



9

Na podlagi 156. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 19/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19) in 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12, 18/17 in 18/19) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP

1.

Sprejme se Stanovanjski program Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica 2020 – 2023, datiranem junij 2020.

2.

Ta sklep začne veljati takoj.

Številka: 3520-3/2020-3
Nova Gorica,

dr. Klemen Miklavič
ŽUPAN



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA 1
5000 NOVA GORICA



TEL.: +386 (0)5 335 01 01
FAX: +386 (0)5 302 74 70

Župan-Mayor

Številka: 3520-3/2020-2
Nova Gorica, 10. junija 2020

O B R A Z L O Ź I T E V

Pravni in vsebinski okvir za sprejem predloženega stanovanjskega programa določajo:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE),
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF), in
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15–25, Uradni list RS, št. 92/15).

Zakon o lokalni samoupravi v 21. členu določa, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena ("izvirne naloge"), ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom. Za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev med drugim občina tudi ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj.

Stanovanjski zakon v 156. členu določa, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet ter da se z njim, na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa, konkretizira stanovanjsko politiko občine, ki zajema predvsem:

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

Izhodišča za pripravo programa so zajeta v Resoluciji o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, Trajnostni urbani strategiji Nove Gorice 2020 in Stanovanjskem zakonu (SZ-1).

Analiza stanja na območju Mestne občine Nova Gorica temelji na demografskih podatkih in ugotavlja, da se število prebivalcev v MONG kakor tudi v samem mestu Nova Gorica od leta 2011 zmanjšuje; negativne prirasti prebivalstva na račun rojstev in smrti ter negativne selitvene prirasti z drugimi slovenskimi občinami ter pozitivne selitvene prirasti s tujino. Indeks staranja, ki predstavlja razmerje med številom oseb, starih 65 ali več let, in številom oseb, mlajših od 15 let znaša za Slovenijo 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, saj v letu 2019 znaša 160,2.

Stanovanjski kazalniki za Mestno Občino Nova Gorica kažejo primerljivo število stanovanjskih enot glede na slovensko povprečje, kakor tudi na relativno mlad stanovanjski fond (širitev gradnje po II. svetovni vojni). Tudi stopnja prenaseljenosti je na

slovenskem povprečju. Sicer pa mestu Nova Gorica 1.400 stanovanj še vedno ni priključeno na centralno ali daljinsko ogrevanje.

Stanovanjski fond Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica je razpršen tako, da je 80% stanovanj v najožjem mestnem središču Nove Gorice (radij 2 km); povprečna starost stanovanj je 42 let in njihova povprečna velikost 56,6 m².

Ključni izzivi na stanovanjskem področju Mestne občine Nova Gorica so pri neprofitnih najemnih stanovanjih, tržnih najemnih stanovanjih, nakupu novih stanovanj in novogradenj (individualna gradnja), kakor tudi neustreznih stanovanjskih enotah, pri obnovi individualnih stanovanjskih enot v zaščitenih vaških jedrih ter vprašanju namenskih stanovanj.

Med problematiko stanovanjske oskrbe v mestni občini Nova Gorica se izpostavlja pomanjkanje stavbnih zemljišč, na katerih je možna stanovanjska gradnja. Na področju nepremičnin na državni ravni še vedno velja nestimulativna davčna zakonodaja. Konkreten problem za kapitalsko ustreznost stanovanjskega sklada predstavljata višina neprofitne in tržne najemnine, ki ne dosežeta amortizacije vrednosti stanovanj.

Pri konkretnih ukrepih in programu dela Stanovanjski program konkretizira povečanje obsega najemnih neprofitnih in namenskih stanovanj ter bivalnih enot, pridobivanje zemljišč in ostalega namenskega premoženja, pomoč pri oskrbi meščanov z lastnimi stanovanji, podlage za razvoj (najemniških) stanovanjskih zadrug, gospodarjenje s stanovanjskimi enotami in energetske sanacije, razpise za podelitev stanovanj, preverjanje upravičenosti do neprofitnih stanovanj in vzpostavitev plačilne discipline, možnost usklajevanja najemnin s stroški, pridobivanje nepovratnih spodbud ter optimizacijo in izboljšanje poslovanja samega sklada.

Mestnemu svetu predlagamo, da predloženi program obravnava in sprejme.

dr. Klemen Miklavič
ŽUPAN

Pripravila:

Gorazd Božič, Vodja Kabineta župana

Jaka Fabjan, višji svetovalec župana