



Celje

Mestna občina Celje

Stanovanjski program Mestne občine Celje 2025 - 2032



Stanovanjski program
Mestne občine Celje
2025 - 2032



1	Uvodna pojasnila	7			
	Uvod	8			
	Nagovor župana	11			
2	Namen in cilji stanovanjskega programa	13			
	Namen stanovanjskega programa	14			
	Cilji stanovanjskega programa	15			
	Zbirnik ukrepov	18			
	Izvajanje ukrepov	20			
3	Stanovanjska politika v MOC	23			
	Stanovanjska politika v okviru Mestne občine Celje	24			
	Stanovanjska politika v okviru družbe Nepremičnine Celje d.o.o.	25			
4	Ukrepi stanovanjskega programa MOC	27			
	Pojasnitev metodologije	29			
	Kako poiščemo ukrep	30			
A	Nova javna najemna stanovanja	33			
	Nova soseska v Dečkovem naselju	38			
	Nova soseska na Lavi	39			
	Nova soseska na Dolgem polju	40			
	Oskrbovana stanovanja na Otoku	41			
	Prenova stanovanj v starem mestnem jedru	42			
B	Prostorske podlage za gradnjo	45			
	Prostorski načrt za območje SR-CE	52			
	Prostorski načrt za območje Sončnega parka	53			
	Prostorski načrt za območje Babno jug	54			
	Prostorski načrt za območje Babno sever	55			
	Prostorski načrt za območje Golovec jug	56			
	Prostorski načrt ob Severni vezni cesti na Lavi	57			
	Prostorski načrt v Dečkovem naselju	58			
	Prostorski načrt na območju Gaberja	59			
C	Podpora ciljnim skupinam	61			
	Subvencioniranje komunalnega prispevka	66			
	Subvencioniranje obrestne mere stanovanjskih kreditov	67			
	Dodelitev najemnih stanovanj mladim in mladim družinam	68			
	Dodelitev najemnih stanovanj enostarševskim družinam	69			
	Dodelitev prilagojenih stanovanj starejšim in gibalno oviranim	70			
	Odpravljanje arhitektonskih ovir za gibalno ovirane	71			
	Dodelitev stanovanj zaposlenim na območju Celja	72			
	Podporne aktivnosti za ohranjanje najemnih razmerij	73			
D	Zagotavljanje kakovosti bivanja	75			
	Natečaj za izbiro najprimernejših prostorskih ureditev	80			
	Natečaj za "Celjski blok leta"	81			
	Informiranje za zmanjšanje energetske revščine	82			
	Informiranje za varnost najemnih razmerij	83			
E	Razvojni projekti	85			
	Prva stanovanjska zadruga	90			
	Skupnostna stanovanja za mlade podjetnike	91			
	Stanovanjske skupnosti za mlade in za starejše	92			
	Aktivacija praznih stanovanj	93			
	Aktivacija praznih stanovanj v starem mestnem jedru	94			
	Naselje za mlade družine »Prva hiša«	95			
5	Razvojne priložnosti za zasebne investitorje	97			
6	Zaključek	103			



1



Uvodna pojasnila

Pred vami je prvi Stanovanjski program Mestne občine Celje z jasno opredeljenimi ukrepi in poudarkom na izvedljivosti. Imeti dom je veliko več kot le imeti stanovanje, zato program presega okvire investicijskega načrta za gradnjo in prenovu stanovanjskega fonda. Stanovanja predstavljajo enega ključnih družbenih, socialnih in infrastrukturnih temeljev za dostojno življenje, obenem pa neposredno vplivajo na razvoj skupnosti in dolgoročno blaginjo mesta.

Stanovanja predstavljajo enega ključnih družbenih, socialnih in infrastrukturnih temeljev za rast krajev in mest ter blaginjo prebivalcev. Varen dom in stabilna zaposlitev sta glavna dejavnika, ki prebivalcem omogočata zadovoljevanje osnovnih življenjskih potreb za dostojno življenje.

Ustava Republike Slovenije v 78. členu državi nalaga, da državljanom omogoča dostopnost do primerne stanovanja v različnih življenjskih obdobjih. Hkrati imajo pomembno vlogo tudi občine, ki morajo ustvarjati pogoje za gradnjo stanovanj, kot jih določa 21. člen Zakona o lokalni samoupravi. Urejene stanovanjske razmere pomembno vplivajo na kakovost življenja ljudi, saj poleg bivanja zagotavljajo tudi varnost, zasebnost, zatočišče, intimni prostor družine ali partnerske zveze, prostor za učenje, delo, igro in mnoge druge vidike življenja. Stanovanjske razmere so neposredno povezane z lokalnim okoljem v smislu dostopa do izobraževalnih, športnih in kulturnih ustanov, prostorov za rekreacijo in druženje na prostem, trgovin, javnih storitev ter bližine zaposlitve.

