

Mestni svet Mestne občine Celje
Trg celjskih knezov 9
3000 Celje

Zadeva : Odgovor na pobudo mestnega svetnika g. Emila Kolenca

Od oddelka za Družbene dejavnosti MOC smo prejeli pobudo mestnega svetnika G. Emila Kolenca in nekaj dopisov oz že danih odgovorov (Oddelek za družbene dejavnosti , Oddelek za okolje in prostor ter komunalo) na kar dajemo naslednje pojasnilo:

1. Družba Nepremičnine Celje, d.o.o. je bila ustanovljena z Aktom o ustanovitvi, za opravljanje nalog, ki se nanašajo na dejavnost upravljanja, gospodarjenja in trgovanja z nepremičninami, praviloma za ustanovitelja, lahko pa tudi za tretje osebe.
Ustanoviteljske pravice torej izvršuje mestni svet Mestne občine Celje.

2. Dne 2.6.2005 je Mestni svet Mestne občine Celje na svoji seji sprejel še Odlok o podelitvi javnega pooblastila družbi za vodenje postopka in odločanje v upravnih stvareh na stanovanjskem področju.

3. Družba pri svojem poslovanju upošteva kot osnovno zakonodajo Stanovanjski zakon, ter podzakonske predpise. Iz področja dela so nam na razpolago še nekateri „pripomočki,, kot je Nacionalni stanovanjski program iz leta 2000, ter Pravila za oddajo varovanih stanovanj v najem iz leta 2002.

4. Delovna področja posameznih ministrstev posredno omenjajo stanovanjsko področje, kar pa je bolj splošne narave.

V nadaljevanju bomo povzeli nekatera določila iz Nacionalnega stanovanjskega programa in Stanovanjskega zakona.

Nacionalni stanovanjski program, je sicer podal smernice stanovanjske politike, vendar so se razmere od leta 2000 precej spremenile, tako na nivoju države, kot na lokalnem nivoju, spremenjen Stanovanjski zakon, ukinitev termina socialna stanovanja, sprememba metodologije za izračun neprofitnih najemnin, subvencij spremenjene, bistveno slabše možnosti (so)financiranja neprofitne gradnje,...), čeprav je program napisan za obdobje 2000 – 2009.

Naslednji citati so izvzeti iz Nacionalnega stanovanjskega programa :

Javni interes na področju načrtovanja stanovanjske gradnje, prenove in poselitve prostora je udejanjanje določbe 78. člena Ustave Republike Slovenije, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Na podlagi nacionalnega stanovanjskega programa bo za njegovo uresničitev Vlada Republike Slovenije sama v okviru svojih pristojnosti in kot predlagateljica aktov, ki jih sprejema Državni zbor Republike Slovenije ter preko ministrstev, Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in drugih subjektov oblikovala in izvajala aktivno stanovanjsko politiko, tako da bo zagotavljala uresničevanje namena in ciljev nacionalnega stanovanjskega programa.

Nacionalni program na stanovanjskem področju določa ukrepe, ki so v pristojnosti države, ter opredeljuje vlogo, ki jo imajo pri njegovem izvajanju lokalne skupnosti, finančne in druge ustanove, saj si v Sloveniji pretežna večina državljanov, podobno kot v drugih državah, ne more zagotoviti primerne stanovanja sama in brez učinkovitih normativnih in materialnih (sistemskih) spodbud in pomoči s strani države in občin.

Nacionalni stanovanjski program ima za namen, da bo v Republiki Sloveniji v ustreznem časovnem okviru z lastnim prizadevanjem in pomočjo skupnosti vsakdo uresničil svojo temeljno pravico do primerne stanovanja.

Za uresničevanje nacionalnega stanovanjskega programa in za nadrobnejšo določitev ter uresničevanje njegovega namena in ciljev so potrebni ter v sklepih in priporočilih določeni:

- neposredni ukrepi države (zakonodajni, organizacijski, finančno intervencijski);
- posredni ukrepi države (davčni, socialni in prostorski) ter
- ukrepi lokalnih skupnosti (pridobivanje socialnih stanovanj, zagotavljanje subvencij in sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, zlasti z zagotavljanjem stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture).

Glede na to, da bodo posojila Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, podobno kot že sedaj, tudi pri uresničevanju nacionalnega stanovanjskega programa predstavljala glavni finančni vir, ki bo omogočal pridobivanje neprofitnih in socialnih stanovanj ter da se bo povečala njegova vloga pri kreditiranju neprofitnih organizacij in občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov, bodo takšni posebni kriteriji vgrajeni v posamezne razpise za dodeljevanje njegovih posojil. Pri njihovem oblikovanju bodo organi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije upoštevali podatke o povpraševanju po stanovanjih za skupine prebivalstva s posebnimi potrebami, jih primerjali s celotnim povpraševanjem ter upoštevali tudi predloge in priporočila državnega stanovanjskega sveta oziroma pristojnih ministrstev.

