega je večina – 20.460 stanovanj – v javni lasti), zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema.

V NSP so zastavljeni dolgoročni cilji, ki so bili s strani javnosti že sprejeti s širšo stopnjo konsenza:

- uravnotežena ponudba primernih stanovanj;
- lažja dostopnost do stanovanj;
- kakovostna in funkcionalna stanovanja;
- večja stanovanjska mobilnost prebivalstva.

Z namenom doseganja postavljenih ciljev so se s samim programom opredelili ključni strateški projekti in izdelal akcijski načrt. Ključni izvajalec ukrepov in aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni in pobudnik novosti na področju stanovanjske oskrbe v državi, mora biti Stanovanjski sklad Republike Slovenije. Glavni namen njegovega delovanja mora biti povezan z doseganjem ciljev stanovanjske politike, zastavljenih v Nacionalnem stanovanjskem programu.

2 DELOVANJE SKLADA

2.1. Predstavitev SS MONG

SS MONG je osrednja neprofitna lokalna institucija, ki je zadolžena za izvajanje oziroma uresničevanje stanovanjske politike v Mestni občini Nova Gorica, s temeljno zadolžitvijo izvajati lokalni stanovanjski program ter vse upravne naloge in postopke na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Nova Gorica.

Popolni naziv sklada:	Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica - javni sklad
Kratki naziv sklada:	Stanovanjski sklad Nova Gorica
Sedež sklada:	*Trg Edvarda Kardelja 1, SI-5000 Nova Gorica*
Telefon:	+386 5 3350 191
E-pošta:	stanovanjski.sklad@nova-gorica.si
Spletna stran:	http://www.stanovanjskisklad-ng.si/
ID za DDV:	SI 24822868
Matična številka:	5921279000
TRR pri Banki Slovenije:	namenska sredstva: 01284 - 6520972769, sredstva za delo: 01284 - 6959448271, rezervni sklad: 01284 – 6000000028
Namensko premoženje:	18.272.304 € na dan: 31.12.2019
Direktor:	Matjaž Kompara
Predsednica NS:	Erika Lojk
Namestnik predsednice NS:	Dušan Bizjak
Ostali člani NS:	Aleš Velikonja Marko Mikulin Matjaž Beltram

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je organiziran kot neprofitna organizacija in se vpiše v register neprofitnih stanovanjskih organizacij kot osrednja občinska inštitucija za izvajanje stanovanjske politike v Mestni občini Nova Gorica. Sklad izvaja stanovanjski program Mestne občine Nova Gorica ter upravne naloge na stanovanjskem področju iz pristojnosti Mestne občine Nova Gorica. Na področju stanovanjske oskrbe skrbi za financiranje izgradnje neprofitnih občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš ter s posojili z ugodno obrestno mero spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo, nakup in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš na območju Mestne občine Nova Gorica. Sklad tudi skrbi, da z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispeva k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva ter spodbuja stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

Pri uresničevanju svojega poslanstva mora Stanovanjski sklad delovati v **skladu z določili pozitivne zakonodaje:** *Zakon o javnih skladih, Stanovanjski zakon, Zakon o varstvu kupcev stanovanj in enostanovanjskih stavb, Zakon o javnem naročanju, Zakon o splošnem upravnem postopku, Zakon o varstvu osebnih podatkov itn.,* v **skladu z odloki ustanovitelja MONG:** *Odlok o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, v skladu s Spremembami in dopolnitvami odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklad MONG* itn. ter v **skladu s svojimi materialnimi možnostmi**.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica gospodari, upravlja in razpolaga s stanovanji in stanovanjskimi hišami ter drugim stanovanjskim premoženjem, ki ga ustanovitelj s tem odlokom prenaša kot namensko premoženje na stanovanjski sklad, z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju. Sklad skrbi za doseganje namena iz prejšnjega člena tako, da opravlja predvsem naslednje dejavnosti: zlasti pa opravlja dejavnost iz prejšnjega člena tako, da predvsem:

- gospodari s stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavlja sredstva za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večanje namenskega stanovanjskega premoženja);
- gospodari in razpolaga z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanovitelj s pogodbo prenese na sklad, zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;
- oddaja stanovanja in stanovanjske hiše v najem;
- določa in spremlja višino najemnin za vsa stanovanja;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim in pravnim osebam za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- investira v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- gradi stanovanja za trg (tržna gradnja);
- posluje z nepremičninami;
- vodi enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Nova Gorica;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanovitelja;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

2.2. Vizija in poslanstvo SS MONG

*Z **VIZIJO** organizacije razumemo notranjo sliko zaželenega stanja organizacije v prihodnosti. Organizaciji daje lepšo sliko prihodnosti, kot je sedaj. Vizija je idealna slika prihodnosti, ki je privlačna in vredna prizadevanja za spreminjanje organizacije. Organizaciji daje smer za prihodnjih 10 do 20 let. Usmerja in spodbuja energijo sodelavcev tako, da pritegne v enaki meri njihovo srce in razum. Kot zvezda vodnica usmerja poslovanje organizacije.*

SS MONG bo skladno z razvojnimi načrti Mestne občine Nova Gorica zagotavljal potrebe po stanovanjih s poudarkoma na stanovanjih za mlade družine in socialno ogrožene ter s tem bil eden ključnih soustvarjalec bodočega gospodarskega in družbenega razvoja občine ter pomemben soustvarjalec strateškega razvoja občine.

Z ustrezno stanovanjsko politiko in pravim strateškim gospodarskim razvojem bo Nova Gorica postala mesto, ki bo v sanjah vsakega mladega izobraženega prebivalca Slovenije.

V skladu z realnimi možnostmi zagotavljamo uspešno zadovoljevanje potreb po stanovanjih čim širšemu krogu občanov Nove Gorice, s posebnim poudarkom na mladih družinah in socialno ogroženih.

***POSLANSTVO** organizacije izhaja vedno iz zaupanja njegovih udeležencev, da bo organizacija zadovoljila njihove interesne potrebe. Predstavlja najbolj osnoven razlog za življenje organizacije. Je vodilo in inspiracija obstoja organizacije. Jasno in premišljeno poslanstvo daje zaposlenim občutek skupnega namena, smeri in priložnosti.*

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica je neprofitna lokalna institucija, ki pripravlja in izvaja stanovanjski program MONG ter načrtuje, organizira, izvaja in nadzira vse upravne naloge oziroma postopke na stanovanjskem področju.

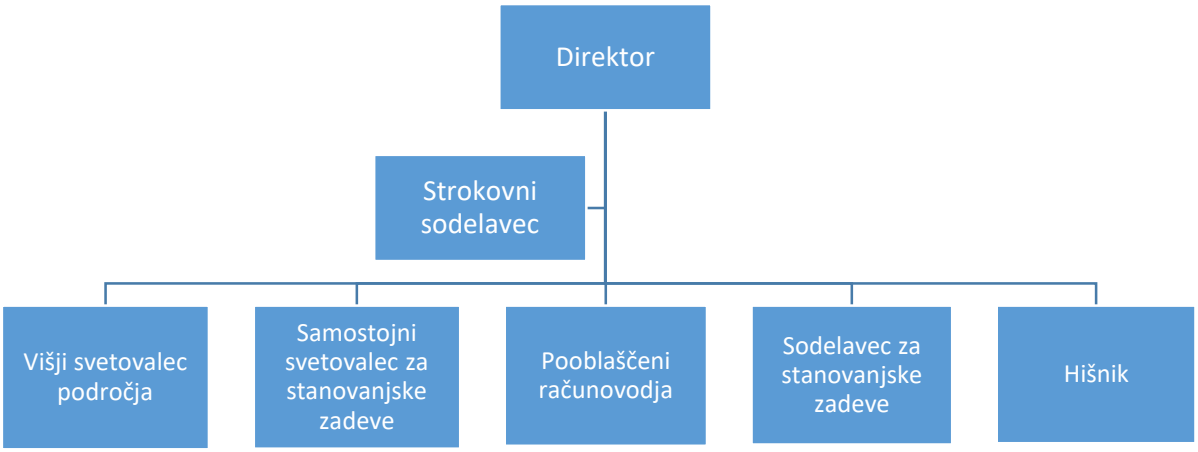
***VREDNOTE** družbe so pravzaprav skupek vrednot sodelavcev in vrednote sodelavcev v veliki meri določajo vrednote najvišjega vodstva. Učinek vodenja na podlagi vrednot je, da vsak sodelavec sam od sebe dela to, kar bi sicer vodja od njega zahteval, vendar bo to delal zaradi lastnega prepričanja.*

Vrednote sklada bodo pravzaprav skupek vrednot sodelavcev, ki bodo v veliki meri določale tudi vrednote vodstva sklada. Učinek vodenja na podlagi vrednot je, da vsak sodelavec sam od sebe dela to, kar bi sicer vodja od njega zahteval, vendar bo to delal zaradi lastnega prepričanja. Na Stanovanjskem skladu pri izvajanju nalog sledimo naslednjim osnovnim vrednotam:

- Poštenost in odgovornost;
- Timsko delo;
- Ustvarjalnost in inovativnost;
- Fleksibilnost;
- Kakovost, učinkovitost in zanesljivost;
- Znanje in strokovnost.

2.3. Opis organiziranosti – organizacijska shema SS MONG

Pravilnik o notranji organizaciji in sistemizaciji delovnih mest Stanovanjskega sklada MONG določa 7 delovnih mest. Na dan 1.1.2020 je bilo na Stanovanjskem skladu MONG na delovnih mestih zaposlenih 7 uslužbencev in sicer 6 za nedoločen čas iz plačne skupine I in plačne skupine J ter 1 delovno mesto za določen čas iz plačne skupine B, ki se financirajo iz proračuna Mestne občine Nova Gorica.



Slika 2

Zaradi upokojitve sodelavca na delovnem mestu »Sodelavec za stanovanjske ztadeve« se v drugi polovici leta 2020 za obdobje do konca leta načrtuje skupaj 8 delovnih mest. V tem polletnem obdobju se bodo izvajale primopredaje in uvajanje novega sodelavca. Obstoječe zaposlitve so potrebne za opravljanje vseh tekočih del in nalog Stanovanjskega sklada MONG. Kadrovska struktura zaposlenih v obdobju izvajanja programa se bo prilagajala potrebam sprememb zakonodaje, kakor tudi izvajanju ostalih del in nalog.

3 ANALIZA STANJA V KATEREM SKLAD DELUJE

Mestna občina Nova Gorica je ena od 11 mestnih občin v Republiki Sloveniji in največja občina v Goriški regiji, kjer imajo sedež vse pomembnejše regionalne institucije. Leži v skrajno zahodnem delu Slovenije tik ob meji z Republiko Italijo. Za Mestno občino Nova Gorica je značilna lega na prehodu med Sredozemljem, Alpami in celinsko Evropo. Podnebje je prehodno submediteransko z veliko sonca, s povprečno milimi in vlažnimi zimami ter vročimi poletji. Na klimatske razmere delno vpliva tudi kraško podnebje. Ozemlje je zelo razgibano ter se razprostira po različnih naravnih enotah. Velik pomen igra geostrateška in prometna lega Mestne občine Nova Gorica med Padsko nižino na jugozahodu, dolino Soče, ki se na severu zajeda daleč v Alpe in osrednjo Slovenijo, od koder vodijo poti tudi proti Panonski nižini na severovzhodu.

3.1. Demografski kazalniki občine[3]

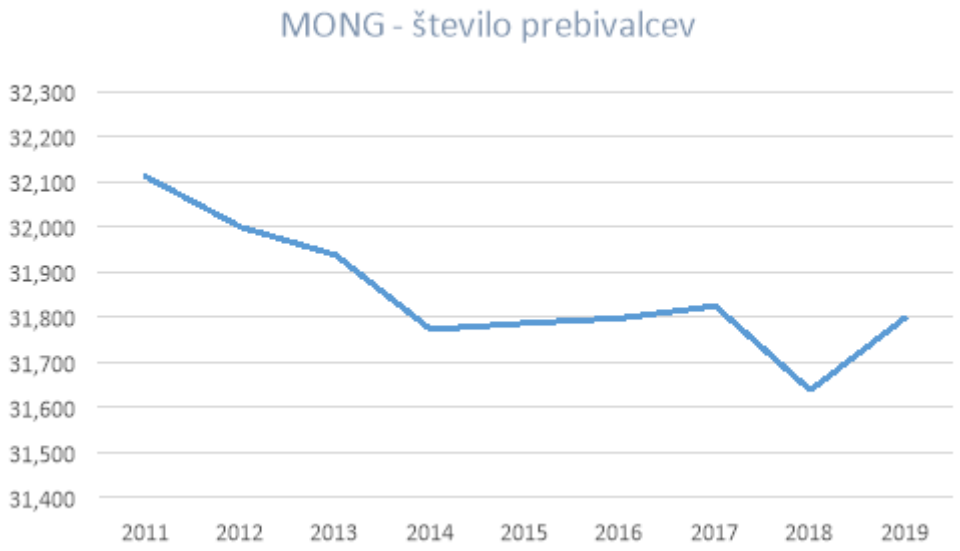
Naselje	Prebivalstvo	Povprečna starost (leta)	Indeks staranja	Delež prebivalcev, starih 0-14 let (%)	Delež prebivalcev, starih 15-64 let (%)	Delež prebivalcev, starih 65 let ali več (%)
084 NOVA GORICA	31.799	45,2	160,2	14,4	62,5	23,1
084001 Ajševica	265	46,0	168,2	16,6	55,5	27,9
084003 Banjšice	238	46,2	180,8	10,9	69,3	19,7
084004 Bate	161	44,3	133,3	14,9	65,2	19,9
084005 Branik	924	47,0	210,8	12,0	62,7	25,3
084006 Brdo	54	51,8	400,0	7,4	63,0	29,6
084007 Budihni	39	42,3	71,4	17,9	69,2	12,8
084009 Čepovan	336	46,5	187,5	14,3	58,9	26,8
084011 Dornberk	802	42,5	110,5	19,0	60,1	20,9
084012 Draga	94	41,0	92,0	26,6	48,9	24,5
084013 Gradišče nad Prvačino	512	55,1	426,5	9,6	49,6	40,8
084014 Grgar	794	44,3	133,3	15,9	63,0	21,2
084015 Grgarske Ravne	129	45,2	173,7	14,7	59,7	25,6
084016 Kromberk	2.117	45,0	161,3	15,4	59,8	24,8
084017 Lazna	9	...	...	...	...	...
084018 Loke	305	44,1	138,3	15,4	63,3	21,3
084019 Lokovec	275	44,6	144,2	15,6	61,8	22,5
084020 Lokve	111	49,2	226,7	13,5	55,9	30,6
084025 Nemci	28	...	...	...	...	...
084026 Nova Gorica	13.032	45,1	158,1	14,2	63,3	22,5
084027 Osek	423	41,3	97,3	17,3	66,0	16,8
084029 Ozeljan	800	44,8	144,3	16,4	60,0	23,6
084030 Potok pri Dornberku	154	40,4	86,2	18,8	64,9	16,2
084031 Preserje	452	42,1	108,5	15,7	67,3	17,0
084032 Pristava	372	48,9	309,1	8,9	63,7	27,4
084033 Prvačina	1.240	44,3	144,3	14,8	64,0	21,3
084034 Ravnica	226	45,3	156,7	13,3	65,9	20,8
084037 Rožna Dolina	1.102	47,7	256,4	10,0	64,4	25,6
084038 Saksid	121	43,2	127,8	14,9	66,1	19,0
084039 Solkan	3.164	47,0	192,5	13,1	61,5	25,3
084040 Spodnja Branica	103	44,1	168,8	15,5	58,3	26,2
084041 Stara Gora	211	42,8	128,9	18,0	58,8	23,2
084042 Steske	28	...	...	...	...	...
084043 Šempas	1.154	43,2	125,3	16,1	63,7	20,2
084045 Šmaver	0	...	...	...	...	...
084046 Šmihel	282	45,7	161,0	14,5	62,1	23,4
084047 Tabor	172	41,8	100,0	20,3	59,3	20,3
084048 Trnovo	370	42,7	113,0	18,6	60,3	21,1
084049 Vitovlje	537	43,8	141,7	15,6	62,2	22,2
084050 Voglarji	116	46,1	192,9	12,1	64,7	23,3
084054 Zalošče	425	41,1	106,0	15,8	67,5	16,7
084056 Podgozd	44	47,9	200,0	11,4	65,9	22,7
084057 Dragovica	52	46,1	171,4	13,5	63,5	23,1
084058 Sveta Gora	9	...	...	...	...	...
084059 Pedrovo	17	...	...	...	...	...

Tabela 1

[3] SiStat

Mestna občina Nova Gorica meri 279,5 km^2. Razdeljena je na 19 krajevnih skupnosti s 44 naselji in šteje 31.335 prebivalcev. V letu 2019 (01.07.2019) je znašala povprečna starost prebivalstva 45,3 leta. V Tabeli 1 je prikazano število prebivalstva in starostna struktura po posameznih naseljih.

Pri snovanju strateškega načrta nikakor ne moremo mimo dejstva, da se število prebivalcev v **MONG kakor tudi v samem mestu Nova Gorica od leta 2011 zmanjšuje.**

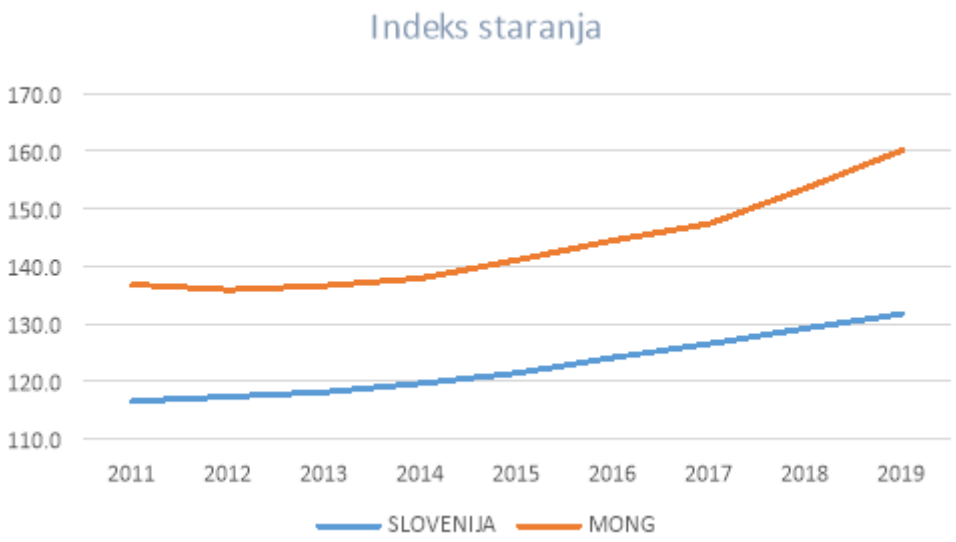


Slika 3

Zmanjševanje števila prebivalstva je posledica **negativne prirasti** prebivalstva na račun **rojstev in smrti** ter **negativne selitvene prirasti** z drugimi slovenskimi občinami. Zmanjševanje bi bilo še večje, če MONG ne bi imel pozitivne selitvene prirasti s tujino.

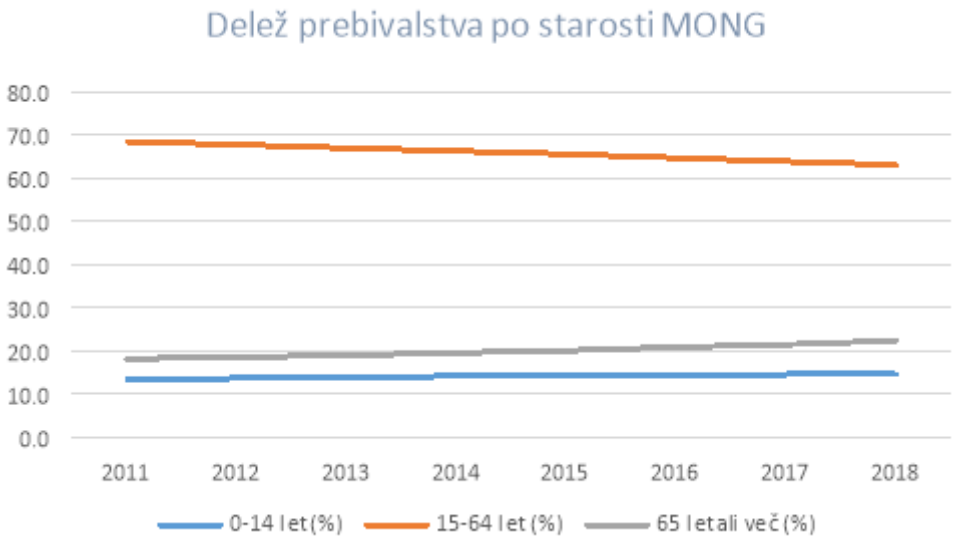
Slika 4

Za Slovenijo je značilno, da ima od sredine leta 2003 več starega kot mladega prebivalstva. Indeks staranja, ki predstavlja razmerje med številom oseb, starih 65 ali več let in številom oseb, mlajših od 15 let, znaša v letu 2019 131,7. To pomeni, da na 100 oseb, mlajših od 15 let, v državi prebiva 132 oseb, starih 65 ali več let. Za MONG je ta indeks še slabši. V letu 2019 znaša ta indeks 160,2.