V Republiki Sloveniji je prvi strukturiran okvir stanovanjske politike postavila Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. Država je v nacionalnem stanovanjskem programu skušala oblikovati aktivno stanovanjsko politiko, s katero bi prispevala k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih programih, ureditvi razmer na stanovanjskem področju in dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja vseh prebivalcev. Za urejene primerne in učinkovite stanovanjske razmere morajo biti stanovanjske politike na državni in lokalni ravni medsebojno usklajene glede na namen, cilje in aktivnosti. Stanovanjski program Mestne občine Celje za obdobje 2025–2032 se zgleduje po ciljih aktualnega nacionalnega stanovanjskega programa kot tudi novega stanovanjskega programa v pripravi, hkrati pa se pomembno posveča lokalni stanovanjski problematiki, ki je neločljivo povezana z zagotavljanjem javnih najemnih in zasebnih stanovanj.

Stanovanjska problematika v Mestni občini Celje se bistveno ne razlikuje od nacionalne. Pomanjkanje stanovanj glede na povpraševanje je značilno za vsa mesta in mestna središča, hkrati pa razpoložljivost stanovanj v obrobni in manj perspektivnih območjih presega potrebe prebivalstva, kar se odraža v številnih opuščenih stanovanjskih stavbah.



Imeti stanovanje

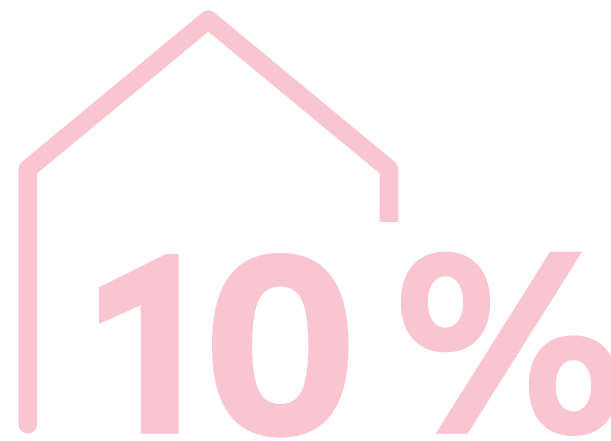
je – poleg zaposlitve – ključno za privabljanje mladih in talentov ter prepečevanje bega možganov.

Značilno je pomanjkanje primernih stanovanj za različne ciljne skupine prebivalstva, pri čemer so izpostavljeni mladi, mlade družine, starejši in ranljive skupine. Stanovanjska mobilnost je nizka, stanovanja pa so nefleksibilno zasnovana in se slabo prilagajajo potrebam posameznika v različnih življenjskih obdobjih. Mestna občina Celje za vse tri navedene ciljne skupine beleži relativno dolge čakalne vrste za najem javnih najemnih stanovanj. Hkrati je značilen visok delež starih, neobnovljenih stanovanj, v katerih gospodinjstva trpijo visoko stopnjo energetske revščine. Izziv predstavljajo še veliko število praznih stanovanj, visoke cene nakupa in najema nepremičnin ter neustrezno reguliran najemniški trg.

Za Mestno občino Celje je podobno kot za druga večja mesta značilno, da se srečuje s presežkom povpraševanja nad ponudbo stanovanj, kar je posebej vidno na najemniškem trgu.

Večji del prebivalstva ne more rešiti svojega stanovanjskega vprašanja z gradnjo ali nakupom lastnih nepremičnin, katerih cene v zadnjem obdobju dosegajo vse višje vrednosti. Posledično rastejo cene tržnega najema stanovanj in povpraševanje po javnih najemnih stanovanjih, katerih najemnine sledijo ekonomiji profitne usmerjenosti. Obstojče stanje se ne odraža samo v dolgih čakalnih seznamih za najem javnih najemnih stanovanj, ampak tudi v begu možganov, slabših pogojih za gospodarstvo, manjši živosti mest in vasi ter splošnem počutju občanov, ki se soočajo z negotovostjo. Menjava službe in selitev predstavljata dva izmed najbolj stresnih dogodkov v življenju posameznika.

Stanovanjski program Mestne občine Celje za obdobje 2025–2032 v svojem osrednjem delu vsebuje ukrepe, ki naslavlja vse našteje izzive. Poleg usmerjenosti k dvigu števila javnih najemnih stanovanj se ukrepi osredotočajo tudi na dvig kakovosti bivanja in spremembo stanovanjske



oz. 2000 najemnih stanovanj v primerjavi s celotnim stanovanjskim fondom je javnih najemnih stanovanj v lasti Mestne občine Celje

politike na lokalni in državni ravni. Eden izmed temeljnih pogojev za razvoj investicijskih projektov so urejene prostorske podlage. Stanovanjski program zato pomemben delež ukrepov navezuje prav na sprejemanje podrobnih prostorskih načrtov. Na ta način Mestna občina Celje podaja izhodišča za začetek izvajanja aktivne zemljiške politike in oblikovanja investicijskih projektov za stanovanjsko gradnjo za javne in zasebne investitorje. Program hkrati vključuje programe podpore in dodeljevanja stanovanj različnim ciljnim skupinam glede na življenjske okoliščine, natečaje in informativne kampanje za ustvarjanje kakovostnega in vključujočega bivalnega okolja, aktivnosti za krepitev skupnosti in medsosredskih odnosov ter podporo razvoju alternativnih oblik bivanja in zasnovi inovativnih modelov stanovanjske politike.