V okviru kriterijev za dodeljevanje posojil Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in drugih javnih sredstev bo posebna skrb namenjena zagotavljanju stanovanjske oskrbe starejših ljudi ob upoštevanju njihovih specifičnih potreb, pri čemer bodo morali aktivno vlogo odigrati tudi stanovanjski programi in skladi drugih javnopravnih oseb.

Država bo spodbujala konkurenčnost in razvoj tržišča stanovanj z namenom povečati ponudbo in zmanjšati povpraševanje. Z ukrepi davčne politike, predvsem na področju stimulatívne obdavčenja nepremičnin, bo država zagotavljala tudi bolj racionalno izrabo

obstoječih stanovanjskih površin z namenom, da tudi davčni sistem prispeva k pospeševanju ponudbe stanovanj. Za ureditev davčnega področja v zvezi s stanovanji pa je treba predhodno posodobiti uradne nepremičninske evidence.

Stanovanjska politika občin mora pri dodeljevanju stanovanj v najem upoštevati načelo racionalne izrabe stanovanjskega fonda, tako da glede na kategorije stanovanj, s katerimi razpolaga (socialna, neprofitna), upravičencem dodeljuje stanovanja tiste vrste, ki so primerna njihovemu gmotnemu položaju. S sistemom zamenjav stanovanj znotraj stanovanjskega fonda občine se lahko sočasno znižuje tudi obseg sredstev za objektne subvencije.

Država in lokalne skupnosti bodo spodbujale zlasti gradnjo, prenovo in nakupe najemnih neprofitnih in socialnih stanovanj.

V okviru razpisov Stanovanjskega sklada Republike Slovenije za kreditiranje neprofitne stanovanjske gradnje in fizičnih oseb bodo kriteriji prilagojeni predvsem tistim, ki prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje. To pa so predvsem mladi in mlade družine, družine z več otroki in invalidi.

Zadovoljevanje stanovanjskih potreb starostnikov bo usklajeno z razvojem varstva starejših oseb, predvidoma z naslednjimi oblikami stanovanj:

1. stanovanja za starejše, praviloma razpršena, v katera občasno (po dogovoru oziroma po potrebi) prihaja organizirana pomoč iz doma starejših ali centra za socialno delo, centra za pomoč na domu ali drugega izvajalca – tudi iz zasebnega sektorja;
2. varovana stanovanja za starejše, ki so stanovanja, v katerih stanovalci lahko dobijo pomoč štiriindvajset ur dnevno iz določene ustanove, v glavnem iz krajevno najbližjega doma starejših, pod pogojem, da so zgrajena kot večstanovanjske stavbe s stanovanji za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom;
3. stanovanjski domovi za starejše, pod pogojem, da so zgrajeni kot večstanovanjske stavbe s stanovanji za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom, ki niso odvisni od stalne pomoči, ki pa jim je na voljo na klic.

Zelo podoben položaj, kot ga imajo starostniki kot skupina prebivalstva, ki v določenem življenjskem obdobju potrebuje posebno vrsto stanovanj za samostojno življenje, pa imajo tudi študentje.

V okviru uresničevanja nacionalnega stanovanjskega programa bodo zato tudi za graditev najemnih stanovanj za študente uporabljena podobna načela, kot za graditev varovanih stanovanj

Med skupine prebivalstva s posebnimi potrebami, ki pri uresničevanju nacionalnega stanovanjskega programa ne smejo ostati prezrte, pa sodijo tudi Romi

razmerja med sredstvi in viri za graditev stanovanj po vrstah in letih izvajanja nacionalnega stanovanjskega programa – v odstotkih (%)

Vrsta stanovanj	Leto	Posojila SSRS	Posojila iz NSVS In skladi	Občinski proračuni vklj. NSO	Sredstva f. in p.os. bank	Komerc. posojila
Socialna						
	2000	50%		50%		
	2001	50%		50%		
	2002	50%		50%		
	2003	60%		40%		
	2004	70%		30%		
	2005	70%		30%		
	2006	70%		30%		
	2007	70%		30%		
	2008	70%		30%		
	2009	70%		30%		
Neprofitna						
	2000	63%			37%	
	2001	52%			48%	
	2002	60%			40%	
	2003	60%			40%	
	2004	60%			40%	
	2005	60%			40%	
	2006	60%			40%	
	2007	60%			40%	
	2008	60%			40%	
	2009	60%			40%	