Slika 5

Iz prikazanega grafa vidimo, da je v MONG nadpovprečno velik delež starejše populacije nad 65 let, pri čemer se bo ta trend v bodoče še povečeval, sploh če ne bo prišlo v sami občini do temeljitih **sprememb na področju gospodarske in stanovanjske politike**. Zaskrbljujoče je, da se delež populacije, v kateri je delovno aktivno prebivalstvo, zmanjšuje.



Slika 6

V letu 2018 je bilo v občini 12.866 gospodinjstev. Povprečna velikost gospodinjstva je 2,4.

Število gospodinjstev po letih v MONG	2011	2015	2018
1 član	*4.416*	*4.358*	*4.288*
2 člana	*3.143*	*3.299*	*3.303*
3 člani	*2.453*	*2.385*	*2.361*
4 člani	*2.071*	*1.909*	*1.958*
5 članov	*586*	*656*	*624*
6 + članov	*352*	*337*	*332*
MONG - skupaj	*13.021*	*12.944*	*12.866*

Tabela 2

3.2. Stanovanjski kazalniki občine – analiza stanovanjskega fonda MONG[4]

Število stanovanj

Primerjava MONG s Slovenijo		2011	2015	2018
Število stanovanj 1. januarja	*Slovenija*	*844.656*	*845.415*	*852.181*
	MONG	*13.370*	*13.285*	*13.338*
Število stanovanj (na 1.000 prebivalcev)	*Slovenija*	*412*	*410*	*412*
	MONG	*416*	*418*	*422*
Tri- ali več sobna stanovanja (% med vsemi stanovanji)	*Slovenija*	*60*	*61*	*62*
	MONG	*72*	*72*	*72*
Povprečna uporabna površina stanovanj (m^2)	*Slovenija*	*79,6*	*80,4*	*81,5*
	MONG	*81,6*	*82,2*	*82,4*

Tabela 3

Število stanovanj občina

MONG	2011	2015	2018
Število stanovanj	13.370	13.285	13.338
Število stanovanj na 1.000 prebivalcev	416	418	422
Število naseljenih stanovanj	11.057	11.022	11.021
Število počitniških stanovanj	163	165	152
Povprečna uporabna površina [m^2] stanovanja	82	82	82
Povprečna uporabna površina [m^2] naseljenega stanovanja	83	85	85
Povprečna uporabna površina [m^2] na stanovalca	29	30	30
Povprečno število oseb v stanovanju	3	3	3
Delež tri ali večsobnih stanovanj [%]	72	72	72
Delež novih stanovanj, grajenih po letu 2005 [%]	5	6	7
Delež naseljenih stanovanj, ki nimajo vseh elementov osnovne infrastrukture [%]	3	3	3
Delež naseljenih stanovanj z manj kot 10 m^2 uporabne površine na osebo [%]	2	2	2

Tabela 4

[4] SiStat

Število stanovanj po naseljih

Po podatkih SiStat je bilo v letu 2018 v **MONG praznih ali nezasedenih 2317 stanovanj**. V sklopu te številke so tudi stare opuščene stanovanjske zgradbe po posameznih vaseh v ruralnem območju občine, je pa zaskrbljujoče dejstvo, da je v samem mestu Nova Gorica, ki je bilo zgrajeno po letu 1947, po statističnih podatkih 806 praznih stanovanj.

Leto 2018	Stanovanja	Naseljena stanovanja	Nenaseljena stanovanja
Ajševica	*110*	*86*	*24*
Banjšice	*129*	*82*	*47*
Bate	*84*	*55*	*29*
Branik	*344*	*281*	*63*
Brdo	*32*	*23*	*9*
Budihni	*15*	*12*	*3*
Čepovan	*196*	*115*	*81*
Dornberk	*294*	*234*	*60*
Draga	*29*	*21*	*8*
Gradišče nad Prvačino	*144*	*116*	*28*
Grgar	*329*	*252*	*77*
Grgarske Ravne	*71*	*46*	*25*
Kromberk	*721*	*623*	*98*
Lazna	*15*	*7*	*8*
Loke	*99*	*87*	*12*
Lokovec	*196*	*102*	*94*
Lokve	*108*	*43*	*65*
Nemci	*14*	*11*	*3*
Nova Gorica	*6063*	*5257*	*806*
Osek	*161*	*118*	*43*
Ozeljan	*279*	*235*	*44*
Potok pri Dornberku	*46*	*40*	*6*
Preserje	*167*	*138*	*29*
Pristava	*151*	*130*	*21*
Prvačina	*434*	*363*	*71*
Ravnica	*90*	*72*	*18*
Rožna Dolina	*416*	*348*	*68*
Saksid	*34*	*32*	*2*
Solkan	*1233*	*1052*	*181*
Spodnja Branica	*37*	*29*	*8*
Stara Gora	*63*	*55*	*8*
Steske	*16*	*11*	*5*
Šempas	*402*	*336*	*66*
Šmaver	*5*	*0*	*5*
Šmihel	*111*	*88*	*23*
Tabor	*68*	*51*	*17*
Trnovo	*190*	*130*	*60*
Vitovlje	*183*	*153*	*30*
Voglarji	*67*	*39*	*28*
Zalošče	*133*	*109*	*24*
Podgozd	*21*	*16*	*5*
Dragovica	*18*	*14*	*4*
Sveta Gora	*1*	*0*	*1*
Pedrovo	*19*	*9*	*10*
MONG	*13338*	*11021*	*2317*

Tabela 5

Ugodne gospodarske razmere – gospodarska rast, rast zaposlenosti in rast plač – povečujejo povpraševanje po nepremičninah. Sklepajo se posli, ki so stali in čakali v času finančne krize, čedalje več pa je nakupov stanovanjskih nepremičnin kot naložb.

Vprašanje, kako dolgo bo trajala takšno stanje na nepremičninskem trgu, je močno povezano z vprašanjem, kako dolgo bo še obdobje rasti v slovenskem in svetovnem gospodarstvu. Vse več je znamenj, da se gospodarstva ohlajajo. Napovedi gospodarskih rasti, ki jih pripravljajo domače in tuje ustanove, se slabšajo praktično ob vsaki novi objavi. Nemčija, naša največja trgovinska partnerica je v recesiji, kar se postopoma pozna tudi v slovenskem izvozu.

Zaostrene gospodarske razmere bi brez dvoma negativno vplivale na trg nepremičnin. Je v tem primeru realno pričakovati močan upad cen? To je nemogoče napovedati, za prejšnjo krizo je bil značilen močan upad obsega sklenjenih poslov, cene pa so upadale razmeroma počasi. Od leta 2008 do leta 2014 so se glede na podatke Gursa znižale za približno 30 odstotkov – vendar počasi, v šestih letih.

Število stanovanj glede na leto izgradnje

	Leto izgradnje	2011		2015		2018	
		Število stanovanj	Uporabna površina [m^2]	Število stanovanj	Uporabna površina [m^2]	Število stanovanj	Uporabna površina [m^2]
084 MONG	pred 1919	1.983	167.591	1.939	165.797	1.897	163.070
	1919 – 1945	1.158	96.979	1.136	95.244	1.138	95.926
	1946 – 1960	1.388	111.041	1.356	109.012	1.374	110.079
	1961 – 1970	1.921	133.844	1.952	136.507	1.951	137.307
	1971 – 1980	3.313	249.383	3.247	248.131	3.247	248.589
	1981 – 1990	1.740	164.678	1.656	156.646	1.667	157.036
	1991 – 2000	823	77.275	783	74.841	782	73.837
	2001 – 2005	406	36.908	416	38.323	415	37.647
	2006 - 2010	638	53.249	630	51.612	634	52.068
	2011 - 2015			170	15.544	178	16.317
	2016 - 2020					55	6.713
	SKUPAJ	13.370	1.090.947	13.285	1.091.657	13.338	1.098.590
084026 Nova Gorica	pred 1919	74	4.430	77	4.775	77	4.750
	1919 – 1945	148	10.951	143	9.899	141	9.858
	1946 – 1960	752	51.471	743	50.966	747	51.128
	1961 – 1970	1.381	81.617	1.422	83.276	1.418	83.318
	1971 – 1980	2.336	146.162	2.305	145.102	2.305	145.021
	1981 – 1990	530	33.526	524	33.013	527	33.447
	1991 – 2000	252	17.873	229	16.917	227	15.717
	2001 – 2005	156	11.116	154	11.083	154	11.028
	2006 - 2010	394	24.594	393	24.394	395	24.389
	2011 - 2015			63	4.936	67	5.377
	2016 - 2020					5	470
	SKUPAJ	6.023	381.739	6.053	384.360	6.063	384.504

Tabela 6

Število stanovanj stanje (Slovenija, Goriška regija)

Stanovanjske razmere	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014		2015		2016		2017		2018	
	SLO	GO	SLO	GO	SLO	GO	SLO	GO	SLO	GO	SLO	GO	SLO	GO	SLO	GO	SLO	GO	SLO	GO	SLO	GO
Slabo stanje stanovanja	31	35	31	35	33	37	35	41	32	39	28	31	30	37	27	33	24	30	23	32	23	37
Ni primernega ogrevanja	7	6	5	4	6	5	6	4	7	8	6	5	7	5	7	5	6	7	5	4	4	6
Premalo svetlobe	12	9	16	15	11	6	13	7	9	8	7	7	6	6	6	6	5	5	5	8	6	9
Težave s hrupom	20	14	18	16	18	15	18	13	14	14	13	10	14	11	14	11	15	11	14	10	15	10
Onesnaženost okolja	21	15	21	15	19	13	20	12	17	12	16	12	16	12	16	11	16	12	17	14	17	15
Prisotnost kriminala	9	4	13	6	10	6	9	6	8	7	9	5	10	7	10	6	9	6	8	4	8	10

Tabela 7

Rezultati statističnega raziskovanja izhajajo iz ankete, izvedene v začetku posameznega leta in iz registrov ter administrativnih virov, ki se večinoma nanašajo na leto pred izvedbo ankete. K razumevanju posameznih elementov ankete so podana naslednja pojasnila:

- Slabo stanje stanovanja: Delež gospodinjstev, ki imajo težave s streho, ki pušča, z vlažnimi stenami/temelji/tlemi, s trhlimi okenskimi okvirji ali trhlimi tlemi.
- Ni primernega ogrevanja: Delež gospodinjstev, ki si ne morejo privoščiti primerno ogrevanega stanovanja.
- Premalo svetlobe: Delež gospodinjstev, ki menijo, da je njihovo stanovanje pretemno oz. ne dobi dovolj dnevne svetlobe.
- Težave s hrupom: Delež gospodinjstev, ki imajo težave s hrupom sosedov ali hrupom z ulice (promet, tovarne, podjetja itd.).
- Onesnaženost okolja: Delež gospodinjstev, ki imajo težave z onesnaženostjo okolja, umazanijo ali drugimi okolijskimi problemi, ki jih povzročata promet in industrija.
- Prisotnost kriminala: Delež gospodinjstev, ki imajo težave s kriminalom, z nasiljem ali vandalizmom v okolišu, kjer bivajo.

Ocena dokončanih stanovanj v občini

Ocene		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Število dokončanih stanovanj	*SLO*	*9.968*	*8.530*	*6.355*	*5.498*	*4.307*	*3.484*	*3.163*	*2.776*	*2.975*	*3.044*	*3.037*
	MONG	*107*	*314*	*80*	*49*	*78*	*32*	*30*	*31*	*57*	*31*	*28*
Površina dokončanih stanovanj [m²]	*SLO*	*1.100.084*	*979.063*	*822.112*	*727.888*	*596.388*	*507.928*	*458.939*	*408.480*	*450.161*	*440.986*	*447.993*
	MONG	*10.793*	*22.954*	*8.021*	*6.114*	*9.859*	*3.995*	*3.540*	*3.989*	*8.666*	*4.359*	*4.016*
Število dokončanih stanovanj na 1000 prebivalcev	*SLO*	*4,9*	*4,2*	*3,1*	*2,7*	*2,1*	*1,7*	*1,5*	*1,3*	*1,4*	*1,5*	*1,5*
	MONG	*3,4*	*9,8*	*2,5*	*1,5*	*2,4*	*1,0*	*0,9*	*1,0*	*1,8*	*1,0*	*0,9*
Povprečna površina dokončanih stan. [m²]	*SLO*	*110*	*115*	*129*	*132*	*138*	*146*	*145*	*147*	*151*	*145*	*148*
	MONG	*101*	*73*	*100*	*125*	*126*	*125*	*118*	*129*	*152*	*141*	*143*

Tabela 8

Iz navedene tabele lahko razberemo, da je **število dokončanih stanovanj na 1000 prebivalcev v MONG, v preteklem desetletju (po gospodarski krizi) nižje od slovenskega povprečja**.

Stanovanjski stroški – breme za gospodinjstvo

Rezultati statističnega raziskovanja SILC izhajajo iz ankete, izvedene v začetku posameznega leta in iz registrov ter administrativnih virov, ki se večinoma nanašajo na leto pred izvedbo ankete. Enote: (% gospodinjstev).

Stroški stanovanja		Veliko breme	Srednje veliko breme	Niso breme
2008	SLO	35	51	14
	Goriška	23	64	13
2009	SLO	36	53	11
	Goriška	28	58	14
2010	SLO	37	52	11
	Goriška	33	58	9
2011	SLO	40	51	10
	Goriška	34	58	8
2012	SLO	36	53	11
	Goriška	30	61	8
2013	SLO	38	52	10
	Goriška	28	63	9
2014	SLO	37	52	12
	Goriška	33	57	10
2015	SLO	33	53	15
	Goriška	33	55	11
2016	SLO	32	53	15
	Goriška	30	57	13
2017	SLO	36	53	12
	Goriška	36	53	10
2018	SLO	35	53	12
	Goriška	34	55	12

Tabela 9

Stanovanja – ogrevanje

		2011		2015		2018	
		Število stanovanj	Uporabna površina [m²]	Število stanovanj	Uporabna površina [m²]	Število stanovanj	Uporabna površina [m²]
084 MONG	Način ogrevanja - SKUPAJ	13370	1090947	13285	1091657	13338	1098590
	Centralno ali daljinsko ogrevanje	9826	844320	9683	846105	9753	853697
	Drugo ogrevanje ali brez ogrevanja	3544	246627	3602	245551	3585	244893
084026 Nova Gorica	Način ogrevanja - SKUPAJ	6023	381739	6053	384360	6063	384504
	Centralno ali daljinsko ogrevanje	4724	305174	4640	302151	4654	302474
	Drugo ogrevanje ali brez ogrevanja	1299	76565	1413	82209	1409	82030

Tabela 10

Stanovanja - prenaseljenost

Stopnja prenaseljenosti stanovanja je odstotek oseb, ki živijo v stanovanjih s premajhnim številom sob glede na število članov gospodinjstva. Pogoj, da je stanovanje prenaseljeno je, da nima vsaj ene sobe na gospodinjstvo in hkrati še ene sobe za vsak par, ene sobe za vsako polnoletno samsko osebo, ene sobe za dva otroka istega spola, stara od 12 do 17 let, ene sobe za vsakega otroka različnega spola, starega od 12 do 17 let in ene sobe za 2 otroka, mlajša od 12 let. Od leta 2011 dalje se med sobe šteje tudi kuhinja, če meri vsaj 6 m^2 in jo gospodinjstvo uporablja tudi kot jedilnico, dnevno sobo, delovno sobo ali za podobne namene.

		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Stopnja prenaseljenosti stanovanja (% oseb)	*SLOVENIJA*	*17,1*	*16,6*	*15,6*	*14,8*	*13,7*	*12,6*	*12,8*	*12,5*
	Goriška	*13,5*	*13,8*	*12,0*	*11,7*	*12,3*	*13,4*	*14,3*	*12,2*
Število oseb v prenaseljenih stanovanjih	*SLOVENIJA*	*342.000*	*332.000*	*314.000*	*297.000*	*274.000*	*253.000*	*260.000*	*252.000*
	Goriška	*17.000*	*18.000*	*14.000*	*14.000*	*16.000*	*16.000*	*16.000*	*14.000*

Tabela 11

3.3. Analiza stanovanjskega fonda SS MONG

SS MONG ima v svoji lasti 375 stanovanj (na dan 29.02.2020). Stanovanja so razpršena po celotni Mestni občini Nova Gorica. Največ stanovanj ima v mestu Nova Gorica.

Naselje	Število stanovanj
Nova Gorica	*282*
Solkan	*20*
Trnovo	*1*
Grgar	*7*
Čepovan	*8*
Šempas	*19*
Dornberk	*16*
Branik	*2*
Prvačina	*20*
Skupaj	*375*

Tabela 12

Glede na oddaljenost od središča mesta je njihova največja koncentracija v samem mestnem središču.

Oddaljenost od središča Nove Gorie	Število stanovanj
0 - 2 km	*297*
2 - 5 km	*5*
5 - 10 km	*20*
10 - 15 km	*43*
nad 15 km	*10*
Skupaj	*375*

Tabela 13

Glede na leto izgradnje so najstarejša stanovanja oziroma zgradbe, v katerih so stanovanja iz leta 1880, najnovejša stanovanja so v zgradbah, ki so bile zgrajene leta 2013. Povprečna starost stanovanj je 42 let.

Sklad razpolaga s stanovanji različnih velikosti. Izhajajoč iz podatkov strukture stanovanj po velikosti, razpolaga sklad z največ dvosobnimi in enosobnimi stanovanji, po katerih je tudi največje povpraševanje. Velikosti posameznih stanovanj se gibljejo od bivalne enote površine 15,31 m^2 do stanovanja velikost 116,48 m^2 v stanovanjskem bloku oziroma enodružinske hiše v velikosti 153,26 m^2. Povprečna velikost vseh stanovanj je 56,63 m^2.

Glede na namen uporabe ima Stanovanjski sklad v lasti naslednje skupine stanovanj:

- Stanovanja, ki se oddajajo za neprofitni najem;
- Službena stanovanja;
- Namenska stanovanja – namenska oskrbovana stanovanja, namenjena populaciji nad 65 let.

Stanovanjski sklad mestne občine Nova Gorica razpolaga tudi z nepremičninami v obliki zemljišč. Zemljišča, ki so v lasti stanovanjskega sklada so:

- Zemljišča na lokaciji ob Kornu; Prostorski akti za celotno območje dovoljujejo gradnjo stanovanjskih stavb za posebne družbene skupine kot so npr. stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji. Navedeno območje sestavljajo parcele med katerimi sta tudi dve parceli v lasti SS MONG:
    - parcela št. 1303 kat. občina Nova Gorica s površino 2582 m^2;
    - parcela št. 1311/3 kat. občina Nova Gorica v izmeri 1274 m^2;

  Poleg navedenih parcel v lati SS MONG se na lokaciji nahajajo še naslednje parcele:
    - parcela št. 1306 kat. občina Nova Gorica s površino 2444 m^2, v lasti MONG;
    - parcela št. 1307 kat. občina Nova Gorica s površino 2017 m^2, v lasti MONG;
    - parcela št. 1311/2 kat. občina Nova Gorica v izmeri 1272 m^2, v lasti MONG;
    - parcela št. 1310 kat. občina Nova Gorica v izmeri 346 m^2, v lasti Republike Slovenije;
    - parcela št. 1304 kat. občina Nova Gorica v izmeri 548 m^2, v lasti fizične osebe.