Pred vami je tako prvi Stanovanjski program Mestne občine Celje. Imeti dom je namreč veliko več, kot le imeti stanovanje, zato program presega okvire investicijskega načrta za gradnjo in prenovo stanovanjskega fonda. Tematiko smo naslovili kar najširše v upanju, da Celje ostane in postane dom za čim večje število ljudi, kjer mladi naredijo prvi korak v samostojno bivanje, družine poženejo korenine, starejši pa živijo varno in dostojno v zavetju skupnosti.

Pojasnilo

Statut Mestne občine Celje določa, da je naloga občine, da vzpostavlja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje sklada javnih najemnih stanovanj. Razpoložljivost dostopnih stanovanj in ustvarjanje pogojev za stanovanjsko gradnjo bosta določila ključne smeri razvoja mesta na področju demografije, migracij, gospodarstva in družbenega življenja. Multiplikativni učinek dostopnih stanovanj povezavi z gospodarsko aktivnostjo bo predstavljal glavno osnovo razvoja mesta.

Sodobna stanovanjska politika je namenjena odpravljanju nepravilnosti na trgu stanovanj in zagotavljanju pogojev, v katerih imajo vsi posamezniki dostop do primerne stanovanja (Mandič, 2002), vendar ni univerzalne sheme, ki bi določala primernost stanovanja za določeno število družinskih članov. Materi samohranilki z otrokom ustreza

drugačno stanovanje kot paru brez otrok, čeprav je v obeh primerih stanovanje namenjeno dvema osebam. Tradicionalna stanovanja (dnevna soba, kuhinja z jedilnico, kopalnica in spalnica) so primerna zgolj za klasične družine (mati, oče in otroci), vendar klasična družina v zadnjih desetletjih doživlja preobrazbo. V porastu so nedružinski modeli bivanja, enostarševske družine, pari brez otrok, samska gospodinjstva, skupnostne oblike bivanja itd. Potrebe po zasebnosti in številu prostorov se tudi v klasični družini spreminjajo glede na število in starost otrok. Možnosti za menjavo stanovanj so izjemno omejene. Odgovor bi bilo treba poiskati že v zasnovi stanovanj s fleksibilnim konceptom (t. i. odprti sistemi), ki omogočajo različne možnosti uporabe in število prostorov znotraj samega stanovanja.

PODPISAN DOGOVOR O SODELOVANJU MED MOC IN MSP

Mestna občina Celje je z Ministrstvom za solidarno prihodnost leta 2025 sklenila dogovor o sodelovanju pri razvoju pilotnih projektov in modelov v sklopu projekta MAG-NET za razvoj ukrepov **E - Razvojni projekti** v Stanovanjskem programu Mestne občine Celje 2025–2032.



Nagovor župana

Spoštovani,

stanovanjski program Mestne občine Celje za obdobje 2025–2032 je prvi strateški dokument naše občine, ki se neposredno posveča stanovanjski politiki. Nastal je iz zavedanja Mestne občine Celje, da se podobno kot druga večja mesta, soočamo s pomembnimi stanovanjskimi izzivi, ki potrebujejo odgovore in hitre rezultate. To je tudi poglavitni razlog, da dokument ni zasnovan kot dolgoročna strategija, ampak kot operativni program za krajše obdobje, v katerem so ukrepi opredeljeni kot projekti s predvideno časovno strukturo. Mestna občina Celje je bila že v fazi priprave stanovanjskega programa dejavna v pogovorih z različnimi akterji stanovanjskega področja in ključnimi odločevalci, zato sem še posebej vesel, da je prišlo do podpisa dogovora o sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost RS za razvoj pilotnih projektov. S proaktivnim delovanjem želimo potrditi pomen in zavezanost lokalne oblasti k zagotavljanju dostopnih stanovanj in kakovostnega bivalnega okolja.