Stanovanjski zakon določa naslednje pristojnosti:

141. člen

(pristojnosti države na stanovanjskem področju)

Država ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu države;
- določa nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo;
- skrbi za razvojno raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju;
- spremlja višino najemnine po vrstah najemnih stanovanj na nivoju regije in države;
- ustanovi in imenuje stanovanjski svet in njegove člane;
- vodi evidence, registre in statistične podlage za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike;
- ustanovi nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, v katerega so združeni občinski sveti za varstvo pravic najemnikov.

146. člen

(stanovanjski sklad)

(1) Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: sklad) je javni finančni in nepremičninski sklad, ustanovljen za financiranje in izvajanje nacionalnega stanovanjskega programa, spodbujanje stanovanjske gradnje, prenove in vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb.

154. člen

(pristojnosti občine)

1) Občina ima na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

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

Dovolili smo si nekaj več splošnega teksta, saj smo želeli prikazati večplastnost tovrstne problematike in nosilcev stanovanjske oskrbe.

Kot že povedano, so se razmere na stanovanjskem področju od sprejema nacionalnega stanovanjskega programa bistveno spremenile in problem oskrbe z neprofitnimi stanovanji vedno bolj prehaja samo na občine in na pravne osebe, ki so jih občine ustanovile za oskrbo s stanovanji.

Krediti, ki so bili najeti pri SSRS in so bili v tistih razmerah morda celo ugodni, so danes žal zelo dragi, sofinanciranje s strani SSRS pa je še po razpisu, ki je veljal še v letu 2007, dosegal take cene, ki niso bile sprejemljive. Če samo primerjamo podatke iz Nacionalnega stanovanjskega programa in cene, ki so bile postavljene na osnovi cen v letu 1998 in je takrat po znašala povprečna cena m² za neprofitno gradnjo – preračunano -679 EUR, še v letu 2007 pa je SSRS dopuščal zgolj 700 EUR GOI, potem je, ob še bistveno spremenjeni strukturi financiranja (glej tabelo) jasno, da na tak način ni v pomoč občini.

Poudarjamo, da ni naš namen kritizirati poslovanje SSRS, pač pa opozoriti, da postaja zelo resen problem zagotavljanje neprofitnih stanovanj, za vse kategorije upravičencev, saj tudi občine poslujejo v izredno težkih in zoženih pogojih poslovanja.

Z ustanovitvijo družbe je MOC prenesla nanjo tudi sredstva, torej stanovanjski fond in obveznosti iz preteklih kreditov.

Družba si prizadeva gospodariti s sredstvi kot dober gospodar. Nesporna pa je tudi ugotovitev, da mora biti poslovanje družbe usmerjeno k doseganju postavljenih ciljev. Torej je bilo nujno potrebno v plan družbe zapisati tudi potrebo po izdelavi dolgoročne strategije v sodelovanju z MOC in stanovanjskega programa, vsaj za obdobje dveh let.

Stanovanjski zakon je jasno določil naloge na tem področju v naslednjem členu.

156. člen

(občinski stanovanjski program)

Občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa se z njim konkretizira stanovanjska politika občine, ki zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj;
- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustreznjšo 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.

Problem, ki ga vidimo, je v Nacionalnem stanovanjskem programu, ki ne ustreza več dejanskim razmeram.

V sodelovanju z ustreznimi občinskimi službami, predvsem z OOPK in ODD bomo pripravili občinski stanovanjski program, ki bo zajemal vse kategorije upravičencev, tudi kategorijo starejših in upokoјencev. Vsekakor pa bomo k sodelovanju pritegnili tudi ustrezne druge zainteresirane, kot so Zveza društev upokoјencev, Center za socialno delo, in verjetno še drugi.

Mestni svet pa bo seveda s svojo razpravo doprinesel h kvaliteti predlaganega dokumenta.

Upamo, da smo s tem odgovorili na bistvo splošne pobude.

Konkretno pa lahko odgovorimo, da se je Nepremičninski sklad PIZ odločil, da ostaja kot sofinancer neprofitnih stanovanj, prilagojenih starejšim in invalidom na zahodnem bloku DP3 – celotni niz C, ki bo kmalu tudi končan, saj dela tečejo skladno s terminskim planom. Objavljen pa je bil že tudi razpis za dodelitev stanovanj.

Z lepimi pozdravi

Direktorica
Danica Doberšek