  Vse navedene parcele predstavljajo zaključeno celoto, ki se skladno s prostorskimi akti lahko ureja zgolj skozi javni arhitekturni natečaj. Pri tem je pomembno, da je v občinskih prostorskih načrtih območje navedenih parcel predvideno za območje stavbnih zemljišč, namenjeno stanovanjskim površinam za posebne potrebe;
- Zemljišča na lokaciji Erjavčeva 39, Nova Gorica; Nepremičnina leži na obrobju mesta Nove Gorice v manjšem, razpršenem, pretežno stanovanjskem zaselku »Pod Kapelo« med Erjavčevo ulico, Streliško cesto in traso železniške proge Nova Gorica – Šempeter. Na tej lokaciji se nahajata dve parceli:
    - parcela št. 1498 k. o. Nova Gorica s površino 1028 m^2;
    - parcela št. 1499 k. o. Nova Gorica v izmeri 2201 m^2.

  Na parceli št. 1498 (na podlagi zemljiško knjižnega vpisa) se nahaja stanovanjska stavba skupne površine 264,3 m^2 in garaža površine 47,8 m^2. Sama stavba je kronološko in tehnološko dotrajana in v stanju v kakršnem je, tudi neprimerna za vselitev.

  Navedeni dve parceli ležita znotraj območja OPPN Kotalkališče. Južni del zemljišča je predviden za izgradnjo bodoče povezovalne ceste;
- Zemljišča na lokaciji ob Prvomajski ulici; Gre za stavbno zemljišče, ki ga sestavlja parcela št 609/2 k. o. Nova Gorica v izmeri 1479 m2;
- Zemljišče v Prvačini št. 1173/1 k. o. Prvačina v izmeri 1452 m2;
- Kompleks zemljišč na lokaciji v Čepovanu, ki ga sestavljajo parcele št. 992/4, 992/5, 993, 995, 992/3 vse k.o. Čepovan;
- SS MONG je, vezano na zemljiško knjižno stanje lastnik več zemljišč na področju Mestne občine, ki v naravi predstavljajo atrije, pripadajoče posameznim lastniškim stanovanjem ter zemljišč v neposredni bližini večstanovanjskih objektov, ki so po svojem namenu funkcionalna zemljišča posameznih stavb. Lastništva nad nekaterimi posameznimi zemljišči so v določenih primerih posledica neusklajenega ZK stanja.

3.4. Ključni razvojni problemi na stanovanjskem področju MONG

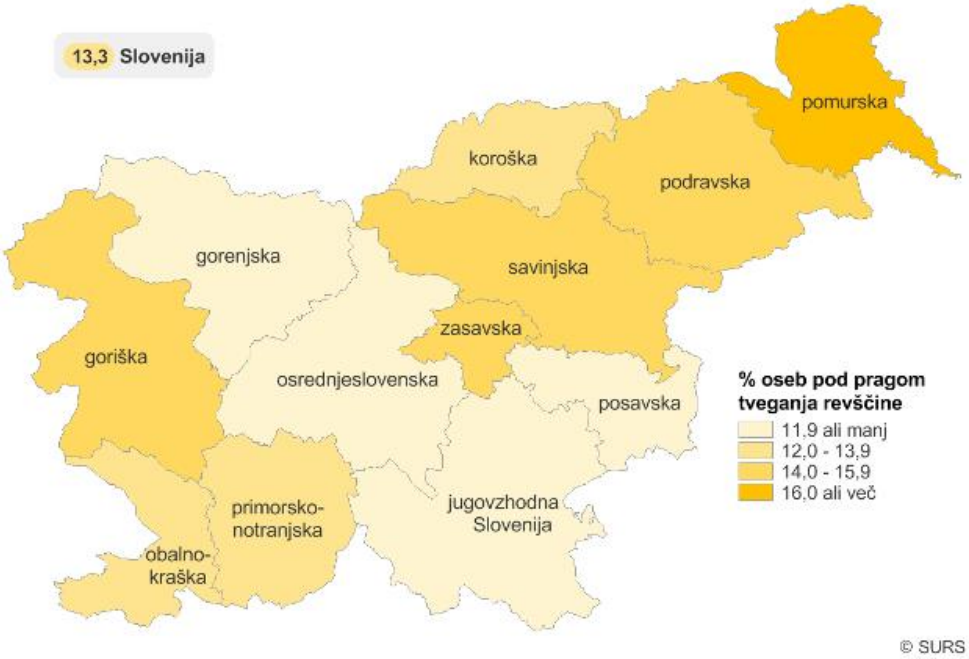
Pri reševanju stanovanjskih vprašanj občanov Mestne občine Nova Gorica velja, da povpraševanje po stanovanjih krepko presega ponudbo. To velja za področje najemnih stanovanj tako z vidika neprofitne in tržne najemnine, kot z vidika reševanja stanovanjskega problema v lastni režiji z vidika nakupa stanovanj.

3.4.1. Problematika neprofitnih najemnih stanovanj

Po podatkih iz raziskave Življenjski pogoji (SILC) za leto 2018 je bila stopnja tveganja revščine v Sloveniji 13,3%. To pomeni, da je z dohodkom, nižjim od praga tveganja revščine, živelo približno 268.000 prebivalcev Slovenije, kar je enako kot v prejšnjem letu.

Letni prag tveganja revščine za enočlansko gospodinjstvo je znašal 7.946 EUR, mesečni pa 662 EUR. Osebe, katerih neto razpoložljivi dohodek na ekvivalentno odraslo osebo na mesec je bil nižji od 662 EUR, so bile torej izpostavljene tveganju revščine (oz. so živele pod pragom tveganja revščine). Prag tveganja revščine za štiričlansko družino, sestavljeno iz dveh odraslih in dveh otrok, mlajših od 14 let, je znašal 1.391 EUR na mesec, za dvočlansko gospodinjstvo brez otrok pa 993 EUR na mesec.

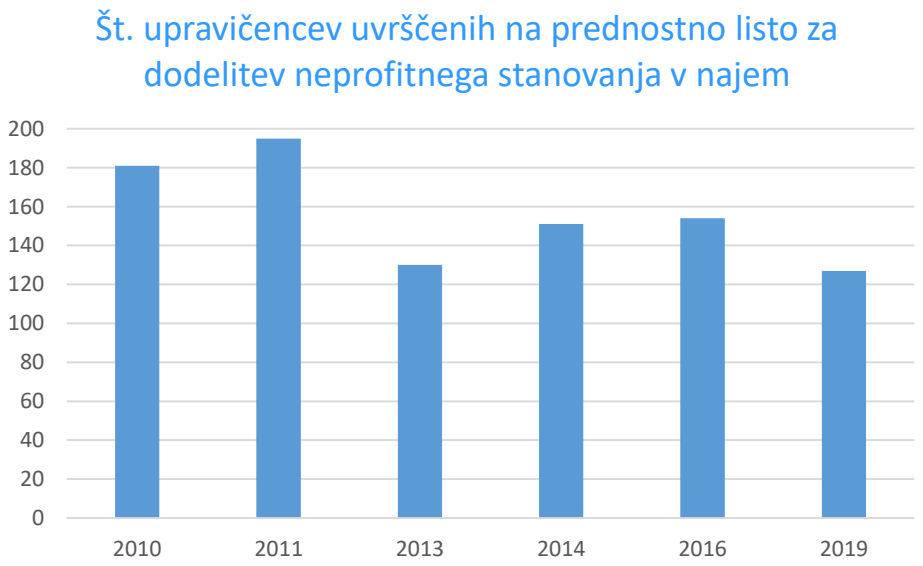
Med vsemi 268.000 osebami, živečimi z dohodki, nižjimi od praga tveganja revščine, je bilo 89.000 upokojencev (ali 18,1 % od vseh upokojencev), od tega 60.000 upokojenih žensk in 29.000 upokojenih moških; 52.000 je bilo delovno aktivnih (ali 6 % od vseh delovno aktivnih), od tega 31.000 zaposlenih in 21.000 samozaposlenih; 46.000 je bilo brezposelnih (ali 45,7 % od vseh brezposelnih), 45.000 je bilo mladoletnih otrok (ali 11,7 % od vseh otrok), 36.000 pa je bilo drugih oseb (ali 20,4 % od vseh nezmožnih za delo, gospodinj, študentov, drugih neaktivnih in nerazvrščenih oseb).



Slika 7

Če prikazane podatke preslikamo na MONG (število prebivalcev 31.335) lahko zaključimo, da v njej živi cca 4.700 prebivalcev pod pragom revščine. Dejstvo je, da določena skupina občanov z lastnimi finančnimi sredstvi vse težje rešuje stanovanjsko vprašanje brez pomoči družbene skupnosti.

Iz grafa (Slika 8) je razvidno, kako se je gibalo število upravičencev na prednostno listo za dodelitev neprofitnega stanovanja.



Slika 8

SS MONG ima v lasti 375 stanovanj, od katerih se velika večina (cca 340) daje v najem po neprofitni najemnini.

Po javnem razpisu v letu 2016 je bilo na razpis prijavljenih 154 prosilcev, ki so izpolnjevali pogoje za uvrstitev na prednostno listo upravičencev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem. 144 upravičencem je bilo dodeljeno neprofitno najemno stanovanje pri čemer je:

- 60 upravičencev dodeljeno stanovanje sprejelo – z njimi se je sklenilo najemno pogodbo;
- 64 upravičencev dodeljenega stanovanja ni sprejelo od tega je bila 17 upravičencem izdana odločba o črtanju iz prednostne liste, ker so zavrnili dve dodeljeni - ponujeni stanovanji;
- 10 upravičencem poziv o dodeljenem stanovanju ni bil vročen, ker nam ni bil sporočen nov naslov za vročanje, niti nova telefonska številka;
- 10 upravičencev je ob dodelitvi stanovanja stanovanjski sklad seznanilo, da dodeljenega stanovanja ne potrebuje in odstopajo od vloge.

Po javnem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, ki je bil objavljen v letu 2019, je od 154 vlog 127 prosilcev izpolnjevalo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem in so se uvrstili na prednostno listo upravičencev za dodelitev neprofitnega stanovanja. Med 127 prosilci, ki izpolnjujejo pogoje, je 16 prosilcev takšnih, ki so se uvrstili tudi na prednostno listo po javnem razpisu iz leta 2016 in sicer:

- dva (2) od teh prosilcev sta bila, skladno z določbami javnega razpisa ter 25. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, črtana iz prednostne liste, in sicer po zavrnitvi dveh, glede na normative in standarde, primernih stanovanj, ki sta jih odklonila iz neupravičenih razlogov;
- dvanajstim (12) od teh prosilcev je bilo dodeljeno "samo eno", glede na normative in standarde, primerno stanovanje, ki so ga odklonili iz neupravičenih razlogov;
- dvema od teh prosilcev pa ni bilo dodeljeno nobeno stanovanje.

Petim (5) prosilcem, ki so se prijavili na razpis v letu 2019, je bilo že v času obravnave vlog dodeljeno stanovanje po javnem razpisu 2016.

Na število upravičencev v veliki meri vplivajo ekonomske razmere v ožjem in širšem globalnem okolju. Opažamo tudi, da se spreminja struktura prosilcev, saj se mednje uvršča vedno več samskih oseb, ločencev, mater samohranilk, družine, ki nimajo več statusa mlade družine, kot tudi materialno ogrožene družine ali posamezniki, bivši zaporniki, zdravljeni odvisniki ipd. Dejstvo je, da SS MONG ne more rešiti stanovanjskega problema vsem upravičenim prosilcem stanovanj za neprofitno najemnino. Dinamika gradnje stanovanj za ta namen je prepočasna.

3.4.2. Problematika tržnih najemnih stanovanj

Če spada med neposredne naloge javnih institucij in lokalne skupnosti reševanje problemov socialno ogroženega prebivalstva, med katere zagotovo sodi tudi stanovanjska problematike tega prebivalstva, pa ne moremo mimo dejstva, da se na območju MONG srečujemo tudi s splošno problematiko najemnih stanovanj. Povpraševanje po najemnih stanovanjih je veliko, ponudbe relativno malo. To problematiko lahko povezujemo s tem, da na trgu ni novih stanovanj. Zadevo pa je potrebno pogledati s širšega vidika. V poglavju 3.2 je navedeno, da se občina srečuje z izredno velikim številom nezasedenih stanovanj. Če je na podeželju ta problematika deloma povezana s starimi, propadajočimi stanovanjskimi objekti po vaseh, pa tega ne moremo trditi za samo mesto Nova Gorica. Mesto Nova Gorica se je pričelo graditi po letu 1947. V tem primeru ne moremo govoriti o tem, da se v mestu nahajajo stari propadajoči stanovanjski objekti. Po podatkih SiStat naj bi bilo v mestu 806 praznih stanovanj. Razlogov za to je več:

- Stanovanja se hranijo za potomce;
- Čaka se porast cen nepremični;
- Slabe izkušnje pri oddaji;
- Lastnikom, ki so v domu upokojencev stanovanje predstavlja še edino vez s preteklostjo.

Dejstvo je, da se je v zadnjih letih kupna moč prebivalstva dvignila. Denar je bil poceni. V Sloveniji in s tem tudi v MONG še vedno pri veliki večini prebivalcev prevladuje razmišljanje, da je nakup nepremičnine dolgoročna naložba. Situacija na področju finančnih trgov (negativne obrestne mere) je zagotovo takšna, da to razmišljanje podpira, sploh, če primerjamo varnost naložbe v nepremičnine glede na naložbe v delnice. To se potrjuje tudi s pojavom epidemije COVID-19, ko so delniški trgi padli, vrednost nepremičnin pa je ostala nespremenjena. Sama epidemija bo zagotovo imela velik vpliv na rast svetovnega gospodarstva v naslednjih dveh letih. Glede na trenutne svetovne ekonomske tokove je pričakovati upad rasti slovenskega gospodarstva v letu 2020 za 8%. Ponovno rast lahko pričakujemo šele v letu 2021. Ker bodo finančne institucije poskušale obuditi prizadeto gospodarstvo, lahko pričakujemo, da bodo obrestne mere ostale še naprej nizke, naložbe v delniške trge pa bodo ostale še naprej tvegane v primerjavi z naložbami v nepremičnine ali drage kovine.

Izredni ukrepi, sprejeti zaradi epidemije virusa SARS-CoV-2, na obstoječa najemna stanovanjska razmerja večinoma nimajo vpliva. Na spletnih nepremičninskih portalih je opaziti povečano število stanovanj, ki jih lastniki oddajajo v dolgoročni najem. To so predvsem stanovanja, ki so jih prej oddajali turistom, ker pa teh vsaj še nekaj mesecev ne bo, so se odločili za dolgoročno oddajanje. Cene najemnin pa zaradi te spremembe za zdaj še niso padle, saj je pomanjkanje najemnih stanovanj veliko.

Nekoliko drugače je pri prodaji nepremičnin. Vpad gospodarstva bo vplival na prodajo prenekatere nepremičnine, predvsem tiste, ki je predstavljala v času konjunkture finančno naložbo ne pa reševanje stanovanjskega problema. V tej smeri je pričakovati tudi morebitno znižanje cene nepremičnine. Vendar to lahko pričakujemo zgolj na trgih, kjer je večja koncentracija nepremičnin, kupljenih z namenom finančnih naložb kot je Ljubljana ali obalne občine.

Z upoštevanjem vseh teh okoliščin in brez sprememb fiskalnih instrumentov stanovanjske politike, se situacija v zvezi z oddajanjem praznih stanovanj v najem v MONG zagotovo ne bo bistveno spremenila.

3.4.3. Problematika nakupa stanovanja

Zadnji večji paket novih stanovanj na področju MONG je bil ponujen v poslovnem centru Gonzaga v letu 2013. Kasneje so bila na dražbi prodana preostala, od 40 stanovanj v Eda centru. Toliko nazaj so se začeli tudi prevzemi stanovanj v Cedri, kot se imenuje prvi in edini od načrtovanih treh stanovanjskih stolpičev na Majskih poljanah, ki je zrasel in je danes dobro zaseden. To so dejansko zadnje investicije v izgradnjo stanovanj na področju mesta Nove Gorice. Vse te okoliščine so pripeljale do dejstva, da je na območju MONG povpraševanje po stanovanjih večje od ponudbe. Posledično ima to tudi vpliv na ceno prodanega stanovanja. Cene 40 let starih rabljenih stanovanj se gibljejo od 1.400€ do 2.200 € na kvadratni meter.

V letu 2019 je stekla gradnja Objekta B, v katerem bo na razpolago 73 stanovanj po ceni med 2.100€ in 2.400€ po m^2. Izgradnja tega stanovanjskega bloka zagotovo ne bo pokrila vseh potreb po stanovanjih v MONG ter bo povpraševanje še vedno večje od ponudbe.

3.4.4. Problematika novogradenj – individualna gradnja

Novogradnje so eden od načinov reševanja stanovanjske problematike. MONG nima dolgoročnega modela, s katerim bi v prihodnosti spodbujal tisti krog občanov, ki želijo svoj stanovanjski problem rešiti z novogradnjo stanovanjske hiše ali enote v okviru stanovanjskega naselja. Glede na razvoj gospodarstva, dviga kupne moči prebivalstva in ugodnih družbeno ekonomskih okoliščin zagotovo obstaja krog prebivalcev, ki želijo na navedeni način rešiti svoje potrebe po zagotovitvi bivanjskih pogojev. Sam pojav epidemije COVID-19 bo potrebo po takšnem reševanju stanovanjskega problema lahko nekoliko zmanjšal, vendar s prvo ponovno rastjo gospodarstva se bodo potrebe po takšni obliki reševanja stanovanjskega problema ponovno pojavile in postopno naraščale. Ključno pri zagotavljanju takšnih rešitev je ustvarjanje ustreznih pogojev za novogradnje. Za spodbujanje takšnega načina reševanja stanovanjskega problema je pomembno, da se zagotavljajo s strani lokalne skupnosti pogoji, ki to spodbujajo kot so npr.: razpoložljivost ustreznih zemljišč, infrastrukturna opremljenost zemljišč, finančne spodbude v okviru namenskih kreditov, …

3.4.5. Problematika neustreznih stanovanjskih enot

A. Predimenzioniranost objektov

Kot ugotavlja evropski statistični urad Eurostat, imamo med državami Evropske unije prav v Sloveniji največji delež ljudi, ki živijo v samostojnih hišah. Takih je kar 69 odstotkov. Na ravni celotne EU je odstotek za polovico manjši, saj v samostojnih hišah živi le 34 odstotkov ljudi. 42 odstotkov prebivalcev Evropske unije živi v stanovanjih, 23 odstotkov pa v vrstnih hišah.

Kakšna pa je povprečna slovenska hiša? Predvsem predimenzionirana, energijsko potratna, narejena kot »turška nadaljevanka« (gradnja, ki se nikoli ne konča, polna dozidav, prizidkov, nadzidav), nefunkcionalna in tržno vredna veliko manj, kot si običajno lastniki zamišljajo.

V več kot tretjini teh hiš danes živi le ena oseba! To težave dodatno zaostri, ker se iz leta v leto hiše in njihovi prebivalci starajo, zmanjkuje pa denarja za njihovo vzdrževanje. Če je lastnik v preteklosti lahko finančno pokril naložbo v takšno nepremičnino, v današnjih okoliščinah mnogi med njimi ne morejo sestaviti finančne konstrukcije za njeno vzdrževanje, kaj šele za njeno rekonstrukcijo, ki bi omogočala posamezniku potrebne in optimalne bivalne pogoje.

Veliko prevelikih slovenskih hiš lahko z minimalnimi vlaganji postane bivalna skupnost, v katerih lahko stroške infrastrukture, vzdrževanja, ogrevanja in voznega parka sofinancira več sostanovalcev.

UMAR in drugi uradi, ki analizirajo situacijo na tem področju, ugotavljajo, da je za Slovenijo značilna »nepremičnost« lastnikov nepremičnin. Veliko lastnikov takih stavb tudi ob upokojitvi ni pripravljeno zapustiti nepremičnine in se preseliti v zgradbe, primernejše njihovim bivalnim sposobnostim

B. Starost in energetska potratnost stanovanjskih objektov

Za gradbene objekte je značilno, da je njihov čas trajanja in eksploatacije precej daljši od trajanja drugih proizvodov. Brez večjih vlaganj in ob rednem vzdrževanju, bi naj življenjska doba objekta trajala okvirno 50 let. Če objekta ne vzdržujemo, je dolgoročno izguba vrednosti precej večja in v določenem kritičnem obdobju se zmanjša varnost in uporabnost objekta do te mere, da je objekt potrebno sanirati. Sanacija običajno predstavlja precej večji strošek kot pa sprotno vzdrževanje. Z izvedbo ustrezne sanacije lahko vzpostavimo začetno stanje

objekta, lahko pa ga celo izboljšamo, s čimer lahko sanirani objekt doseže tudi večjo vrednot od prvotnega. Na območju MONG se srečujemo tudi s takšnimi stanovanjskimi objekti, ki so neprimerni za bivanje ali celo propadajo. Velika večina takšnih objektov se nahaja v ruralnem okolju, čeprav se z njimi srečujemo tudi na urbanem območju Nove Gorice in to celo v okviru stanovanjskega fonda v lasti SSMONG.