Leta 2024 je bila izvedena obsežna raziskava “Pa ki ti živiš?” na področju stanovanjske problematike v Celju. Pokazala je, da imajo prebivalci radi naše mesto, si v njem želijo ustvariti svoj dom in družino, vendar ne za vsako ceno. Naši someščani visoko cenijo okolje, v katerem živijo, pri tem pa poudarjajo, da so cene nakupa ter najema stanovanj na zgornjih mejah, višje cene energentov pa dodatno obremenjujejo njihove proračune. Zato je razumljivo, da razmerje med dohodkom in stroški za bivanje vpliva na odločitev o kraju bivanja. To še posebej velja za mlade in mlade družine, ki jih Celje potrebuje, saj predstavljajo



pomembno razvojno silo mesta v prihodnosti. Stanovanjski program Mestne občine Celje 2025–2032 zato za ciljno skupino mladih in mladih družin predvideva posebne ukrepe, hkrati pa ne spregleda drugih ciljnih skupin, predvsem starejših, gibalno oviranih in socialno šibkejših.

Mestna občina Celje je s svojo družbo Nepremičnine Celje d.o.o. v letu 2023 po več kot desetletju zaključila prvo večjo investicijo v javna najemna stanovanja z izgradnjo stanovanjske soseske Dečkovo naselje DN-10, na območju, ki danes nosi naziv Singenska ulica. Z dodelitvijo 142 javnih najemnih stanovanj, v katerih si je dom ustvarilo več kot 400 Celjanov, smo občutno skrajšali obstoječo čakalno vrsto za dodelitev javnih najemnih stanovanj. Na drugi strani pa je zadnja izvedba Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v obdobju 2025–2027 z visokim številom novih vlog pokazala, da se čakalne liste za dodelitev stanovanj le niso zadosti zmanjšale. Na podlagi tega lahko ugotovimo, da so dostopna javna najemna stanovanja ključen odgovor na obstoječo stanovanjsko problematiko. Stanovanjski program se zato z ukrepi osredotoča na povečanje fonda javnih najemnih stanovanj in na predstavitev investicijskih možnosti za gradnjo zasebnih stanovanj. Pri tem bodo za uresničitev ukrepov in projektov v Celju zelo pomembni tudi ukrepi stanovanjske politike na nacionalni ravni, ki načrtujejo vzpostavitev sistemskega vira financiranja gradnje javnih najemnih stanovanj. Za pridobitev sistemskih virov mora Mestna občina Celje imeti konkretne ukrepe in pripravljene projekte. Odgovor je zato Stanovanjski program Mestne občine Celje 2025–2032.

Matija Kovač,
župan Mestne občine Celje



Vir: Nepremičnine Celje d.o.o.
Avtor: Gril Kikelj arhitekti

2



Namen in cilji stanovanjskega programa

Stanovanjski program Mestne občine Celje 2025–2032 določa strateški okvir lokalne stanovanjske politike v skladu z nacionalnimi usmeritvami ter opredeljuje cilje za povečanje dostopnosti, raznolikosti in kakovosti bivanja. Poglavje poudarja pomen usklajenega delovanja občine in partnerjev pri ustvarjanju pogojev za trajnostni razvoj stanovanjske preskrbe.

Namen in cilji stanovanjskega programa

Namen stanovanjskega programa

V letu 2025 je stanovanjska politika na državni ravni prepoznana kot eno ključnih izhodišč razvoja lokalnih skupnosti. V tem letu se hkrati zaključuje izvajanje Akcij-skega programa Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025. Sprejete so spremembe stanovanjske zakonodaje in nov Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj, ki do leta 2034 predvideva 1.000.000.000 EUR za gradnjo in obnovo javnih najemnih stanovanj. Obenem nastaja nov nacionalni stanovanjski program, ki ga pripravlja Ministrstvo za solidarno prihodnost RS. Država si s tem prizadeva prebivalcem zagotoviti pogoje za dostop do stanovanja, primerne potrebam in zmožnostim v različnih življenjskih obdobjih.

NAMEN STANOVANJSKEGA PROGRAMA MESTNE OBČINE CELJE ZA OBDOBJE 2025–2032 JE:

A) IZBOLJŠATI STANOVANJSKO PRESKRBO v Mestni občini Celje z dostopnimi in kakovostnimi stanovanji.

B) ZAGOTOVITI PROSTORSKE PODLAGE za raznoliko stanovanjsko gradnjo v Mestni občini Celje.

C) ZAGOTOVITI DOSTOPNE MOŽNOSTI BIVANJA v Mestni občini Celje za prebivalce v različnih življenjskih obdobjih in socialnih položajih.

D) DVIGNITI KAKOVOST BIVANJA in krepiti duh skupnosti med prebivalci v lokalni skupnosti.

E) PODPRETI RAZVOJ ALTERNATIVNIH OBLIK BIVANJA in zasnovo inovativnih modelov stanovanjske politike za pilotno izvedbo.