Star, energetsko potraten in nefunkcionalen fond stanovanj, ki ne ustreza sodobnim energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe, vpliva na (ne)kvaliteto samega bivanja in pomeni stroškovno potratnost bivališč, ki se posledično odraža v povzročanju negativnih vplivov na okolje. Z ustreznimi prenovami starejših stanovanjskih stavb in stanovanj se namreč zagotavlja potrebna kakovost obstoječega (starega) stanovanjskega fonda, ki vpliva na ohranjanje obstoječih bivalnih površin (kar posledično pomeni manjši obseg posegov v prostor z novimi gradnjami) in oživlja degradirana urbana območja. Vse navedeno pomeni, da prenove niso samo dolžnost in pravica lastnikov stanovanj, ampak so v javnem interesu in jih je kot take potrebno ustrezno finančno stimulirati (koriščenje evropskih sredstev, koriščenje sredstev iz nacionalnih finančnih mehanizmov) in njihovo izvedbo (tudi pravno in organizacijsko) operacionalizirati.

Stanovanjske stavbe SSMONG so iz različnih obdobij, različno grajene, z različno porabo energije. Večinoma je previsoka, saj imajo starejše stavbe slabše toplotno zaščiten in nezrakotesen ovoj, slabše stavbno pohištvo in ogrevalne sisteme. Pri teh stavbah je energijska sanacija zahtevnejša, saj je hkrati potrebna še gradbena in arhitekturna sanacija. Pri starejših zgradbah se je nekaterim elementom ovoja zgradbe življenjska doba že iztekla in so potrebni temeljite prenove. Podobno velja tudi za ogrevalne sisteme. Pri novejših zgradbah so elementi ovoja (fasade) zgradbe zasnovani pravilno, vendar zaradi pomanjkljivosti pri gradnji prihaja do prevelikih toplotnih izgub. Večjo porabo povzročajo tudi ogrevalni sistemi, ki pogosto niso hidravlično uravnoteženi in so brez sodobne centralne regulacije, na radiatorjih so nameščeni ročni ventili, obračun rabe energije za ogrevanje se ne izvaja po dejanski porabi. Iz teh razlogov tudi stanovalci sami pogosto niso motivirani za izvajanje ukrepov učinkovite rabe energije. Stavbe tako razvrščamo glede na obdobja in posledično uporabljene gradbene materiale, konstrukcijo in način gradnje. Motivi za pasivno prenovo so v prvi vrsti varčevanje z energijo za ogrevanje, sočasno pa tudi sanacija zaradi gradbenih poškodb (npr. vlaga, kondenzacija, plesni…), dvig bivalnega standarda ali sprememba uporabe, boljša protihrupna zaščita, zrakotesnost itd.

Sprememba klimatskih razmer, ko se v jesenskem in zimskem času soočamo z relativno visokimi temperaturami ter obilico padavin so nas pripeljale do potrditve dejstva, da se naši objekti soočajo z velikim problemom nepravilnega ogrevanja in prezračevanja posameznih stanovanjskih enot. Pogosto se npr. z zamenjavo starih in vgradnjo novih, zrakotesnih oken ter tako povečano zrakotesnostjo stavb, prav kmalu tudi na pravilno toplotno saniranih delih stavb pojavijo poškodbe v obliki različnih vrst plesni. Povzročita jih predvsem povišana relativna zračna vlaga v zimskem času (nad 45%) in povišana relativna zračna vlaga na premalo (čeprav po veljavnem pravilniku) izoliranih toplotnih mostovih, ki lahko znaša na teh hladnejših delih tudi do 80% (preklade, vogali, zunanje stene za pohištvom…). Neosveščenost velikega števila uporabnikov, da je potrebno kljub neobičajno visokim temperaturam okolice, v stanovanjih, v času kurilne sezone, vzdrževati ustrezne temperature ter nepravilna uporaba prezračevalnih sistemov so pokazali, da imamo v naših stanovanjih veliko prisotnost vlage in s tem posledično zdravju škodljive plesni. V določenih primerih, kljub relativno novim stavbam, so zadeve tako problematične, da je plesen prodrla že globo v omet in na njem pustila tudi mehanske poškodbe. Z vidika zdravja stanovalcev bodo v bodoče sanacije takšnih objektov nujne, poleg tega pa bo potrebno poostriti pogoje uporabe stanovanj. Glede na globalno spreminjanje ozračja ter pričakovane višje temperature v zimskem času, bo potrebno v bodoče podati veliko pozornost ogrevalnim sistemom in pravilni uporabi prezračevalnih sistemov. Pri vsem navedenem je zaskrbljujoče dejstvo, da ima veliko naših stanovalcev individualne sisteme ogrevanja, ki jih kot SS MONG ne moremo imeti pod nadzorom. Samo na področju mesta Nova Gorica (pošta 5000) kjer imamo 280 stanovanj, imamo še vedno 86 stanovanjskih enot, ki niso priključena na zemeljski plin ali toplovod ter se najemniki stanovanja ogrevajo z individualnimi rešitvami.

3.4.6. Problematika obnove individualnih stanovanjskih enot v zaščitenih vaških jedrih

Podeželje MONG se je v zadnjih desetih letih soočalo z izrazitimi procesi ekonomskega, socialnega in demografskega prestrukturiranja. Urbanizacija na podeželju je v preteklost prispevala k stihiskemu razvoju vasi.

Neupoštevanje lokalnih značilnosti, vsiljevanje »tujih« arhitekturnih rešitev je prineslo univerzalnost in s tem veliko podobnost z ostalimi arhitekturnimi pokrajinami. Danes vse to vpliva na identiteto vasi, ki je rezultat družbe in njenega delovanja. Obnova vaških jeder igra pomembno vlogo pri ohranjanju in spreminjanju odnosov med prebivalci vasi. Danes se vse bolj soočamo s problemi praznjenja in spreminjanja funkcij vaških jeder. Sprememba funkcij pomeni spremembo namembnosti stavb, njihovo propadanje ali celo rušenje.

Povsem razumljivo je, da se na nivoju države poskuša, med ostalim tudi skozi zaščito kulturne dediščine, ohraniti določen del tradicionalne identitete podeželja in vaških jeder. Merila, ki jih pri nas uporabljamo so deloma prilagojena merila, ki jih je razvil Unesco. Povsem nelogično pa je, da kot država ali lokalna skupnost ne zagotovimo stalnega vira za ohranjane te dediščine, skozi redno vzdrževanje in obnove. V največji meri je zagotavljanje finančnih virov na bremenih lastnikov nepremičnin.

Ocenjuje se, da je na nivoju Slovenije v okviru zaščitene kulturne dediščine 50.000 stanovanjskih enot. Obnavljanje teh enot je bistveno dražje od ostalih stanovanjskih obnov. V mnogih primerih lastniki opustijo vzdrževanje takšnih objektov in se odločajo raje za nadomestno stanovanjsko enoto. Posledično to pomeni propad posameznih stavb, v daljšem obdobju propad zaselka oziroma celotnega naselja.

3.4.7. Problematika namenskih stanovanj

A. Oskrbovana stanovanja

Tudi v Sloveniji se je v zadnjih letih začela razvijati, v tujini že dolga leta prisotna, oblika bivanja starostnikov -- oskrbovana stanovanja. Gre za samostojne manjše stanovanjske enote, namenjene osebam po 65 letu starosti, ki potrebujejo pomoč v vsakodnevnem življenju, sicer pa so še sposobni skrbeti zase. Oskrbovana stanovanja so posebej grajena, funkcionalno povezana in prilagojena potrebam uporabnikom. Uporabnikom oskrbovanih stanovanj so na razpolago različne storitve, ki povečujejo občutek varnosti oz. jim olajšajo vsakodnevno življenje. Takšna stanovanja so brez arhitektonskih ovir ter opremljena v skladu s potrebami starostnikov. Starostniki nad 65 let živijo v njih sami ali v paru. Oskrbovana stanovanja nudijo po eni strani zasebnost in individualnost, po druga strani pa tudi zelo potrebno družabnost. Oskrbovana stanovanja so namenjena predvsem starostnikom, ki ne zmorejo več živeti popolnoma samostojno in ki včasih potrebujejo pomoč, še v večji meri pa občutek varnosti.

Oskrbovana stanovanja se razlikujejo od klasičnega domskega varstva po tem, da je v njih stanovalcem omogočen optimalen nivo samostojnega življenja, ki ga še zmorejo. Večja samostojnost, zasebnost in individualnost bivanja so nedvomno njihove največje prednosti, saj omogočajo večjo kvaliteto bivanja.

Oskrbovana stanovanja predstavljajo novo obliko zagotovitve bivanja in oskrbe starejših oseb v Sloveniji. Tudi na območju Mestne občine Nova Gorica so še bolj kot v ostalem delu države prisotni trendi staranja prebivalstva. V letu 2019 znaša za MONG indeks staranja 160,2 kar je krepko čez slovensko povprečje (131,7). V bližnji prihodnosti se bo ta indeks še povečeval. S tem povezano se tudi na tem območju pojavljajo potrebe po zagotavljanju varstva in pomoči starostnikom. Te probleme je mogoče razrešiti tudi v okviru domov za starejše in oskrbovanih stanovanj.
Konec leta 2019 je bilo na SS MONG evidentiranih 126 prosilcev za pridobitev oskrbovanih stanovanj. SS MONG ima v lasti devet oskrbovanih stanovanj, pri čemer je na razpolago še dodatnih 19 oskrbovanih stanovanj, ki so v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja. Potrebe po oskrbovanih stanovanjih v MONG so velike.

B. Stanovanja za mlade

Mladi so na področju stanovanjske politike ena izmed najbolj ranljivih družbenih skupin. Slovenija se uvršča na drugo mesto med državami članicami EU glede na odstotek mladih v starosti 18–34 let, ki še vedno živijo pri starših. To zagotovo vpliva na poznejše odločanje za ustvarjanje družine in sprejemanje drugih odgovornosti v življenju.

Današnje mlade generacije bistveno težje dostopajo do stanovanj, kot so generacije pred njimi. Povprečnemu zaposlenemu mlademu posamezniku ni omogočen dostojni najem ali nakup stanovanja. Velika večina mladih nikakor ne pričakuje od lokalne skupnosti, da jim bo odprtih rok ponujala v najem neprofitna najemna socialna stanovanja. Predvsem si želijo ustvarit življenje v takem okolju, kjer si bodo s svojim delom zagotovili možnost najema stanovanj na trgu ali odkupa stanovanj. To jim tudi predstavlja garancijo za njhov zasebni in poklicni razvoj kot tudi garancijo za svojo staros.

V letu 2018 se je v tujino odselilo 13.527 prebivalcev iz Slovenije, od tega 6.600 slovenskih državljanov. Izmed slovenskih državljanov, ki so se v lanskem letu odselili iz domovine, je dobra četrtina vseh (26 odstotkov) odšla v Avstrijo, za petino (20 odstotkov) je postala država njihovega prihodnjega prebivališča Nemčija (20 odstotkov), sledita Švica in Hrvaška. Med odseljenimi Slovenci je bila kar polovica (50,6 odstotka) starih med 20 in 39 let, največ, kar 1092, je štelo med 25 in 29 let, sledi starostna skupina med 30 in 34 let (875), takoj za njimi pa 35–39 (724) in 20–24 (650). Povprečna starost je znašala 33,5 leta. Slovenski državljani odhajajo v tujino predvsem zaradi zaposlitve, deloma pa tudi zaradi nadaljnjega izobraževanja. Pogosto mladi prav zaradi slednjega odidejo v tujino, po končanem študiju pa se tam tudi zaposlijo in se posledično ne vrnejo nazaj v domovino.

Na področju reševanja stanovanjske problematike mladih ima pomembno vlogo tudi lokalna skupnost, ki lahko poleg vzpostavitve ugodnega gospodarskega okolja, mladim z ukrepi na področju stanovanjske politike omogoča lažji dostop do prvega stanovanja in posledično hitrejše in lažje osamosvajanje, prevzemanje odgovornosti ter nižjo stopnjo izseljevanja. Posledica takšne politike prinaša prednosti ne le za mlade, ampak tudi za lokalno skupnost na splošno.

Anketa mladinskega centra med mladimi je pokazala, da na stanovanjskem področju Mestna občina Nova Gorica od slovenskega povprečja bistveno ne odstopa. 73,1 % mladih v občini namreč živi pri starših ali skrbnikih. Samo 10,3 % mladih živi na svojem (v najemniškem, lastniškem stanovanju ali hiši). Pri tem velja izpostaviti povezanost z zaposlitvijo, ki prinaša redne dohodke. Mlade, poleg težav z iskanjem zaposlitvenih možnosti, bremenijo tudi težave z samostojnim reševanjem stanovanjskega vprašanja. Pri tem bi občina preko SS MONG lahko bolj pomagala, predvsem s pomočjo pri kreditiranju mladih pri reševanju prvega stanovanjskega vprašanja ali z neposredno gradnjo stanovanj, ki bi jih namenili v neprofitni najem mladim ali mladim družinam, v prvih petih do desetih letih smostojne življenske poti.

C. Službena stanovanja

Sklad oddaja službena stanovanja v najem v skladu z možnostmi in potrebami izven javnega razpisa, skladno z določbami splošnih pogojev poslovanja. Postopek za dodelitev se začne na podlagi vloge upravičenega prosilca. O dodelitvi službenega najemnega stanovanja odloči Stanovanjski sklad na podlagi predloga župana Mestne občine Nova Gorica, kadar ta oceni, da za to obstajajo upravičeni razlogi. Predlog župana mora vsebovati obrazložene razloge za dodelitev službenega stanovanja ter obdobje, za katero naj se sklene najemna pogodba. Upravičenci do najema službenega najemnega stanovanja so prosilci, katerih zaposlitev je v posebnem interesu MONG in ki so glede na zaposlitev razvrščeni v naslednje kategorije:

- delavci zaposleni v občinski upravi ter v javnih zavodih, javnih skladih, javnih agencijah in javnih podjetjih, katerih ustanoviteljica, soustanoviteljica ali lastnica je MONG;
- znanstveno raziskovalni delavci, zaposleni na območju MONG;
- športniki s statusom vrhunskega športnika, kadar je njihovo delovanje v posebnem interesu MONG;
- delavci v javnih zavodih, javnih skladih in javnih agencijah, katerih ustanoviteljica je država.

Poleg pogoja zaposlitve iz prejšnjega odstavka morajo prosilci izpolnjevati naslednje pogoje:

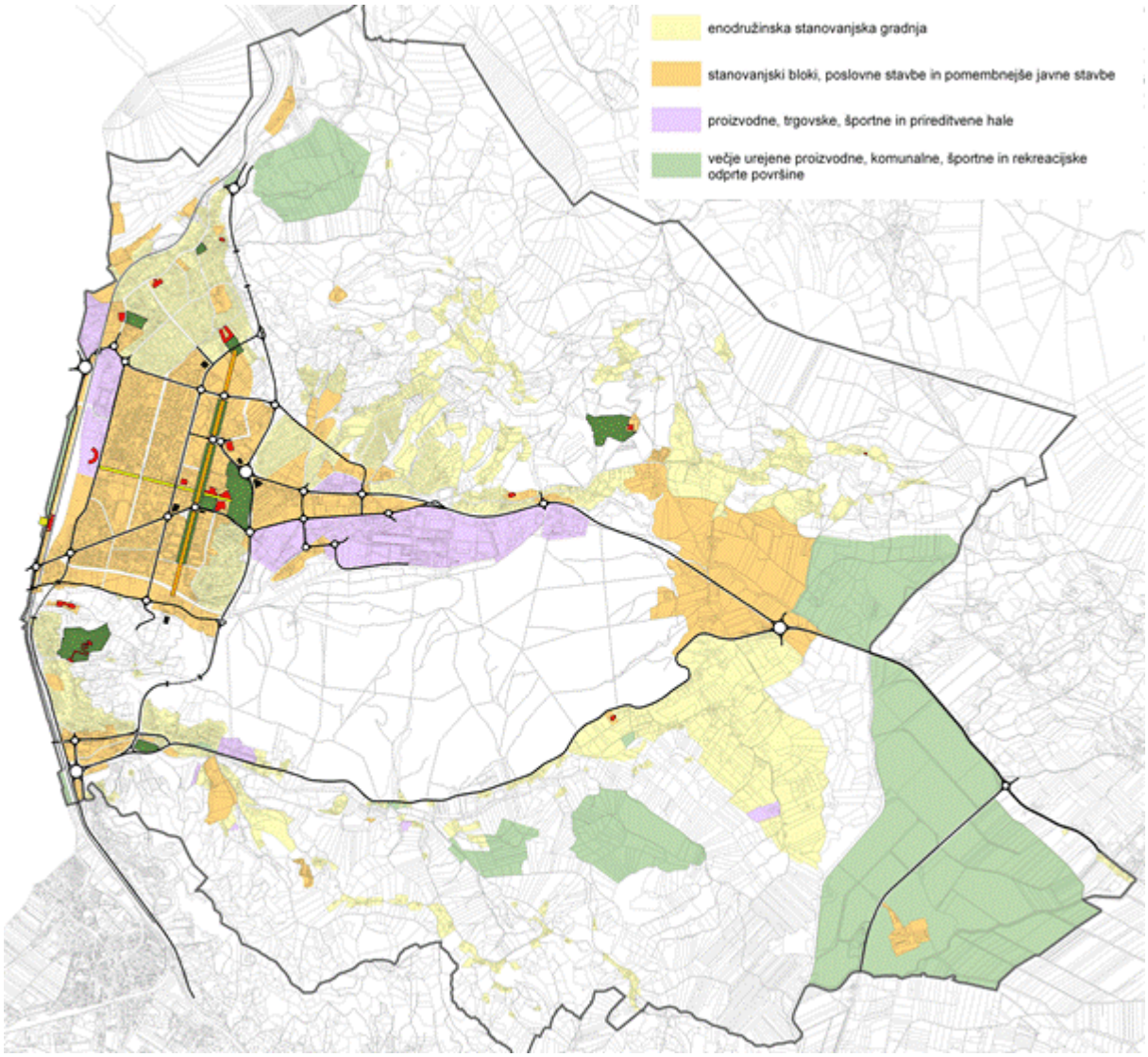
- kadrovska pomembnost prosilca za delodajalca in MONG kot lokalno skupnost, izkazana s pisno utemeljitvijo delodajalca;
- da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primernega stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 50 km od delovnega mesta.

Trenutne potrebe po službenih stanovanjih se rešujejo v okviru razpoložljivega nabora stanovanj SSMONG. Povečanih potreb po teh stanovanjih ne zasledimo oziroma število stanovanj za službene potrebe se z leti zmanjšuje.

3.5. Ključni vzroki za problematiko na stanovanjskem področju MONG

3.5.1. Pomanjkanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo

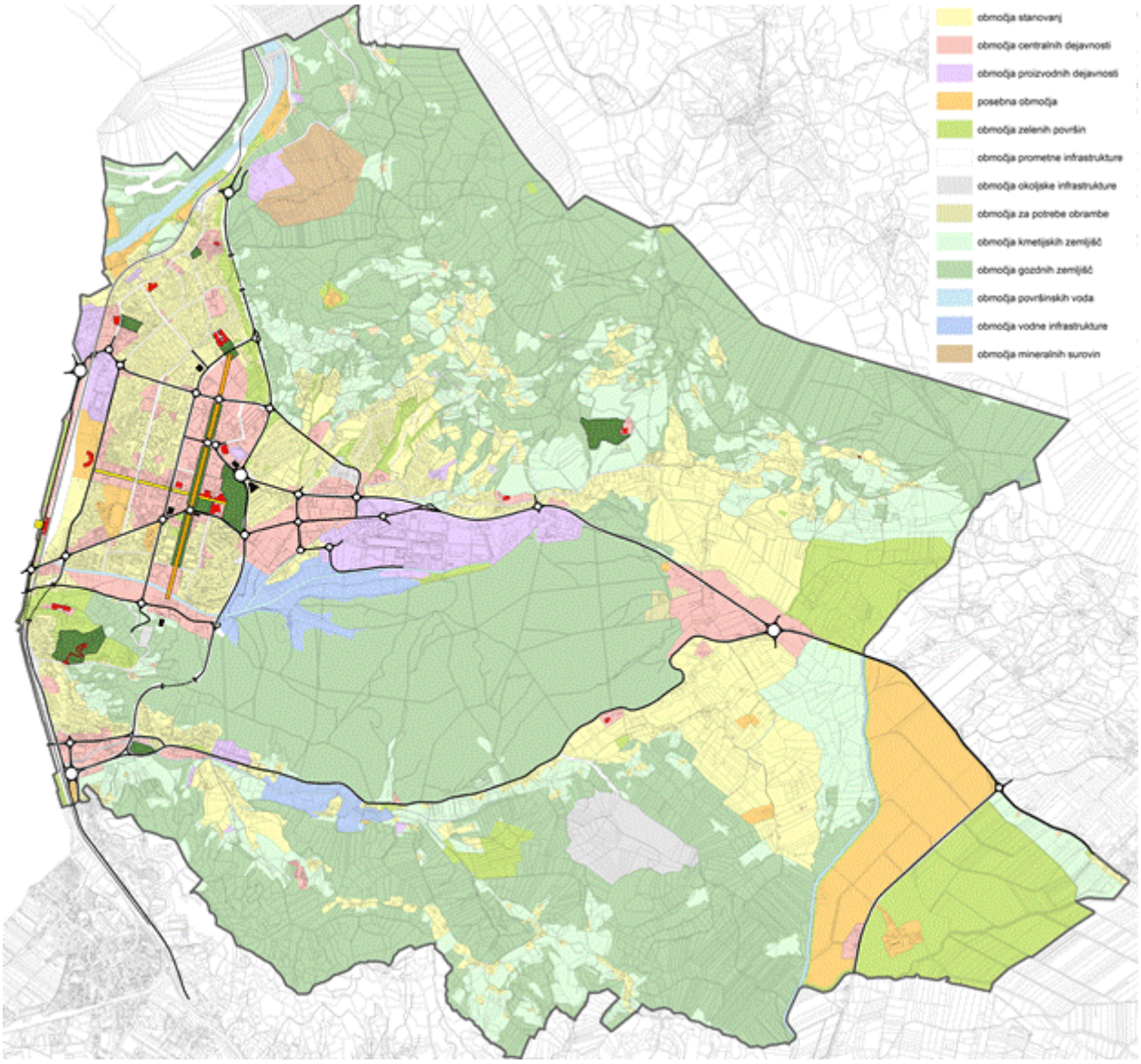
Mestni svet Mestne občine Nova Gorica je na seji dne 1. februarja 2018 sprejel uradno prečiščeno besedilo Odloka o občinskem prostorskem načrtu Mestne občine Nova Gorica. S tem odlokom se je sprejel Občinski prostorski načrt Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: OPN), ki ga je izdelala Locus d.o.o. v novembru 2012 pod številko 597.



Slika 9

Strokovno podlago za izdelavo občinskega prostorskega načrta predstavlja med ostalim tudi Urbanistični načrt Nove Gorice. V tem načrtu je prikazana morfološka struktura mesta. Ta je rezultat različnih socialnih in gospodarskih okoliščin ter vplivov preteklosti. Razmestitev elementov, ki tvorijo naselje in njihova medsebojna razmerja ustvarjajo njegovo morfološko strukturo.

Sestavni del urbanističnega načrta mesta je tudi opredelitev namenske rabe prostora, ki je prikazana na Sliki 10.



Slika 10

Če je samo mestno jedro že dokaj pozidano in poseljeno, so še vedno možnosti za stanovanjsko gradnjo na ožjem območju mesta na področju Kuntave (za območje se pričakuje OPPN), Majskih poljan in Ronketa, ker so ta zemljišča že komunalno opremljena. Če se je v letu 2019 pričelo z gradnjo stanovanjskega bloka na Majskih poljanah, se pri Kuntavi in Ronketu čaka na prometno ureditev območja.

V splošnem lahko rečemo, da v občini Nova Gorica predstavlja velik problem pomanjkanje ustreznih zazidljivih gradbenih parcel za stanovanjsko gradnjo, predvsem takih, kjer bi se lahko gradili objekti z večjo gostoto pozidave. Prav tako primanjkuje površin za večstanovanjsko gradnjo. V prostorskih aktih so te površine predvidene tudi na obrobju mesta (Rožna Dolina, Ajševica), vendar je v občini prisoten problem spremembe namembnosti posameznih zemljišč in posledično opremljenosti teh zemljišč z ustrezno infrastrukturo. Komunalno opremljenost zemljišč in ustrezno infrastrukturo se lahko zagotovi zgolj z dolgoletnim sistematičnim pristopom k reševanju te problematike. Tega pa v zadnjih desetih letih ni bilo! Kljub sprejetemu Občinskemu podrobnemu prostorskemu načrtu za področje Rožne Doline v letu 2008, je to območje še vedno brez ustrezne infrastrukture in komunalne opremljenosti.

3.5.2. Pomanjkanje proračunskih finančnih sredstev za stanovanjsko gradnjo na občinski ravni

Drugi problem predstavlja pomanjkanje proračunskih sredstev za stanovanjsko gradnjo in investicijsko vzdrževanje stanovanj.

Vlaganja MONG v namensko premoženje oziroma stanovanjski fond SS MONG

Leto	Dokapitalizacija MONG denarna sredstva (€)	Dokapitalizacija MONG zemljišča (€)
2010	750.000,00	0,00
2011	1.000.000,00	0,00
2012	1.000.000,00	0,00
2013	185.000,00	0,00
2014	500.000,00	0,00
2015	0,00	0,00
2016	0,00	0,00
2017	0,00	0,00
2018	123.450,60	215.600,00
2019	0,00	0,00
	3.558.450,60	215.600,00

Tabela 14

Vlaganja SS MONG v izgradnjo in nakup novih stanovanj

Leto	Izgradnja novih stanovanj (€)	Nakup stanovanj (€)	Vzdrževanje stanovanj (€)
2010	2.407.491,60	0,00	101.118,80
2011	95.706,00	1.358.759,00	178.414,00
2012	65.108,00	746.438,00	306.783,00
2013	285.836,00	525.603,00	328.220,00
2014	205.002,00	425.720,32	343.754,00
2015	0,00	0,00	340.910,23
2016	0,00	213.750,00	339.945,29
2017	13.669,03	60.000,00	204.503,83
2018	49.364,37	27.000,00	191.734,67
2019	216.947,31	296.000,00	183.468,81
	3.339.124,31	3.653.270,32	2.518.852,63

Tabela 15

3.5.3. Neustrezna višina neprofitne in tržne najemnine

V stanovanjskih enotah v lasti SSMONG se za obračun mesečne najemnine uporablja tri vrste najemnin:

- Neprofitna najemnina;
- Najemnina za stanovanja za posebne namene in službena stanovanja;
- Tržna najemnina.

Neprofitna najemnina oziroma njena višina je določena z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter po merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.

V Splošnih pogojih poslovanja Stanovanjskega sklada je opredeljeno, da je določanje tržne najemnine in najemnine za službena stanovanja v pristojnost Nadzornega sveta SS MONG. Tržna najemnina za tržna najemna stanovanja in stanovanja za posebne namene znaša 1,5 x neprofitna najemnina. Iz sklepa nadzornega sveta z dne 21.10.2002 je razvidno da je bila v veljavi že pred navedenim sklepom. Kdaj je vstopila v veljavo iz trenutno dostopnih dokumentov ni razvidno, je pa bila ponovno potrjena s strani nadzornega sveta 03.12.2015. Najemnina za stanovanja za posebne namene in službena stanovanja je bila definirana s strani nadzornega sveta 21.10.2002 in ponovno potrjena s strani nadzornega sveta 03.12.2015. Ta znaša 1,25 x neprofitna najemnina. Iz navedena lahko zaključimo, da se tržna najemnina in najemnina za službena stanovanja v vseh teh letih nista usklajevali niti s stopnjo inflacije oziroma z rastjo stroškov v Republiki Sloveniji.

Navedene najemnine nikakor ne pokrivajo vseh stroškov uporabe in vzdrževanja stanovanj sploh, če upoštevamo starost večine stanovanj za katera so potrebna vedno večja vlaganja v vzdrževanje. Ob upoštevanju amortizacije je ta slika še slabša. V obdobju od 2002 do danes so bistveno zrasli stroški vzdrževanja stanovanj tako storitev kot tudi materiala (Tabela 16).

		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Indeksi cen življenjskih potrebščin in letne stopnje rasti cen: 05 Stanovanjska in gospodinjska oprema in tekoče vzdrževanje stanovanj	Povprečne letne stopnje rasti cen (%)	5,7	4,7	2,3	3,6	4,1	4,5	5,8	4,0	1,4	2,7	0,1	-1,2	-1,2	-1,2	0,2	0,0	0,8
		1	1,06	1,11	1,13	1,17	1,22	1,28	1,35	1,4	1,42	1,46	1,46	1,45	1,43	1,41	1,41	1,41	1,43
						1	1,04	1,09	1,15	1,2	1,21	1,25	1,25	1,23	1,22	1,2	1,21	1,21	1,22
																1	1	1	1,01
Povprečne letne drobnoprodajne cene izdelkov in storitev: 91600 Pleskanje prostorov, delo in material	Povprečna letna cena (EUR/m^2)		1,56	1,63	1,70	1,90	2,05	2,25	2,31	2,37	2,38	2,51	2,45	2,48	2,57	2,54	2,46	2,54
	Letna stopnja rasti cen (%)			4,5	4,3	11,8	7,9	9,8	2,7	2,6	0,4	5,5	-2,4	1,2	3,6	-1,2	-3,1	3,3
			1	1,04	1,09	1,22	1,31	1,44	1,48	1,52	1,53	1,61	1,57	1,59	1,65	1,63	1,58	1,63
					1	1,12	1,21	1,32	1,36	1,39	1,4	1,48	1,44	1,46	1,51	1,49	1,45	1,49
Rast bruto plač za goriško statistično regijo	Povpr. mesečne bruto plače za goriško stat. regijo (EUR)							1.417	1.450	1.506	1.543	1.546	1.529	1.569	1.571	1.620	1.648	1.694
	Letna stopnja rasti plač (%)								2,3	3,9	2,5	0,2	-1,1	2,6	0,1	3,1	1,7	2,8
								1	1,02	1,06	1,09	1,09	1,08	1,11	1,11	1,14	1,16	1,2

Tabela 16

Neglede na socialno noto najemnin, je potrebno upoštevati dejstvo, da je v Goriški statistični regiji od leta 2008 naprej evidentira na rast bruto plač.

3.5.4. Sistemsko neurejeno področje finančnih spodbud za obnovo stanovanjskih enot v zaščitenih vaških jedrih

Čeprav spadamo po obsegu formalno varovane dediščine v evropski vrh, smo pri sofinanciranju prenov na repu. Rešitev bi bila zagotovo dosegljiva s sitemsko ureditvijo sofinanciranja prenov, po načinih in dobrih praksah iz sosednjih držav. Pri tem je odločilno, da bi bil prepoznan strateški in nacionalni pomen ohranjanja kulturne dediščine za slovensko državo in lokalne skupnosti, pa ne zato, da bi ohranjali zgodovino, temveč da bi omogočali prihodnost. Gre za pomembne investicije v gospodarskem, družbenem in kulturnem smislu, ki so trajnostno naravnane v prihodnost.

3.5.5. Neustrezna davčna zakonodaja za področje nepremičnin

Nepremičnine so povezane z davki na različne načine, ki se med državami razlikujejo v nekaterih podrobnostih, toda načeloma so povsod obdavčene kot oblika premoženja, posebej pa je obdavčen tudi implicitni ali eksplicitni dohodek, ki ga nepremičnine prinašajo.

Davčna politika na področju nepremičnin lahko s številnimi davčnimi instrumenti vpliva na stanovanjsko politiko in stanovanjski trg. Davčne instrumente lahko uvrstimo med fiskalne instrumente stanovanjske politike. Najpogosteje so uporabljeni v sektorju lastnih stanovanj in zasebnih najemniških stanovanjih. S posameznimi davčnimi instrumenti je treba spodbujati oddajanje stanovanj v najem, zamenjave stanovanj in spodbujati vlaganja v stanovanjsko gradnjo. Prednost davčnih inštrumentov je ta, da zahtevajo malo kontrole in državne intervencije ter zagotavljajo visoko stopnjo avtomatičnosti. Dober davčni sistem v državi je nujen, saj lahko z njim država zagotavlja potrebne spodbude na področju varčevanja in reševanja stanovanjskega vprašanja.

Trenutna davčna politika na področju nepremičnin je neustrezna, kar se še posebej izraža v velikem številu praznih stanovanj in nezainteresiranosti investitorjev za stanovanjsko gradnjo. Če se bo stanovanjsko politiko poskušalo vzpostaviti mimo osnovnih ekonomskih zakonitosti ponudbe in povpraševanja, le ta ne bo nikoli rešila stanovanjskih potreb občanov. Ključno in temeljno vlogo pri temu ima zagotovo ustrezna davčna politika na področju nepremičnin in stanovanj.

Že nekaj let se pripravlja novi davek na nepremičnine, ki naj bi nadomestil sedanje oblike dajatev na nepremičnine. Novi davek naj bi bil v celoti prihodek občin. Pomembno bo, da se bo del sredstev iz naslova pobranih davkov vrnil na stanovanjsko področje.

3.5.6. Plačilna nedisciplina

Tudi na SS MONG se srečujemo s plačilno nedisciplino posameznih najemnikov.

Višina zapadlih terjatev ob koncu leta iz naslova neplačanih najemnin

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
višina zapadlih terjatev ob koncu leta-najemniki	*57.396*	*168.522*	*109.118*	*123.686*	*123.295*	*110.360*	*95.059*	*84.110*	*90.159*	*75.447*

Tabela 17

Najemniki neprofitnih stanovanj in bivalni enot so ob določenih pogojih, na podlagi 121. člena Stanovanjskega zakona upravičeni do subvencioniranja najemnine do višine neprofitne najemnine. Subvencija se določi v višini razlike med neprofitno najemnino in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek. Subvencija se določi največ v višini 80% neprofitne najemnine. Od leta 2012 dalje vsako leto posebej, pravico do subvencije najemnine ugotavlja Center za socialno delo na podlagi vloge in najemnika. Kljub temu se pri plačevanju najemnine še vedno srečujemo s plačilno nedisciplino, ki je v posameznih primerih pripeljala celo do odpisa terjatev zaradi neplačanih najemnin.

Višina subvencij za najemnine

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
višina subvencije za najemnine	*64.000*	*184.048*	*165.099*	*199.728*	*204.000*	*251.924*	*248.152*	*243.915*	*195.714*	*220.817*

Tabela 18

Poleg neplačevanja najemnin se SS MONG srečuje tudi z neplačevanjem stroškov uporabe stanovanja posameznih najemnikov. V teh primerih najemniki plačajo zgolj tiste stroške uporabe stanovanja, ki so vezani na dobavitelje, kateri jim lahko odklopijo merilno mesto (električna energija). Ker gre v primeru neplačevanja stroškov obratovanja za subsidarno odgovornost s strani SS MONG, je le ta dolžan pokriti neplačane stroške uporabe stanovanja.

V vseh primerih plačilne nediscipline se poskuša s posameznim najemnikom dogovoriti o načinu poplačila dolga. Običajno je to obročno poplačilo z dogovorjeno dinamiko. Če tudi to ni uspešno, se najprej sproži postopek izterjave dolga – izvršbe. Ta je v večini primerov neuspešen, ker dolžniki običajno ne posedujejo sredstev, primernih za rubež. Posledično sledi temu v nekem časovnem obdobju odpis terjatev.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Odpis terjatev iz naslova neplačevanja najemnin (€)						*1.062*	*0*	*9.166*	*1.456*	*2.374*

Tabela 19

Če se z nobenim od predhodno navedenih načinov dolg ne poravna, sledi, skladno s Stanovanjskim zakonom, preko sodišča postopek odpovedi najemnega razmerja zaradi krivdnih razlogov in s tem zahteva za izpraznitev stanovanja – deložacija.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Število deložacij		*1*	*6*	*1*	*4*	*2*	*0*	*1*	*7*	*2*

Tabela 20

Z neplačevanjem najemnin in stroškov uporabe stanovanj se zmanjšuje možnost obnove starih stanovanj in nakup novih, zaradi česar je oteženo izpolnjevanje ključnega poslanstva SS MONG.

4 TEMELJNI STRATEŠKI CILJI IN UKREPI ZA DOSEGANJE CILJEV

4.1. Temeljni strateški cilji

Državni zbor je decembra 2015 sprejel Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025 (NSP), ki je eden ključnih dokumentov za reševanje stanovanjske problematike v prihodnje in oblikuje aktivno stanovanjsko politiko. Pri oblikovanju programa je bilo vodilo načelo javnega interesa in dolgoročno zagotavljanje kakovosti bivanja za vse prebivalce. Posebno pozornost NSP posveča mladim, starejšim in ranljivejšim skupinam prebivalcev.

Načela ReNSP so temeljna izhodišča za vodenje stanovanjske politike občine. SS MONG je osrednja lokalna institucija za izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa na lokalni ravni tako, da pripravlja in izvaja stanovanjski program občine ter izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju lokalne skupnosti. SS MONG spodbuja stanovanjsko gradnjo, zagotavlja stanovanjsko gradnjo neprofitnih stanovanj, namenskih stanovanj za ranljive skupine ter zagotavlja prenovo in vzdrževanje lastnih stanovanj in stanovanjskih stavb.

Z namenom zagotavljanja uravnotežene in pestre ponudbe primernih stanovanj bo MONG spodbujala različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj, zagotavljala pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove, z ustrezno zemljiško in normativno politiko omogočala izvajanje ukrepov, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovan ter ustreznejšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini ter na splošno vzpodbujala razvoj stanovanjske infrastrukture. MONG bo spodbujala gradnjo tako zasebnih kot tudi javnih stanovanj preko:

- Aktivne zemljiške politike;
- Ustreznega strateškega in izvedbenega prostorskega načrtovanja;
- Ustreznega komunalnega opremljanja zemljišč.

SS MONG bo v okviru lastnih najemnih stanovanjskih enot posebno skrb namenil reševanju stanovanjskih vprašanj posebnih družbenih skupin:

- Mlade generacije;
- Starejši;
- Invalidi;
- Najbolj ogrožene oziroma ranljive skupine prebivalstva.

SS MONG se bo v okviru razpoložljivih finančnih sredstev vključil tudi v neposredno spodbujanje reševanja stanovanjskega problema mlade generacije v okviru rešitev kot so gradnja ali prenova starejših zasebnih objektov. Na ta način želimo prispevati k aktivaciji in revitalizaciji ruralnih območij in tako skrbeti za trajnostno urbano politiko na celotnem območju MONG.

Na področju investicijskega vzdrževanja v obstoječe stanovanjske objekte bomo tudi v prihodnjem obdobju izvajali aktivnosti na tistih stanovanjskih objektih, ki so najbolj potrebni obnove. Pri obnavljanju starejših objektov, kjer so potrebni posegi v konstrukcijo objekta, bomo najprej preučili stroške obnove. Na osnovi ocenjenih stroškov in stanja samega objekta se bomo racionalno odločali o morebitni obnovi ali odprodaji stanovanja. Ključni cilj, ki ga bomo v bodoče zasledovali je, da mora SSMONG imeti v lasti takšna stanovanja, ki so z vidika uporabe in stroškov vzdrževanja za njegovo poslovanje najprimernejša. Pri obnovah bo temeljno vodilo zagotavljanje kakovostnih, funkcionalnih, energetsko učinkovitih in potrebam uporabnikov prilagojenih stanovanjskih enot, ki bodo hkrati omogočale njihovo vseživljenjsko uporabo. Pri celovitih prenovah stavb bomo dali poudarek energetski sanaciji, pri čemer se bomo za sofinanciranje teh ukrepov v največji možni meri posluževali črpanja finančnih virov iz Eko sklada in strukturnih skladov Evropske unije.

SS MONG se bo tudi v prihodnosti vključeval v postopke priprave pravnih predpisov in nadaljeval z napori za sprejem tistih pravnih podlag, ki bodo omogočale vzdržno in trajnostno naravnano stanovanjsko politiko na področju MONG.