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 določa temeljne cilje stanovanjske politike, ki jim sledi tudi stanovanjski program Mestne občine Celje:

1. Uravnotežena ponudba primernih stanovanj

Za uravnoteženo ponudbo stanovanj je treba zagotavljati tipološko raznolika stanovanja za različne ciljne skupine na različnih lokacijah v državi. Ugodne pogoje za bivanje mora država ustvarjati na način, ki zagotavlja decentralizacijo. Mladi, mlade družine, starejši, socialno ogroženi in druge skupine morajo biti enakovredno zastopani.

2. Lažja dostopnost stanovanj

Dostopnost do stanovanj pomeni zmožnost prebivalcev, da si zagotovijo ustrezno stanovanje glede na svoje potrebe. Dostopnost stanovanj v mestih se je v zadnjem desetletju precej poslabšala. Dvig cen stanovanj je najbolj prizadel mlade in mlade družine, ki so ob vstopu na trg dela omejeni pri pridobivanju ustreznih kreditov. Življenje mladih in mladih družin je zato pogosto vezano na bivanje pri njihovih starših. Dodatno težavo pri dostopnosti stanovanj predstavlja tudi njihova gradnja in upravljanje iz pridobitnih razlogov. Stanovanja so podvržena spekulativnim namenom in kopičenju kapitalske vrednosti, hkrati pa so zelo težko dostopna na trgu.

3. Kakovostna in funkcionalna stanovanja

Kakovost bivanja je odvisna tako od kakovosti stanovanj kot okolja, v katerem živimo. Kakovostna in funkcionalna stanovanja niso le tista, ki ponujajo osnovne življenjske pogoje, ampak morajo omogočati tudi trajnostni razvoj, zagotavljati energetske učinkovitost, spodbujati socialno povezanost ter omogočiti prilagodljivost potrebam uporabnikov skozi različna življenjska obdobja. Posebno pozornost se nameni celoviti urbani prenovi ter prepoznavanju in reurbanizaciji degradiranih območij. Najboljše urbanistične in arhitekturne zasnove se pridobi na podlagi javnih natečajev. Kakovostna stanovanja so tudi kakovostno grajena, primerno velika in fleksibilna. Prav tako sta pomembna redno vzdrževanje in ustrezna obnova.

4. Večja stanovanjska mobilnost prebivalstva

Stanovanjske potrebe se v življenju posameznika oz. gospodinjstva spreminjajo. Odvisne so od poklicne poti osebe in razvoja družine. S fleksibilno zasnovo stanovanj in spodbujanjem stanovanjske mobilnosti je omogočeno prilagajanje stanovanj potrebam posameznika oz. gospodinjstva v določenem življenjskem obdobju. Zamenjava stanovanjskih enot mora biti enostavna in s čim manj stresa. Pri načrtovanju prenove in novogradnje stanovanj je osrednji cilj projektiranje fleksibilnih stanovanj za bivanje v različnih življenjskih obdobjih.

Cilji stanovanjskega programa

Problematika stanovanjske mobilnosti je tesno povezana z ekonomskimi zmožnostmi mlajših in starejših generacij. Potrebno je ekonomsko podpreti mlajše generacije pri osamosvojitvi in preprečiti osamljenost in energetske revščino starejših. Pomemben potencial predstavlja medgeneracijsko sodelovanje.

Te usmeritve predstavljajo osnovo za oblikovanje konkretnih ciljev Stanovanjskega programa Mestne občine Celje za obdobje 2025–2032, ki so bili pripravljeni ob upoštevanju posebnosti lokalne stanovanjske politike.

Osrednji del Stanovanjskega programa Mestne občine Celje za obdobje 2025–2032 natančno opredeljuje ukrepe, ki vključujejo tudi predloge za operativne aktivnosti. Namen programa je omogočiti hitro in proaktivno delovanje Mestne občine Celje na področju stanovanjske preskrbe občanov. Ključnega pomena v prihodnosti bo namreč učinkovita zemljiška politika z ustrežno prostorsko podlago kot osnova za dobro pripravljene projekte. Vse naštet bo odločilno vplivalo na uspešno pridobivanje povratnih in nepovratnih sredstev za gradnjo stanovanj.

CILJI STANOVANJSKEGA PROGRAMA MOC:

A – NOVA JAVNA NAJEMNA STANOVANJA: dvig števila javnih najemnih stanovanj z investicijami v gradnjo in prenavo.

B – PROSTORSKE PODLAGE ZA GRADNJO: zagotovitev občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) na lokacijah, predvidenih za stanovanjsko gradnjo.

C – PODPORA CILJNIM SKUPINAM: izvajanje programov podpore in dodeljevanje stanovanj prebivalcem v različnih življenjskih obdobjih in socialnih položajih.

D – ZAGOTAVLJANJE KAKOVOSTI BIVANJA: izvajanje natečajev in informativnih kampanj za ustvarjanje kakovostnega in vključujočega bivalnega okolja ter krepitev skupnosti.

E – RAZVOJNI PROJEKTI: podpora razvoju alternativnih oblik bivanja in zasnovi inovativnih modelov stanovanjske politike.