4.2. Konkretni ukrepi in program dela za doseganje temeljnih strateških ciljev

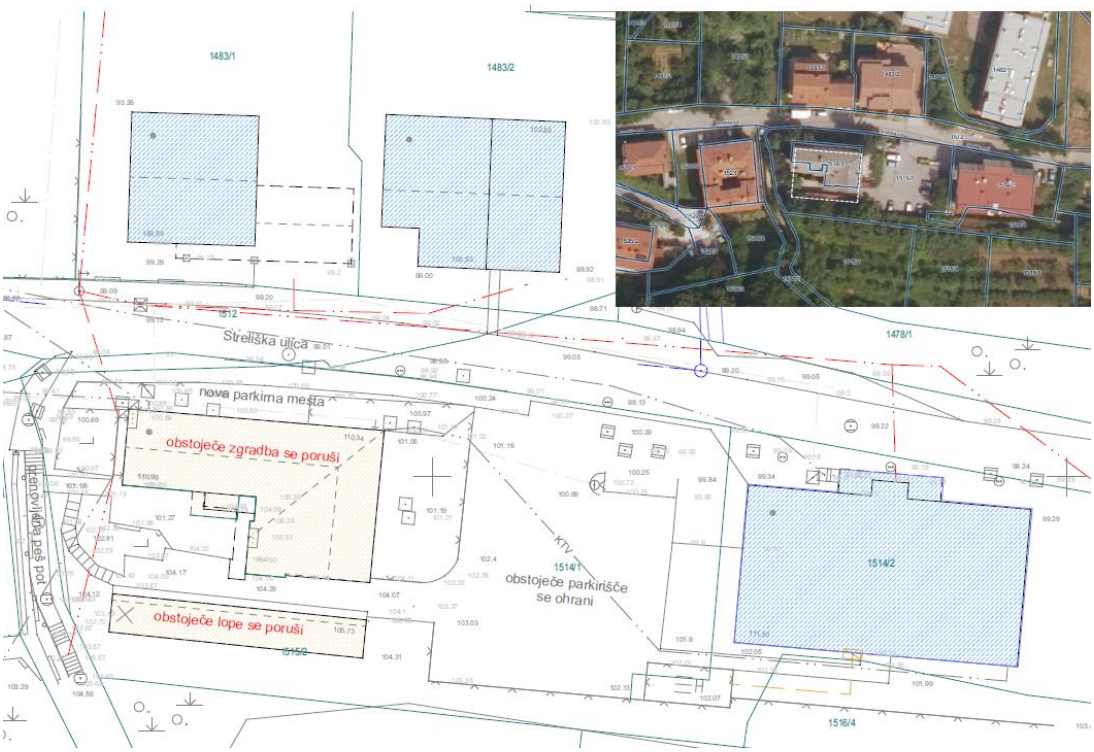
4.2.1 Povečanje obsega najemnih neprofitnih stanovanj

A. Nova Gorica, Streliška 10; nadomestna gradnja

Objekt je bil zgrajen leta 1922. Trenutno je v stavbi 8 stanovanjskih enot, od tega je eno lastniško od fizične osebe, vsa ostala stanovanja so v last SSMONG. Objekt je sestavljen iz 3 etaž in je v sledečem stanju:

- Streha je lesena, nosilni tramovi so v slabem stanju, kritina je salonitna - zamaka na več mestih – celotna streha je dotrajana;
- Stropovi med etažami so leseni – stropniki črvivi in načeti od vlage, ob večji obremenitvi obstaja nevarnost porušitve;
- Okna in vrata so lesena – dotrajana;
- Fasada je grobo in fino ometana – dotrajana;
- Temelji so brez hidro izolacije, kar povzroča veliko vlažnost zidov v pritličnih stanovanjih in neprimerne ter zdravju škodljive bivanjske razmere;
- Razporeditev in velikost posameznih stanovanj je z vidika primernosti za našega povprečnega najemnika neprimerna;
- Celotna stavba in posamezna stanovanja so v slabem stanju, ker se objekta in posameznih stanovanj zadnjih 10 let načrtno ni vzdrževalo, zaradi predvidene rušitve in nadomestne gradnje.

Površine posameznih obstoječih stanovanjskih enot so naslednje: stan. št. 1: 25,80 m^2, stan. št. 2: 38,20 m^2, stan. št. 3: 59,28 m^2, stan. št. 4: 42,42 m^2, stan. št. 5: 30,58 m^2, stan. št. 6: 65,16 m^2, stan. št. 7: 69,28 m^2 in stan. št. 8: 69,53 m^2. Kljub temu, da je v bližini napeljan mestni zemeljski plin, se le ta ne uporablja za ogrevanje stanovanj, temveč ima vsako stanovanje še vedno svoj individualni način ogrevanja (trda goriva, elektrika). Poleg stanovanjskega objekta je na parceli zgrajena tudi drvarnica za vse stanovanjske enote in je tudi v slabem stanju.



Slika 11

Stavba v stanju kakršnem je ogroža varno bivanje njenih stanovalcev. Kakršnakoli sanacija stavbe, glede na novogradnjo, je ekonomsko in funkcionalno neupravičena. S tega vidika in vidika varnosti stanovalcev je predvidena rušitev stavbe ter na njenem mestu izgradnja novega stanovanjskega bloka.

Pri tem projektu gre za nadomestno gradnjo, za katero se odločamo v primerih, ko je stanje objektov takšno, da samo z izvedbo vzdrževalnimi deli ne moremo zagotoviti predpisanih standardov za oddajo takih stavb v najem. Prednost izgradnje nove stavbe glede na obnavljanje obstoječe so sledeče:

- Z novogradnjo bomo na isti lokaciji dobili 11 stanovanj in 5 bivalnih enot. Dosedanja zgradba ima osem stanovanjskih enot;
- Nova stanovanja bodo po funkcionalnosti v največji meri prilagojena potrebam našega povprečnega najemnika, tako z vidika velikosti, stroškov najemnine, variabilnih stroškov uporabe (poraba energentov), varnosti in bivanjskega udobja;
- Izognili se bomo visokim investicijsko vzdrževalnim stroškom, ki v največjem možnem obsegu ne bodo nikoli zagotovili današnji standardov bivanja v večstanovanjskih zgradbah. S samimi sanacijami objekta ne bi mogli nikoli izničiti vplivov toplotnih mostov, vplivov vlage zaradi neizoliranih temeljev, nevarnosti neustreznih instalacij, neustreznih prerazporeditev in dimenzij posameznih stanovanj, …

Na osnovi ogleda objekta in pridobljene lokacijske informacije se je pripravila idejna zasnova izgradnje novega stanovanjskega objekta na mestu današnje zgradbe (Slika 12).

Slika 12

Nov objekt bo imel 1.094,98 m² neto površin. Celotna investicija, ki jo bomo izvedli z lastnimi sredstvi, je ocenjena na 1.335.168,50 €. Posamezne postavke v oceni znašajo:

- Gradbena dela: 533.421,50 € (od tega rušitvena dela 34.000 €);
- Obrtniška dela: 561.747,00 € (od tega dvigalo 45.000 €);
- Elektro instalacije: 65.000,00 €;
- Strojne instalacije: 175.000,00 €;

B. Grgar; gradnja 22-ih neprofitnih stanovanj

Slika 13

V Grgarju bomo z novogradnjo stanovanjskega kompleksa zagotovili v dveh medsebojno povezanih objektih skupaj 22 neprofitnih stanovanj. Projekt se bo izvedel skozi program soinvestitorstva z nakupom javnih najemnih stanovanj od drugega investitorja, s strani SS MONG in Stanovanjskega sklada Republike Slovenije v razmerju pol - pol.

Stanovanjski blok se bo zgradil na zemljišču v začetku vasi Grgar, ki je oddaljeno od centra Nove Gorice 7 km. Gre za nepozidano stavbno zemljišče, zemljiškoknjižno urejeno in bremen prosto, ki ga sestavljata dve parceli:

- parcelna številka 221/16, k.o. Grgar, v izmeri 2.425 m^2;
- parcelna številka 221/17, k.o. Grgar, v izmeri 106 m^2.

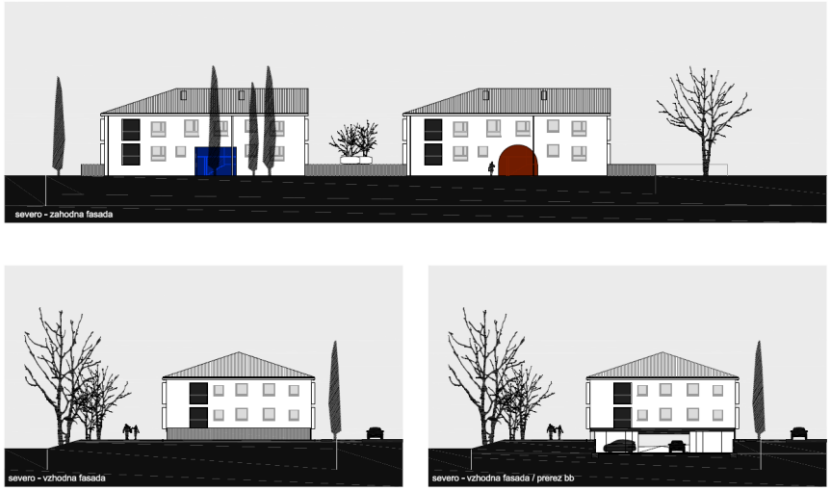
Zemljišče je komunalno urejeno in opremljeno, vsi komunalni priključki so na parceli (vodovodno + hidrantno omrežje, elektro omrežje, meteorna in fekalna kanalizacija, telekomunikacije), dostop je urejen, pridobljena so vsa potrebna projektna soglasja in dovoljenja.

Za celotno novogradnjo je bil izdelan idejni projekt, ki temelji na zahtevah in pogojih s strani Stanovanjskega sklada RS ter Stanovanjskega sklada MONG za gradnjo neprofitnih stanovanj. Po idejnem projektu so predvideni naslednji sklopi: delno vkopana klet, dve etaži ter mansarda. V pritlični etaži vsakega objekta je predvidenih po 5 stanovanj, v nadstropju vsakega objekta pa po 6 stanovanj, kar znese skupaj 22 stanovanjskih enot.

V pritlični etaži enega objekta bodo skladno s pravilniki izvedena 3 invalidska stanovanja, za te potrebe bo za dostop iz parkirnih mest v polkletni garaži do hodnika pred invalidskimi stanovanji izvedena dvižna ploščad. V polkletni etaži bodo poleg parkirnih mest izvedene tudi shrambe (po potrebi bodo te izvedene tudi v pohodnem delu stojne višine mansard v obeh objektih), kolesarnica ter prostor za čistila.

Ob objektih je predvidena ureditev zelenih površin, z zasaditvijo manjših dreves za preprečitev neželenih pogledov v stanovanja. Na prostem delu zemljišča na SV strani se bo izvedel manjši park z otroškimi igrali, pred vhodom v garaže na JZ strani pa komunalni otok.

Projekt se bo izvedel v obliki javno zasebnega partnerstva med investitorjem gradnje, SSMONG in SRSS skozi »Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020« pripravljen s strani SRSS. Skozi ta program bo SRSS odkupil od zasebnega investitorja gradnje 11 stanovanj ter zagotovil kredit v višini 50% za ostalih 11 stanovanj, ki jih bo zasebnega investitorja odkupil SSMONG.



Slika 14

Glede na časovno komponento bomo lahko stanovanja dali v uporabo konec leta 2021 ali v začetku leta 2022.

C. Nakup novih ali starih stanovanj v okviru že zgrajenih stanovanjskih enot na območju mesta Nove Gorice.

Tudi v obdobju 2020 – 2023 bomo vsako leto objavili povabilo za nakup stanovanj. Na vsako ponudbo se bomo ustrezno odzvali z usklajenimi aktivnostmi pred ralizacijo samega nakupa:

- Ogled ponujenega stanovanja in ocena njegove primernosti za potrebe Stanovanjskega sklada glede na lokacijo, velikost, starost, stanje, v katerem je stanovanje in objekt, v katerem se stanovanje nahaja;
- V primeru ustreznosti ponujenega stanovanja bomo izvedli cenitev s strani pooblaščenega cenilca;
- Sledila bodo pogajanja s ponudnikom o kupoprodajni ceni.

Glede na dosedanjo prakso računamo, da bomo vsako leto navedenega obdobja odkupili eno ali dve ponujeni stanovanji.

4.2.2 Povečanje obsega bivalnih enote

SS MONG v bodoče nima namena graditi objektov, v katerih bodo nameščene izključno bivalne enote. Več sredstev in naporov želimo vložiti v izgradnjo najemnih neprofitnih stanovanj. V obdobju od 2020 do 2023 bomo bivalne enote pridobivali predvsem v okviru novogradenj stanovanjskih enot, ko se bo zaradi boljše izkoriščenosti posamezne etaže pokazala priložnost umestitve bivalne enote. Takšno možnost bomo imeli tudi v okviru projekta izgradnje novega stanovanjskega bloka na Streliški 10.

4.2.3 Povečanje obsega namenskih stanovanj

A. Prvačina; neprofitna najemna stanovanja za mlade - zaključek investicije

Slika 15

Na lokaciji v Prvačini se od avgusta 2019 izvaja novogradnja stanovanj - 8 vrstnih hiš (P+1), ki bodo namenjene izključno mladim, ki so stari med 18. in 29. letom in mladim družinam. Vse bivalne enote bodo imele pokrito teraso z ozelenelimi atriji. Za stavbo je predvideno parkirišče s 16 PM. Ob vhodih posameznih enot so predvidene zunanje shrambe. V pritličju so bivalni prostori, v nadstropju pa spalni prostori.

Velikost posameznega stanovanja, skupaj s pripadajočo shrambo in teraso znaša cca 80m^2. Objekt je zasnovan v masivni izvedbi iz opečne in armiranobetonske konstrukcije, s toplotnim ovojem in prisilni prezračevanjem z rekuperacijo vseh prostorov. Ogrevanje bo zagotovljeno s toplotno črpalko. Prostor za zunanje enote toplotne črpalke bo lociran in oblikovan tako, da naprave ne bodo imele motečih vplivov na okoliška stanovanja in bodo vizualno skrita.

Pri zasnovi smo upoštevali danosti obravnavane lokacije, poglede na okolico ter obliko parcele. Zunanji ovoj stavbe je zaradi toplotnih izgub in pregrevanja neprekinjeno toplotno izoliran. Senčenje steklenih površin je zagotovljeno z zunanjimi podometnimi rolo senčili, ki jih je možno poljubno odpirati. Stavba je zasnovana po metodologiji PHPP za skoraj nič energijske stavbe. Glede na to, je bila na EKO Sklad oddana vloga za pridobitev ustreznih subvencij.

S strani strokovnega nadzora in investitorja se spremlja kvaliteto vgradnih materialov in opreme, pri čemer že iz samih projektov izhaja, da so vgrajeni materiali in oprema srednjega cenovnega razreda.

Navedena stanovanja v Prvačini se bodo podeljevala **po shemi za mlade iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 - 2025**, kjer se predvideva posebna oblika bivanja, ki ni namenjena dolgoročni stanovanjski oskrbi, temveč kot prva pomoč pri zagotavljanju bivalne osamosvojitve mladih - predvidena je časovna ali starostna omejitev bivanja. Na ta način bo SS MONG poskušal zadržati mlade in perspektivne kadre na območju Mestne občine Nova Gorica. Po trenutnih planih je rok dokončanja vseh del v začetku poletja 2020. Prve najemnike v stanovanjih pričakujemo ob koncu meseca septembra 2020.

Vrednost investicijskih del znaša 948.000 € (z DDV). Celotna investicija se financira z lastnimi sredstvi. Predvidena je le pridobitev določenega zneska nepovratnih sredstev s strani ECO sklada.

B. Nova Gorica – lokacija ob Kornu; namenska oskrbovana stanovanja

V MONG narašča potreba po varovanih stanovanjih. Trenutno razpolagamo z devetimi varovanimi stanovanji v stanovanjskem bloku, kjer Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja - NSPIZ - razpolaga z ostalimi 19 stanovanji. Rešitev te problematike je v skupnem sodelovanju s NSPIZ kot sovlagateljem v dodatne stanovanjske kapacitete oskrbovanih stanovanj.

V okviru prostorsko ureditvenih pogojev za posege v prostor na mestnem območju Nove Gorice se območje nahaja v urejevalni enoti NG 48/02, katerega osnovna namenska raba je poselitveno območje: Stanovanjske površine za posebne namene. Med take stanovanjske površine spadajo npr. stanovanjske stavbe z oskrbovanimi stanovanji. Navedeno območje sestavljajo parcel št. 1306, 1307 in 1311/2 vse k.o. 2304 - Nova Gorica, ki so trenutno v lasti MONG. Poleg navedenih treh parcel so na tem območju tudi parcele, ki so v lasti SS MONG (1303, 1311/3), Republike Slovenije (1310) in fizične osebe (1304). Vse navedene parcele predstavljajo zaključeno celoto, ki se skladno s prostorskimi akti lahko ureja zgolj skozi javni arhitekturni natečaj.

Slika 16

SS MONG, ki se že v dosedanji obliki ukvarja z oddajanjem oskrbovanih stanovanj, želi skladno s prostorskimi akti na navedenem območju speljati javni arhitekturni natečaj z namenom izgradnje novih oskrbovanih stanovanj, ki bodo namenjena izključno starejši populaciji. V ta namen bo MONG v prvi polovici leta 2020 izvedla prenos parcel ob Kornu št. 1306, 1307 ter 1311/2 na Stanovanjski sklad MONG, ki bo skupaj s svojima parcelama 1303 in 1311/3 postal lastnik pretežnega dela območja oziroma zemljišč v skupni površini 9.589 m^2. Tudi za parcele, ki so v lasti Republike Slovenije in fizične osebe, je SS MONG nakazal interes odkupa.

Za navedeno območje je bil v letu 2019 izdelan elaborat preveritve pozidave in osnutek projektne naloge z grobimi okvirji za posamezen stanovanjski blok z oskrbovanimi stanovanji. Poleg izgradnje oskrbovanih stanovanj, se bo na navedenem območju zagotovilo tudi infrastrukturo oziroma vsebine, namenjene določenim organizacijam, ki izvajajo posebne programe za občane ter površine, namenjene medgeneracijskemu druženju in sobivanju.

V nadaljevanju so navedeni nekateri ključni elementi posameznega objekta oziroma stanovanjskega bloka z oskrbovanimi stanovanji:

- število stanovanj v okviru posameznega stanovanjskega bloka: cca 30 do 40
- višina pozidave P+? (maksimalna še primerna višina za to območje), svetla etažna višina 2,60m;
- struktura stanovanj (navedeno predstavlja grob okvir):
  - stanovanja z 2 ležišči - cca 20 % vseh stanovanj (cca 45-55m^2),
  - stanovanja z 1 do 2 ležišči - cca 60 % vseh stanovanj (cca 40-45m^2),
  - stanovanja z 1 ležiščem - cca 20 % vseh stanovanj (cca do max 40m^2),
- število parkirnih mest (PM): 0,8 PM na stanovanje;
- prostor za shrambe (2m^2 – 3m^2) locirati v PT, izjemoma lahko delno tudi v pritličju oz. nadstropjih;
- Velikost kopalnic mora ustrezati težko gibajočim uporabnikom in invalidom na vozičku, z možnostjo namestitve pralnega stroja.

Specifične zahteve skupnih prostorov v stanovanjskih blokih z oskrbovanimi stanovanji:

- vhod v objekt (smučna vhodna vrata) mora biti pokrit in zaščiten pred vremenskimi vplivi, vetrolov naj omogoča postavitev ležečih nabiralnikov. Dostop do vhoda mora biti brez stopnic, z maksimalnimi robniki do 2 cm;
- dolge in nizke stopnice niso primerna rešitev za dostop;
- oprijemala na eni strani hodnika, na stopnišču obojestranska, po možnosti zagotoviti možnost transporta na nosilih iz stanovanja;
- električno dvigalo brez strojnice, z možnostjo uporabe za transport v ležečem položaju, svetle dimenzije kabine 110x210x220 (širina, globina, višina), vrata dvigala svetle odprtine 900x2100;
- skupni hodniki in prostor pred dvigalom naj bodo po možnosti naravno osvetljeni in s pogledom iz objekta;
- kolesarnica z neoviranim dostopom s terena, po možnosti v pritličju objekta, kolesarnica mora imeti poleg zakonsko predpisanega prostora tudi prostor za cca 10% stanovanj za električna kolesa/invalidske vozičke s priključki za polnjenje;

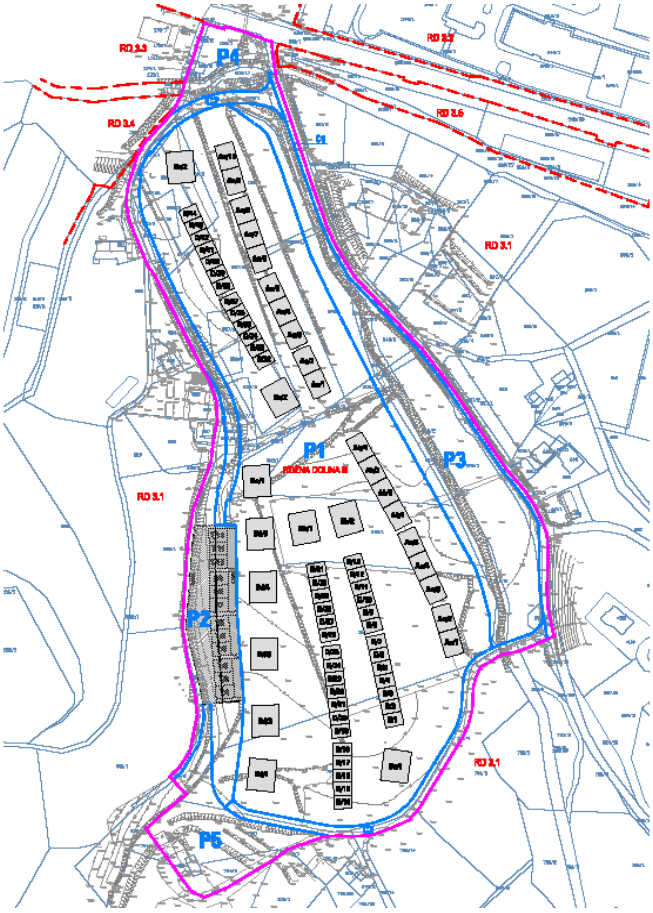
Ob upoštevanju vseh faz gradbenih projektov se z vidika časovne komponente predvideva, da bosta stanovanjska bloka z oskrbovanimi stanovanji predana v uporabo konec leta 2023.

Projekt izgradnje dveh stanovanjskih blokov bomo izvedli kot soinvestitorstvo v obliki javno zasebnega partnerstva. Sodelovanje med SS MONG in zasebnim partnerjem se je že v preteklosti pokazalo kot primer dobre prakse. Leta 2006 se je v Novi Gorici na Gortanovi 6 zgradil s skupnim sodelovanjem stanovanjski blok z 28 oskrbovanimi stanovanji od katerih je 9 stanovanj v lasti SS MONG, ostalih 19 stanovanj pa v lasti zasebnega partnerja.

4.2.4 Prostorsko urejanje (lokacija Liskur, Rožna Dolina)

Glede aktivnosti, povezane s prostorskim urejanjem, se bo v obdobju 2020 – 2023 SS MONG vključil v urejanje območja Liskur v Rožni Dolini.

Območje obdelave leži na stiku med naravnim in urbaniziranim prostorom, v osrednjem delu Rožne Doline, to je južno od centra Nove Gorice, pod Panovcem, vzdolž Vipavske ceste ter ob potokih Vrtojbica in Liskur. Na južni strani območja se razprostirajo kmetijske površine in gozd. Na severni strani območja, pod Panovcem, preide v srednje gosto pozidano Panovsko pobočje. Za navedeno območje je bil v letu 2008 sprejet Občinski podrobni prostorski načrt Rožna dolina III.



Slika 17

Območje Liskurja v Rožni Dolini je novogoriška občina že pred več kot desetletjem identificirala kot eno najustreznejših za dostopno stanovanjsko gradnjo in zelo pomembno za reševanje stanovanjske problematike v občini. Po trenutnih ureditvenih aktih je na skoraj 32.000 m2 zemljišč predvidena izgradnja preko 170 stanovanjskih enot mešanega tipa gradnje. Določen del zemljišč je v lasti Republiškega stanovanjskega sklada, ki je projekt izgradnje stanovanj na tem območju uvrstil med njegove ključne projekte v naslednjih letih. Pri tem je pomembno, da se bo s strani občine območje uredilo s komunalno infrastrukturo ter ustrezno, glede na trenutno situacijo, korigiral OPPN. Ocenjuje se, da bi lahko gradnja stekla v naslednjih treh letih. Pri razvoju projekta izgradnje stanovanjskega naselja se ne izključuje možnost sodelovanja z zasebnimi investitorji.

Po napovedih Stanovanjskega sklada Republike Slovenije se bo na področju Liskurja v Rožni Dolini povečalo število javnih najemniških stanovanj. SS MONG bo aktivno spremljal razvoj dogodkov na navedenem območju, predvsem v fazi spremembe OPPN-ja in odprodaje preostalih zemljišč, ki niso v lasti Republiškega stanovanjskega sklada.

4.2.5 Pridobivanje zemljišč in ostalega namenskega premoženja

V sodelovanju s pristojnimi oddelki MONG bomo redno preverjali, ali je smotrno določene prostore, ki so v lasti MONG in ne služijo več svojemu namenu, prenesti v namensko premoženje stanovanjskega sklada in jim spremeniti namembnost ter jih preurediti v stanovanjske enote, ki bodo služile oddaji v neprofitni najem. Če bomo ugotovili da ima MONG v lasti zemljišča, ki jih lahko uporabimo za stanovanjsko gradnjo, bomo taka zemljišča prenesli kot namensko premoženje na SS MONG in na njih začeli razvijati projekte, povezane z izgradnjo javnih namenskih stanovanj.

Pri spremljanju ponudbe na trgu nepremičnin, predvsem zemljišč, se bomo fokusirali na:

- Zemljišča, ki mejijo na zemljišča, ki so že v naši lasti in lahko z njihovim nakupom zaokrožimo lokacijo kot enovito celoto;
- Zemljišča, ki so predmet prodaj zemljišč v stečajnih postopkih ter primerna za gradnjo stanovanjskih enot.

SS MONG je, vezano na zemljiškoknjižno stanje, lastnik več zemljišč na področju Mestne občine, ki v naravi predstavljajo atrije pripadajoče posameznim lastniškim stanovanjem ter zemljišč v neposredni bližini večstanovanjskih objektov, ki so po svojem namenu funkcionalna zemljišča posameznih stavb. V ta namen bo SS MONG uredil vse potrebne postopke za uskladitev ZK stanja z dejanskim stanjem, pri čemer bo v skladu z veljavno zakonodajo v posameznem primeru postopal v smeri odprodaje oziroma priznanja lastninske pravice, v kolikor bo iz ustreznih listin to izhajalo. Neskladje je potrebno nujno urediti in odpraviti, med drugim tudi zaradi morebitne bodoče uvedbe davka na nepremičnine.

4.2.6 Pomoč pri oskrbi meščanov z lastnimi stanovanji

Z namenom podpore mladim, pri procesu osamosvajanja in reševanju svojega stanovanjskega vprašanja, bomo v obdobju 2020 – 2023 izvajali javne razpise za subvencioniranje obrestnih mer in stroškov najemanja kreditov pri komercialnih banka, ki jih prosilec najame za izgradnjo, prenovo ali nakup stanovanja ali stanovanjske hiše na območju MONG.

V prvi fazi bodo imeli prednost prosilci, ki bodo stanovanjsko posojilo namenili rekonstrukciji, vzdrževalnim delom ali investicijskim posegom na obstoječih stavbah, s katerimi bodo rešili svojo stanovanjsko problematiko. S takšnim načinom pomoči bomo poskušali spodbuditi tiste oblike reševanj stanovanjskega problema, ko si bo prosilec uredi bivanjsko enoto kot solastnik, predvsem v okviru predimenzioniranih ali opuščenih stanovanjskih hiš v ruralnem območju MONG. V prenovo sodi tudi ureditev centralnega ogrevanja s toplotnimi črpalkami ali zemeljskim plinom kjer je to mogoče.

Ključni pogoji pri takšnem razpisu bodo:

- da je prosilec državljan Republike Slovenije,
- da je občan MONG,
- da je lastnik (solastnik) stanovanjske hiše, ki jo namerava prenavljati s kreditom, za katerega se prijavlja;
- da ima prosilec na lokaciji stanovanjske hiše prijavljeno stalno prebivališče, na njej dejansko biva ali da si bo navedene zadeve po investiciji v določenem obdobju uredil;
- da gre za nepremičnino na območju MONG.

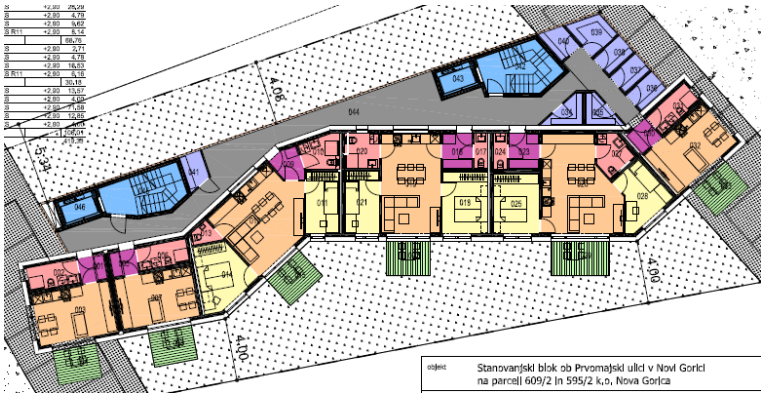
Dolgoročni cilj takšnih ukrepov je spodbuditi razvoj **stanovanjske politike na ruralnem območju** MONG in s tem **ohranjanjati stara vaška jedra**. Pri tem se odpirajo dodatne **možnosti medgeneracijskega sodelovanja,** predvsem v primerih večjih stanovanjskih hiš na podeželju, kjer danes biva zgolj eden ali dva stanovalca.

Ker odlok o ustanovitvi SS MONG v tem trenutku ne predvideva takšne dejavnosti stanovanjskega sklada, bo pri izvajanju teh dejavnosti zelo pomembno, da bo ustanovitelj Stanovanjskega sklada to je MONG ustrezno dopolnil odlok o ustanovitvi oziroma z drugimi akti opredelil delovanje Stanovanjskega sklada tudi na tem področju.

V okviru svojih dejavnosti lahko v tem trenutku Stanovanjski sklad nudi za reševanje stanovanjskega problema pomoč v okviru kreditov. Zaradi trenutne situacije na denarnih trgih, ko so namenski krediti s strani komercialnih bank obremenjeni z relativno nizkimi obrestnimi merami, je dajanje take oblike pomoči s strani Stanovanjskega sklada za občane nezanimivo. Za obdobje tega stanovanjskega programa ne pričakujemo, da se bo situacija glede obrestnih mer v bližnji prihodnosti spremenila. S tega vidika vidimo priložnost, da ponudimo občanom subvencioniranje obrestnih mer in stroškov povezanih s krediti, ki jih za rešitev stanovanjskega problema najamejo pri komercialnih bankah.

4.2.7 Zadruge

V preteklosti so bile pri nas aktualne stanovanjske zadruge, v katerih so ljudje združili delo in premoženje za individualno gradnjo, predvsem zaradi finančnih razlogov. Moderni koncepti reševanja stanovanjskih in bivanjskih izzivov že vrsto let predstavljajo zadružni modeli, kjer se pozitivni učinki skupnostnega pristopa kažejo v širši lokalni skupnosti (najemniške zadruge). V takih procesih so aktivno udeležena socialna podjetja, nevladne organizacije in posamezniki, kakor tudi lokalne skupnosti in stanovanjski skladi, ki zagotavljajo materialno podstat za uresničevanje javnega interesa na področju oskrbe s stanovanji.



Slika 18

Stanovanjski sklad lahko ob aktivni podpori občinske uprave zagotovi potencialne lokacije za izvedbo zadružnih gradenj, zagotovi finančne garancije in administrativno podporo ter promocijo za izpeljave projektov. Finančni učinek na proračun, tako sklada kakor občine je tako načeloma omejen na operativne stroške.

V primeru potrditve možnih gradbenih posegov v prostor, Stanovanjski sklad lahko pilotno ponudi zemljišče na parceli št. 609/2 v k.o. Nova Gorica, v velikosti cca 1.479 m^2. Po trenutnih ocenah je možno na navedeni lokaciji postaviti stanovanjski kompleks s štirimi etažami v sklopu katerih bo lahko 23 stanovanj v velikosti od 32m^2 do 65m^2.

4.2.8 Gospodarjenje s stanovanjskimi enotami in energetske sanacije

Že z vidika, da je v občini velik delež starejših stanovanj, je potrebno posebno pozornost posvečati tudi vzdrževanju in energetskim sanacijam stanovanjskega fonda. Pomembnost skrbi za starejši stanovanjski fond se reflektira tudi iz vsebine RENSP15-25, ki v program projektov 2015-2025 vključuje tudi prenovo (starejšega) stanovanjskega fonda. Ukrepi države na stanovanjskem področju bodo prioritetno usmerjeni v prenovo stanovanjskega fonda, z namenom njegove aktivacije za kakovostno bivanje, povečanje mobilnosti prebivalstva in doseganje zastavljenih podnebnih ciljev.

Pri skrbi za starejši stanovanjski fond je potrebno z različnimi ukrepi spodbujati aktivnosti, ki bodo vodile do prenovljenih večstanovanjskih stavb in tudi samih stanovanj. Kot lastnik večjega števila stanovanjskih enot, se SS MONG srečuje z različnimi situacijami, v okviru katerih se izvajajo prenove skupnih delov stavb in samih stanovanjskih enot.

A. Redno in investicijsko vzdrževanje večstanovanjskih stavb

V stavbah z več etažno lastnino, v katerih ima SS MONG majhen (neznaten) vpliv na odločitve glede izvedbe prenovitvenih posegov, se bodo le-ti (ne glede na to, ali so investicijske ali vzdrževalne narave) izvajali na podlagi večinsko izražene volje etažnih lastnikov stanovanj in operativno preko upravnikov stavb. V teh primerih se bo SS MONG vključeval kot eden od solastnikov skupnih delov, ki bo soglašal z izvedbo nujnih posegov in tistih prenovitvenih posegov, ki pomenijo zagotavljanje ustrezne energetske učinkovitosti in funkcionalnosti skupnih delov. V primeru odločanja o drugih posegih bo SS MONG odločitev prepuščal večinski volji ostalih etažnih lastnikov. Ker bo za realizacijo sprejetih odločitev etažnih lastnikov zadolžen upravnik posamezne večstanovanjske stavbe, SS MONG v teh primerih v nadaljevanju ne bo nastopal kot aktivni deležnik, vsekakor pa bo do zaključka del spremljal ustrezno uresničenje volje etažnih lastnikov (tako formalno, kot tudi vsebinsko in finančno).
V stavbah, ki so v izključni lasti SS MONG oziroma v njegovi večinski lasti, se bodo odločitve o izvedbi prenov skupnih delov sprejemale (primarno) v odvisnosti od dejanskega stanja posamezne stavbe in razpoložljivosti denarnih sredstev. SS MONG bo v vsakem konkretnem primeru iskal (po kakovosti in obsegu) primemo sanacijsko rešitev, ki bo najoptimalneša tudi z vidika višine stroškov, pri čemer pa bo pristopil k prenovam ob upoštevanju sodobnih trendov tehnične izvedbe, vključevanju sodobnih energetskih rešitev in spoštovanju okoljskega vidika. Pri obnavljanju starejših objektov, kjer so potrebni posegi v konstrukcijo objekta bomo najprej temeljito preučili stroške obnove. Na osnovi ocenjenih stroškov in stanja samega objekta se bomo racionalno odločali o morebitni obnovi ali odprodaji stanovanja. Ključni cilj, ki ga bomo v bodoče zasledovali je, da mora SSMONG imeti v lasti takšna stanovanja, ki so z vidika uporabe in stroškov vzdrževanja za njegovo poslovanje najprimernejša.

V primerih, ko bo posamezen načrtovan prenovitveni poseg po vsebini ustrezal pogojem za kandidiranje za koriščenje drugih virov sredstev, bo SS MONG poskrbel za pravočasno prijavo na ustrezne razpise in poskrbel za pravočasno dokončanje projekta, da bo lahko taka sredstva tudi ustrezno črpal.

Opisani finančni mehanizmi in ozaveščenost lastnikov, da je energetska učinkovitost (in z njo povezani nižji stroški uporabe stanovanj) pomemben dejavnik, ki vpliva na kvaliteto bivanja, vplivajo na večji obseg investicij v smeri energetske sanacije skupnih delov stavb, zato tudi v prihodnjem štiriletnem obdobju pričakujemo, da se bodo izvajale celovite prenove fasad in streh.

Zaradi medsebojne povezanosti del in multipliciranja učinkov sistemske energetske sanacije skupnih delov, se bodo po našil ocenah izvajala tudi dela na sistemih ogrevanja, sistemih odvodnjavanja odpadnih vod, prenove stavbnega pohištva, ipd.

V obdobju 2020 - 2023 bomo izvedli celovito sistemsko prenovo oziroma nadomestno gradnjo na lokaciji Streliška 10 (Poglavje 4.2.1.) Dokončali jo bomo v letu 2021. Ostalih takšnih prenov v navedenem obdobju ne načrtujemo. SS MONG bo v obdobju 2020 - 2023 izvajal obširnejše prenove v večstanovanjskih stavbah, v katerih ima večinski solastniški delež oziroma stavbah, ki so v njegovi izključni lasti oziroma upravljanju:

- Energetska sanacija več stanovanjskega objekta Osek 73 (Slika 19); V objektu je 7 stanovanj, od tega pet stanovanj v lasti SSMONG (delež 69,08%), eno stanovanje v lasti fizične osebe ter prostori KS v trenutni lasti MONG (delež 14,28%). Energetska sanacija zajema obnovo fasade, zamenjavo stavbnega pohištva, obnovo strehe in zamenjavo sistema ogrevanja. Znesek celotne investicije je ocenjen na 155.000€.

Slika 19

- Energetska sanacija več stanovanjskega objekta Grgar 39 (Slika 20); gre za starejši objekt s štirimi stanovanji katerega streha je bila prenovljena v letu 2018. Energetska sanacija zajema zamenjavo stavbnega pohištva in prenovo fasade. Celotna investicija je ocenjena na 55.000€.

Slika 20

- Stanovanjski sklad ima v lasti tudi stanovanjsko stavbo na Erjavčevi 39. Za območje, kjer se stavba nahaja je bil podan predlog OPPN-ja, ki dovoljuje v sedanji zgradbi zgolj rekonstrukcijo obstoječih etaž v okviru obstoječih gabaritov v maksimalni izgradnji štirih stanovanjskih enot. SS MONG bo skupaj s strokovnimi službami MONG poiskal najoptimalnejšo rešitev za rekonstrukcijo stavbe z navedenim številom stanovanj in ostalimi dopolnilnimi vsebinami.

- Zamenjava vira ogrevanja; v stanovanjskem bloku Streliška 14 bomo ponovno vzpostavili centralni sistem ogrevanja posameznih stanovanj kar bo zamenjalo individualne rešitve ogrevanja po posameznih stanovanjih (trda goriva, elekltrika). Energent za ogrevanje bo zemeljski plin. S tem bomo rešili tudi problematiko prezračevanja, ker se bodo na račun peči na trda goriva sprostile prezračevalne tuljave, namenjene kuhinjskim napam.

B. Redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot

Redno in investicijsko vzdrževanje stanovanjskih enot bo SS MONG izvajal tako v zasedenih, kot v nezasedenih stanovanjskih enotah. SS MONG bo sam skrbel za organizacijo izvedbe vzdrževalnih del v stanovanjskih enotah, pri čemer bo vodenje in sama izvedba konkretnih postopkov prenov odvisna od vrste in obsega potrebnih vzdrževalnih del. Formalni vsebinski okviri za sprejem odločitve o vrsti in obsegu vzdrževanih del, ki se bodo izvedla, so določeni s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, pri čemer pa se bo končna odločitev o obsegu prenove sprejela tudi ob upoštevanju obsega razpoložljivih finančnih sredstev. V glavnem navedena dela vključujejo menjavo ali popravilo zunanjega stavbnega pohištva in pripadajoče opreme, delno ali celovito prenovo kopalnic in kopalniške sanitarne opreme, ter vodovodne in kanalizacijske instalacije, urejanje ogrevalnih sistemov, redni servisi plinskih naprav, popravila ali zamenjava električnih instalacij, sanacije tlakov in finalnih tlakov, itd. Pretežni del stroškov izvedbe prenovitvenih posegov, zlasti tistih, ki se nanašajo na izvedbo prenovitvenih del v stanovanjskih enotah, bo SS MONG zagotavljal iz lastnih virov sredstev.