Za izpolnitev vseh ciljev stanovanjskega programa MOC je ključno povezati tudi Namen stanovanjskega programa in spodbuditi različne deležnike na lokalni in nacionalni ravni. Med najpomembnejšimi so Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Ministrstvo za solidarno prihodnost RA, Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, javna gospodarska podjetja, zavodi, strokovne zbornice in zasebni investitorji.

Namen in cilji stanovanjskega programa Mestne občine Celje za obdobje 2025–2032



Stanovanjska preskrba

Izboljšati stanovanjsko preskrbo v Mestni občini Celje z dostopnimi in kakovostnimi stanovanji.



CILJ - NOVA JAVNA NAJEMNA STANOVANJA: dvig števila javnih najemnih stanovanj z investicijami v gradnjo in prenovo.



Kakovost bivanja

Dvigniti kakovost bivanja in krepiti duh skupnosti med prebivalci v lokalni skupnosti.



CILJ - ZAGOTAVLJANJE KAKOVOSTI BIVANJA: izvajanje natečajev in informativnih kampanj za ustvarjanje kakovostnega in vključujočega bivalnega okolja ter krepitev skupnosti.



Prostorska podlaga

Zagotoviti prostorske podlage za raznoliko stanovanjsko gradnjo v Mestni občini Celje.



CILJ - PROSTORSKE PODLAGE ZA GRADNJO: zagotovitev občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) na lokacijah, predvidenih za stanovanjsko gradnjo.



Inovativna stanovanjska politika

Podpreti razvoj alternativnih oblik bivanja in zasnovo inovativnih modelov stanovanjske politike za pilotno izvedbo.



CILJ - RAZVOJNI PROJEKTI: podpora razvoju alternativnih oblik bivanja in zasnovi inovativnih modelov stanovanjske politike.



Dostopnost bivanja

Zagotoviti dostopne možnosti bivanja v Mestni občini Celje za prebivalce v različnih življenjskih obdobjih in socialnih položajih.



CILJ - PODPORA CILJNIM SKUPINAM: izvajanje programov podpore in dodeljevanje stanovanj prebivalcem v različnih življenjskih obdobjih in socialnih položajih.

Zbirnik ukrepov

	Ime ukrepa	Ciljna skupina	Tip ukrepa	Ključni kazalniki	Leto realizacije	Deležniki
A1	Nova soseska v Dečkovem naselju	Državljanke in državljani RS in EU	Gradnja stanovanj	126 stanovanj	2027-2028	MOC, SSRS, NC d.o.o.
A2	Nova soseska na Lavi	Občanke in občani MOC	Gradnja stanovanj	80 stanovanj	2027-2029	MOC, NC d.o.o.
A3	Nova soseska na Dolgem polju	Občanke in občani MOC, mladi podjetniki	Gradnja stanovanj, natečaj	60 stanovanj	2030-2032	MOC, NC d.o.o.
A4	Oskrbovana stanovanja na Otoku	Starejši državljani in državljanke RS	Gradnja stanovanj	20 stanovanj	2028-2030	MOC, NC d.o.o., NSPIZ
A5	Prenova stanovanj v starem mestnem jedru	Občanke in občani MOC, mlade družine	Prenova	16 stanovanj	2032	NC d.o.o., MOC
B1	Prostorski načrt za območje SR-CE	Mestna četrt, občanke in občani MOC, zasebni investitorji	Prostorski načrt, natečaj	sprejet OPPN 160 stanovanj	2027-2028	NC d.o.o., MOC
B2	Prostorski načrt za območje Sončnega parka	Mestne četrti, občanke in občani MOC, starejši, zasebni investitorji	Prostorski načrt, natečaj	sprejet OPPN 200 stanovanj	2028	MOC
B3	Prostorski načrt za območje Babno jug	Krajevne skupnosti, občanke in občani MOC, zasebni investitorji	Prostorski načrt	sprejet OPPN	2027	MOC
B4	Prostorski načrti na območju Babno sever	Zasebni investitorji	Prostorski načrt	sprejet OPPN	Odvisno od dinamike pobudnikov	MOC
B5	Prostorski načrt za območje Golovec jug	Mestna četrt, državljanke in državljani RS, zasebni investitorji	Prostorski načrt	sprejet OPPN 230 stanovanj	2027	MOC
B6	Prostorski načrt ob Severni vezni cesti na Lavi	Mestne četrti, državljanke in državljani RS	Prostorski načrt	sprejet OPPN 80 stanovanj	2026	MOC, NC d.o.o.
B7	Prostorski načrt v Dečkovem naselju	Zasebni investitorji	Prostorski načrt	sprejet OPPN	2025	zasebni investitorji
B8	Prostorski načrt na območju Gaberja	Zasebni investitorji	Prostorski načrt	sprejet OPPN	2027	MOC, zasebni investitorji
C1	Subvencioniranje komunalnega prispevka	Mladi, mlade družine	Program podpore	število dodeljenih subvencij	2027-2032	MOC
C2	Subvencioniranje obrestne mere stanovanjskih kreditov	Občanke in občani MOC	Program podpore	število dodeljenih subvencij	2028-2032	MOC
C3	Dodelitev najemnih stanovanj mladim in mladim družinam	Mladi, mlade družine	Dodelitev stanovanj	do 60 dodeljenih stanovanj	2026;2028; 2030;2032	NC d.o.o.