Glade na zgoraj opisana izhodišča bomo izvajali redna in investicijska vzdrževalna dela ter intervencijska dela v zasedenih stanovanjskih enotah. Vse tri navedene kategorije del v zasedenih enotah zajemajo širok spekter posegov, ki so raznoliki po vsebini, obsegu in ceni. Skladno z navedenimi formalnostmi in neposrednim ogledom posameznih stanovanj bo SS MONG v okviru priprave letnega plana pripravil seznam zasedenih stanovanj z vsebino obnove po posameznih stanovanjih. Pri obsegu obnovitvenih del se bo upoštevalo višino proračuna, ki bo namenjen izvajanju obnovitvenih del. Tudi v obdobju tega programa bomo najmanj 10% zneska, ki ga dobimo od pobranih najemnin namenili notranji obnovi posameznih stanovanj. Od prej omenjenih formalnih vsebinskih okvirov bomo odstopali, ko bo to nujno potrebno zaradi preprečevanja nastajanja škode na naši ali tuji lastnini, zaradi zagotavljanja normalne rabe stanovanjskih enot oziroma, ko bodo to narekovali razlogi ekonomičnosti.

Prenove izpraznjenih stanovanjskih enot bodo potekale tekoče in skladno z dinamiko prevzemanja stanovanjskih enot, ki jih bomo dobili po prenehanju najemnega razmerja ali pa jih bomo v posest dobili v postopku deložacije. Obseg prenove praznih enot bo odvisen od starosti in stanja posamezne izpraznjene enote ter upoštevajoč prej naveden pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj, vedno pa v obsegu, da bo novemu najemniku omogočena normalna raba stanovanjske enote. Po izkušnjah sodeč bodo najpogostejši izvedeni vzdrževalni posegi v praznih stanovanjskih enotah menjava stavbnega pohištva, obnova sanitarij (vključno z vodovodno in kanalizacijsko napeljavo), slikopleskarska dela, tlakarska dela, menjava elementov ogrevanja (radiatorji/ventili) in obnova električne napeljave.

V odvisnosti od stanja in lastnosti posamezne stanovanjske enote (npr.: dotrajanost, lokacija, potrebni stroški za usposobitev enote za normalno rabo, neugodna ocena tveganja z vidika dolgotrajnosti prenove, ...) bomo, v primeru neugodnih rezultatov izvedene »analize stroškov in koristi«, tako stanovanjsko enoto uvrstili v načrt razpolaganja in jo prodali na trgu, z izvedbo ene od javnih metod prodaje (javna dražba ali javno zbiranje ponudb).

4.2.9 Javni razpis za podelitev stanovanj

V spomladanskih mesecih leta 2020 bo objavljen 1. javni razpis za oddajo najemnih stanovanj v najem mladim do 29. leta starosti. V ta namen bo MONG sprejela pravno podlago za podeljevanje takšnih stanovanj s stani SS MONG. SS MONG bo pripravil in sprejel Pravilnik o dodeljevanju najemnih stanovanj v najem mladim najemnikom. Namen izvajanja takšne oblike stanovanjske politike je dajanje podpore mladim, ki so šele vstopili na trg dela in so finančno šibki pri procesu osamosvajanja in reševanju svojega stanovanjskega vprašanja, v obliki dostopa do najema stanovanja ter posredno pri vzpostaviti pogojev za oblikovanje lastne družine. Dolgoročni cilj je zagotoviti kar najbolj stimulativne pogoje mladim za delo in bivanje v MONG.

Glede na listo prosilcev neprofitnih stanovanj iz razpisa v letu 2019, dinamiko izseljevanja iz neprofitnih stanovanj ter dinamiko gradnje novih stanovanj lahko pričakujemo nov razpis za najem neprofitnih stanovanj v letu 2022. Sam razpis bomo lahko izvedli tudi pred letom 2022, če bodo razmere na trgu to narekovale.

4.2.10 Preverjanje

Po SZ-1 se najemna pogodba za neprofitno stanovanje se sklepa za nedoločen čas, pogoji za pridobitev neprofitnega stanovanja pa morajo biti izpolnjeni ves čas trajanja najema. Od uveljavitve novele SZ-1 iz leta 2017 najemodajalec neprofitnega stanovanja nima le pravice, temveč je dolžan od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojov iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V kolikor se ob preverjanju izkaže, da najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba spremeni v delu, ki določa višino najemnine, tako, da je najemnik dolžan plačevati tržno najemnino. Če se takšnemu najemniku socialno stanje spremeni na slabše, lahko od lastnika kadarkoli zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino. Po 90. ČL SZ-1 se preverja vse najemnike neprofitnih stanovanj, izvzeti so samo najemniki —bivši imetniki stanovanjske pravice. Po ReNSP15-25 bo s spremembo veljavne zakonodaje uveljavljena obvezna praksa rednega spremljanja premoženjskega stanja vseh upravičencev do neprofitnega najema enkrat letno oziroma ob spremembi premoženjskega stanja. Na podlagi navedene resolucije pa je z novelo SZ-1C iz leta 2017 že uzakonjeno pridobivanje osebnih podatkov za preverjanje upravičenosti do neprofitnega najema iz uradnih evidenc.

SS MONG je v preteklosti in bo tudi v bodoče izvajal preverjanje najemnikov skladno s sprejeto zakonodajo in predpisi na tem področju. Preverjanje bo opravljeno na podlagi podatkov o premoženju in dohodkih pridobljenih iz uradnih evidenc.

Z izvajanjem preverjanja izpolnjevanja pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja bomo nadaljevali v letih 2020 do 2023 in najemnikom, ki ne bodo izpolnjevali na.vedenih pogojev, začeli zaračunavati tržno najemnino v višini in na način, kot jo določa nadzorni svet SS MONG v sklepu o stanovanjski najemnini.

4.2.11 Vzpostavitev plačilne discipline

V obdobju 2020 – 2023 bomo vodili aktivno politiko čim uspešnejših izterjav dolžnikov – najemnikov in uporabnikov stanovanjskih enot ob dejstvu, da s strani najemnikov nimamo nobenih poroštev za poplačilo dolgov iz naslova neplačanih najemnin.

Vsakega dolžnika bomo poskušali obravnavat individualno. V primeru neodzivnosti dolžnika in zapadlem dolgu več kot dveh mesečnih najemnin bomo vsakega dolžnika pozvali k pojasnitvi vzrokov za nastalo situacijo in k dogovoru o načinu poplačila zapadlega dolga ter rednem plačevanju tekočih najemnin. Vsled najrazličnejšim socialnim problemom posameznika in morebitnim ekonomskim krizam v domačem okolju, bomo z vsakim dolžnikom poskušali doseči dogovor, ki bo temeljil na posameznikovih realnih prihodkih. Nikakor ne bomo dopuščali ignorance s strani dolžnikov. V primeru neodzivnosti dolžnikov in neizpolnjevanju dogovorjenega načina poplačila, bomo proti posameznikom sprožili vse možne pravne postopke za prekinitev najemnega razmerja.

Predvideni ukrepi za ureditev stanja:

- Spodbujanje naših najemnikov k vzpostavitvi trajnikov za plačilo najemnine, čeprav nam tudi ta način ne garantira 100% rednega plačila;
- Sprotno – sistemsko - opominjanje najemnikov v primeru neporavnane najemnine;
- Obračun zamudnih obresti v primeru neplačane najemnine;
- Sprotno pozivanje najemnikov na razgovor in dogovor o načinu poravnave dolga v primeru dveh neporavnanih najemnin;
- Revidiranje najemnih pogodb v notarsko zapisane najemne pogodbe;
- Sprožitev postopka prekinitve najemnega razmerja v primeru samovoljnega odstopanja od dogovora;
- Deložacije najemnikov.

Poglavitni razlogi za izvajanje zgoraj navedenih aktivnosti:

- Enakopravna obravnava najemnikov stanovanj SS MONG;
- Gospodarno ravnanje z občinskim premoženjem;
- Povečanje dostopnosti upravičencev do občinskih stanovanj;
- Povečanje proračunskih prihodkov;
- Zmanjšanje števila neplačnikov najemnin in obratovalnih stroškov;
- Pravična socialna politika.

4.2.12 Usklajevanje najemnin s stroški

Iz vseh navedenih razlogov, predvsem pa z vidika vzdrževanja premoženja javnega stanovanjskega sklada MONG in delovanja vseh organov sklada kot skrbnega gospodarja premoženja SSMONG, smatramo, da je potrebno tržno najemnino vsakoletno korigirati s stopnjo inflacije v Republiki Sloveniji. Nadzorni svet SS MONG se je s podanim predlogom strinjal.

4.2.13 Pridobivanje nepovratnih spodbud

Za financiranje določenih programov se bomo posluževali tudi drugih nacionalnih finančnih mehanizmov in koriščenja evropskih sredstev. Med ostalimi oblikami se te finančne spodbude nudijo tudi kot nepovratna sredstva, predvsem za energetske sanacije, prenovo stavb in njihovih delov ter za gradnjo stanovanjskih stavb.

Tudi v naprej bomo ohranili dobro prakso sodelovanja z EKO Skladom – Slovenskim okoljskim javnim skladom. Spremljali bomo njegove razpise ter organizirali izvajanje naših projektov predvsem na področju vzdrževanja in sanacij, skladno z objavo posameznih razpisov ter njihovih vsebin.

4.2.14 Optimizacija in izboljšanje poslovanja SSMONG

A. Vzpostavitev centralne baze stanovanjskih enot v lasti SSMONG

SS MONG ima v lasti 375 stanovanj. Stanovanja se med seboj razlikujejo po lokaciji, velikosti, številu prostorov, starosti, stanju zgradbe v kateri se nahajajo, stanju posameznih delov stanovanja,… Na stanovanjih so bila v preteklosti v različnih obdobjih izvedena različna investicijska in vzdrževalna dela kar pomeni, da so bila leta narejena po standardih obdobja, v katerem so se leta izvajala. V posameznih stanovanjih so najemniki, ki so med seboj zelo različni glede na starost, življenjski slog, trajanje najemna, način uporabe in vzdrževanja stanovanja,… Obvladovanje tolikšnega nabora stanovanj s tolikšnimi različnimi parametri je za SS MONG dokaj kompleksno opravilo sploh ob dejstvu, da stanovanjski sklad ne razpolaga z ustrezno programsko podporo za upravljanje svojih nepremičnin. Vse informacije o stanovanjih in njihovi zgodovini so razpršene po različnih virih: zemljiška knjiga, elaborati etažne lastnine, najemne pogodbe,… Posamezne informacije o stanovanjih se pridobivajo od upravnikov večstanovanjskih zgradb, iz neposrednih ogledov stanovanj, s stani najemnikov ter iz dotične dokumentacije, povezane s posameznim stanovanjem. Vsi ti podatki niso zbrani na enem mestu in ne omogočajo celovitega in enovitega pregleda po celotnem stanovanjskem fondu.
Za celovito obvladovanje celotnega stanovanjskega portfelja bomo v stanovanjskem skladu vpeljali računalniško aplikacijo s katero bomo imeli:

- pregled nad stanovanji, vpogled v detajlne podatke o stanovanjih, statuse stanovanj in druge podatke o stanovanjih ter pregled nad dokumentacijo, ki se zbira za določeno stanovanje;
- vpogled v register upravnikov, vključno s priloženo dokumentacijo;
- pregled stroškov upravljanja in porazdelitev stroškov po osnovnih ključih;
- pregled nad opravljenimi investicijami in vzdrževalnimi deli po posameznih stanovanjih.

B. Spremljanje zakonodaje

SS MONG bo s svojimi zaposlenimi aktivno spremljal zakonodajno področje, ki opredeljuje delovanje sklada. Preko Gospodarske zbornice Slovenije – združenja za poslovanje z nepremičninami se bomo vključevali v dajanje pobud in predlogov sprememb obstoječe zakonodaje s ciljem izboljšati reševanje stanovanjske problematike tako na nivoju države kot tudi lokalne skupnosti. Stanovanjski sklad je neprofitna organizacija, pri čemer mora biti njegovo delovanje zagotovljeno iz lastnih sredstev. Nikakor ne bomo pristali na takšne spremembe zakonodaje, ki bi bile v nasprotju z načeli ekonomske logike. Stanovanjsko področje je v vseh socialno ekonomskih okoljih tisto področje, ki je na nek način regulirano s strani države. Ta regulacija trga nikakor ne sme biti vzpostavljena z ukrepi in uredbami, ki so proti načelu ekonomske logike temveč z ustrezno davčno politiko na področju storitev in premoženja. Napačne odločitve na tem področju lahko na dolgi rok samo zaustavijo delovanje in rast trga nepremičnin. Iz vseh navedenih vidikov je zelo pomembno, da bomo v bodoče aktivno spremljali kakršnekoli spremembe na tem področju in poskušali vanje vključiti svoje predloge in pripombe.

C. Sodelovanje pri pripravi strateških dokumentov MONG na področju gospodarskega razvoja občine, stanovanjske problematike in problematike mladih

Zadovoljstvo prebivalcev predstavlja temelj za obstoj in nadaljni razvoj vsake lokalne skupnosti. Sestavni in ključni del tega temelja je gospodarska sposobnost in moč posameznika, kot osnovnega elementa skupnosti. Če si želi določena lokalna skupnos zagotoviti svoj obstoj, si mora najprej zagotoviti gospodarsko moč. To je tudi izhodišče za njen nadaljni razvoj v prihodnosti in posledično zadovoljstvo vseh njenih prebivalcev. SS MONG mora v prihodnje aktivno sodelovati pri pripravi strateških dokumentov za razvoj gospodarstva. Uspešen vzpon gospodarskih aktivnosti bo vzporedno produciral potrebo po delovni sili, leta pa bo generirala potrebo po stanovanjskih kapacitetah, infrastrukturi in spremljajočih dejavnostih. Iz navedenega lahko zaključimo, da le s tesnim sodelovanjem gospodarskih akterjev in kreatorjev stanovansjke politike, zagotovimo ustrezno rast gospodarstva, kar pripelje do trdnega in stabilnega socialno ekonomskega okolja na nivoju MONG. Ključen element v tej zgodbi predstavlja mlada generacija.

Mestna občina Nova Gorica si že vrsto let prizadeva z različnimi ukrepi na področju horizontalne in vertikalne mladinske politike ponujati kakovostno okolje za življenje mladih in jih integrirati v posamezne dele družbenega življenja ter spodbujati njihovo čim hitrejše osamosvajanje. Žal pa v preteklosti občina ni najdla rešitve, kako mladim zagotoviti ustrezne pogoje za zaposlitev in vzporedno rešitev stanovanjskega problema. Posledično je sledilo dejstvo, da se mladi iz občine izseljujejo, kar na dolgi rok pomeni zaton in stagnacijo občine. Poleg zagotavljanja ustrezne gospodarske rasti, ki bo mladim odpirala delovna mesta, je zelo pomembno, kako bo občina pripravila in uresničevala strategijo glede reševanja stanovanjske problematike mladih. Uspešna realizacija in priprava takšne strategije je lahko zagotovljena le s tesnim sodelovanjem gospodarstva, občine in SS MONG kot izvrševalca te strategije. SS MONG želi in bo sodeloval pri izdelavi vseh strateških dokumentov občine, ki so povezani z reševanjem stanovanjskih problemov prebivalstva občine, še posebej njenih ciljnih skupin, med katerimi morajo zagotovo največjo pozornost nositi mladi.

5 FINANČNI VIRI

V spodnji tabeli so prikazani finančni viri za izvedbo prohjektov, ki so navedeni v Stanovanjskem programu za obdobje 2020 – 2023.

			2020				2021				2022				2023			
Vrsta investicijskih vlaganj	Investitor	Lokacija	Lastna sredstva	Občinski proračun	Kredit s strani SSRS	Krediti pri bankah	Lastna sredstva	Občinski proračun	SSRS	Krediti pri bankah	Lastna sredstva	Občinski proračun	SSRS	Krediti pri bankah	Lastna sredstva	Občinski proračun	SSRS	Krediti pri bankah
Neprofitna stanovanja	SS MONG	Grgar (11st+garaža)		100.000				800.000										
	zasebni partner	Grgar (11st+garaža)																
	SS MONG	Streliška 10 (11st+5b)	65.000				900.000			426.000								
Namenska stanovanja	SS MONG	Prvačna (8st)	780.000															
	SS MONG	Projekt Korn (40st)		100.000				500.000				1.800.000				1.800.000		
	zasebni partner	Projekt Korn (40st)																
Zadružništvo	SS MONG	Prvomajska (23st)						20.000				30.000						
	zasebni partnerji	Prvomajska (23st)																
Energetska sanacija	SS MONG	Ozeljan 2				210.000												
	SS MONG	Osek 73									155.000							
	SS MONG	Grgar 39									55.000							
Nakup	SS MONG	Zemljišča	12.300															
	SS MONG	Stanovanja	200.000				200.000				200.000				200.000			
Sofinanciranje obrestnih mer	SS MONG	Obn. in gr. hiš na podeželju		100.000				100.000				100.000				100.000		

Tabela 21

Dejansko višino po posameznih letih se bo vsakokratno usklajevalo s posameznim letnim načrtom Stanovanjkega sklada in proračunom občine, glede na dejanski potek posameznih projektov.

6 ZAKLJUČEK

Poslanstvo vsakega občana je, da si ob ustreznih pogojih s strani države ali lokalne skupnosti uredi in reši stanovanjski problem, skozi najem ali nakup primerne bivanjske enote. Poleg ustreznih pogojev, ki jih nudi okolje, posameznik za to potrebuje določene finančne vire, ki mu omogočajo eno ali drugo obliko rešitve stanovanjskega problema. Sestavni del našega okolja je tudi socialno šibko prebivalstvo, ki s težavo pride do finančnih virov za pokrivanje osnovnih življenskih potrebščin, kaj šele do finančnih virov, s skaterimi bi si lahko rešilo stanovanjko problematiko. V večini takšnih primerov lokalna skupnost prevzame aktivno vlogo pri reševanju stanovanjke problematike takšnega prebivalstva. V MONG je to nalogo prevzel Stanovanjski sklad.

Kot lokalna skupnost, ki je v prvi vrsti odgovorna za oblikovanje življenjskega okolja občanov, se premalokrat vprašamo, zakaj se v naši družbi soočamo s socialno šibkim prebivalstvom. Raje kot reševanje vzrokov, ki do tega pripeljejo, rešujemo to problematiko s kurativnimi ukrepi, med katere zagotovo spada tudi reševanje stanovanjskega problema skozi sistem neprofitnih najemnin. Na ključnih akterjih države, lokalne skupnosti in gospodarstva je, da bo takih prosilcev iz leta v leto manj ter se bomo na skladu resnično ukvarjali z zagotavljanjem pogojev za reševanje stanovanjskih problemov tistih, ki svojo življenjsko pot šele začenjajo ter tistih, ki so dočakali svoje tretje življenjsko obdobje in želijo leto preživeti v takšni infrastrukturi, ki bo olajšala njihovo življenje.

Uspešen vzpon gospodarskih aktivnosti bo vzporedno produciral potrebo po delovni sili leta pa bo generirala potrebo po stanovanjskih kapacitetah, infrastrukturi in spremljajočih dejavnostih. Velika večina občank in občanov se spominja časov, ko je bila Nova Gorica regionalno središče Severno primorske regije od Vršiča do Krasa. Njen regionalni pomen se je v zadnjem času zmanjšal. Samo gospodarsko uspešna občina bo lahko prevzemala vlogo reginalnega povezovalca ter se uspešno soočila z vsemi problemi današnjega življenja občank in občanov, med katere zagotovo spada tudi stanovanjska problematika.

S Stanovanjskim programom SS MONG za obdobje 2020 - 2023 smo opredelili določene projekte, s katerim bomo lahko v navedenem obdobju vsaj za določen krog občanov pripomogli k rešitvi stanovanjskega problema. S tem programom zagotovo ne bomo zadovoljili vseh potreb, kar je tudi z vidika finančnih virov in razpoložljivega časa praktično nemogoče. V drugi polovici navedenega obdobja bo potrebno pripravljati program za novo obdobje 2024 – 2030. Za pripravo tega programa moramo že danes jasno vedeti, kakšno MONG želimo imeti leta 2030.

Nova Gorica, junij 2020 Matjaž Kompara, direktor SSMONG