	Ime ukrepa	Ciljna skupina	Tip ukrepa	Ključni kazalniki	Leto realizacije	Deležniki
C4	Dodelitev najemnih stanovanj enostarševskim družinam	Enostarševske družine	Dodelitev stanovanj	do 50 dodeljenih stanovanj	2027, 2029	NC d.o.o.
C5	Dodelitev prilagojenih stanovanj starejšim in gibalno oviranim	Starejši, gibalno ovirani	Dodelitev stanovanj	do 20 dodeljenih stanovanj	2026-2032	NC d.o.o.
C6	Odpravljanje arhitektonskih ovir za gibalno ovirane	Starejši, gibalno ovirani	Prenova, program podpore	do 20 sofinanciranih projektov	2025-2032	MOC
C7	Dodelitev stanovanj zaposlenim na območju Celja	Zaposleni pri delodajalcu s sedežem v MOC	Dodelitev stanovanj	do 50 dodeljenih stanovanj	2027	NC d.o.o., SSRS, MOC
C8	Podporne aktivnosti za ohranjanje najemnih razmerij	Ranljive skupine	Program podpore	št. najemnikov vključenih v program	2027-2032	MOC, NVO ali JZ, NC d.o.o., CSD
D1	Natečaj za izbiro najprimernejših prostorskih ureditev	/	Natečaji	3 izvedeni natečaji	2026-2028	MOC, NC d.o.o.,
D2	Natečaj za »Celjski blok leta«	Občanke in občani MOC	Natečaj	št. blokov na natečaju	2027-2032	MOC
D3	Informiranje za zmanjšanje energetske revščine	Občanke in občani MOC	Kampanja	št. doseženih gospodinjestev	2027	MOC, Energetika Celje d.o.o.
D4	Informiranje za varnost najemnih razmerij	Občanke in občani MOC	Kampanja	št. doseženih gospodinjestev	2027-2028	NC d.o.o.
E1	Prva stanovanjska zadruha	Mladi, mlade družine, starejši, prebivalci RS	Pilotni projekt	razvit model in pilotni projekt	2028-2032	MOC, NC d.o.o., MSP, SSRS
E2	Skupnostna stanovanja za mlade podjetnike	Mladi podjetniki in podjetnice	Pilotni projekt	razvit model in pilotni projekt	2028-2032	MOC, NC d.o.o., ISR, MSP
E3	Stanovanjske skupnosti za mlade in starejše	Mladi, starejši	Pilotni projekt	razvit model in pilotni projekt	2028-2032	MOC, NC d.o.o., MSP, SSRS
E4	Aktivacija praznih stanovanj	Lastniki praznih stanovanj	Program podpore	št. aktiviranih praznih stanovanj	2028-2032	MOC, NC d.o.o., MSP
E5	Aktivacija praznih stanovanj v starem mestnem jedru	Lastniki praznih stanovanj	Program podpore	št. aktiviranih praznih stanovanj	2028-2032	MOC, NC d.o.o., MSP, ZVKDS, ZZMS
E6	Naselje za mlade družine »Prva hiša«	Mlade družine	Pilotni projekt	razvit model in pilotni projekt	2028-2032	MOC, NC d.o.o., MSP, SSRS

Deležniki: MOC - Mestna občina Celje, NC - Nepremičnine Celje, SSRS - Stanovanjski sklad Republike Slovenije, NSPIZ - Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, NVO ali JZ - organizacija za podporo najemnikom pri vsakdanjem življenju, CSD - centri za socialno delo, MSP - Ministrstvo za solidarno prihodnost, ISR - Inkubator Savinjske regije, ZVKDS - Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, ZZMS - Združenje zgodovinskih mest Slovenije, ZAPS - Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije

Izvajanje ukrepov po tipih ukrepov glede na leto

	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	REZULTAT
Program podpore			C1	C1, C2, C5, C6, C8	C1, C2, C4, C5, C6, C8	C1, C2, C5, C6, C8			4 programi podpore
Program aktivacije				E4, E5					2 programa aktivacije
Dodelitev stanovanj	C6	C3, C5, C6, C8	C4, C5, C6, C7 C8	C3, C5, C6, C8	C4, C5, C6, C8	C3, C5, C6, C8	C5, C6, C8	C3, C5, C6, C8	4 različni tipi razpisov
Prostorski načrt	B7	B6	B1, B2, B5, B8	B1, B2					8 sprejetih OPPN 7 programov opremljanja
Pilotni projekt				E1,E2,E3,E6					4 pilotni projekti
Natečaji		D1	D1, D2	D1, D2, A3			D2		4 natečaji
Gradnja stanovanj			A1, A2	A1, A2, A4	A2, A4	A3, A4	A3		286 novih javnih najemnih stanovanj
Prenova		C6	C5, C6					A5, C5, C6	16 prenovljenih stanovanj 40 sofinanciranih projektov prenove
Kampanja			D3	D4					2 informacijsko-svetovalni kampanji



3



Stanovanjska politika v Mestni občini Celje

Mestna občina Celje stanovanjsko politiko izvaja z nalogami prostorskega načrtovanja, zemljiško politiko in infrastrukturnimi investicijami ter prek družbe Nepremičnine Celje d.o.o., ki upravlja javna najemna stanovanja in izvaja stanovanjsko politiko v lokalnem okolju.

Stanovanjska politika v Mestni občini Celje

Mestna občina Celje stanovanjsko politiko izvaja na dveh glavnih področjih. Prvo vključuje naloge občine pri prostorskem načrtovanju, izvajanju aktivne zemljiške politike, nadzoru nad javnimi gospodarskimi službami, investicijah v infrastrukturne projekte ter zagotavljanju neposredne finančne podpore prebivalcem s subvencijami za najemnine v skladu z veljavno zakonodajo. Drugo področje obsega dejavnosti družbe Nepremičnine Celje d.o.o., neprofitne organizacije v lasti Mestne občine Celje, ki upravlja fond javnih najemnih stanovanj ter izvaja naloge, povezane s stanovanjsko politiko in vsebinskimi uprašanji v lokalni skupnosti.

Stanovanjska politika v okviru Mestne občine Celje

Za razvoj investicijskih projektov novogradenj stanovanj je najprej treba pripraviti ustrezne prostorske načrte, ki opredelijo primernost zemljišč za gradnjo. V Mestni občini Celje je za pripravo prostorskih načrtov in izvajanje zemljiške politike odgovoren Oddelek za okolje in prostor ter komunalo. Prostorsko načrtovanje v lokalni skupnosti, ki mora temeljiti na jasni razvojni viziji, je eno najzahtevnejših in najbolj zapletenih področij, saj določa prostorske usmeritve za dolgoročni razvoj občine in ob tem usklajuje najrazličnejše investicijske interese. Uspešno umeščanje v prostor je tesno povezano z aktivno zemljiško politiko, ki jo občina ki jo občina izvaja z nakupi in prodajo zemljišč, uveljavljanjem predkupne pravice, pripravo in komunalnim opremljanjem stavbnih zemljišč ter pripravo prostorskih aktov, s katerimi usmerja prostorski in gospodarski razvoj občine. Občina skrbi poleg umeščanja v prostor tudi za subvencioniranje najemnin. Subvencija najemnine je namenjena kritju stanovanjskega stroška za najemnike, ki izpolnjujejo dohodkovne in premoženjske pogoje ter nimajo zadostnih sredstev za plačilo najemnine. Določena je z državno zakonodajo, izračunava pa se na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list Republike Slovenije, št. 153/21). Operativno jo izvajajo centri za socialno delo in občine. Subvencija se lahko dodeli najemnikom v različnih

vrstah stanovanj, kot so neprofitna, namenska in tržna najemna stanovanja, bivalne enote ali hišniška stanovanja v skladu z zakonodajo. Do letošnjega leta so bile subvencije za stanovanja v neprofitnem najemu neposredni strošek občin, medtem ko subvencije za tržna stanovanja občinam povrne država. Po noveli Stanovanjskega zakona SZ-1G (Uradni list RS, št. 57/25) krije država subvencije za najemnine v javnih najemnih stanovanjih, občine pa krijejo subvencije za tržna najemna stanovanja.

Občine so v letu 2024 za subvencije najemnin za neprofitna stanovanja namenile okoli 14 milijonov EUR, država pa za subvencioniranje tržne najemnine 10,7 milijona EUR.

Po podatkih Oddelka za družbene dejavnosti Mestne občine Celje, ki izvaja dodeljevanje subvencij najemnine, je bil v obdobju med 2021 in 2023 opazen trend rasti izplačanih subvencij za stanovanja v neprofitnem najemu. Znesek subvencij se je povečal z 918.743 EUR v letu 2021 na 1.346.493 EUR v letu 2024. Nasprotno se je višina subvencij za tržna stanovanja v tem obdobju nekoliko zmanjšala, in sicer s 391.234 EUR v letu 2021 na 301.380 EUR v letu 2024. S spremembo stanovanjske zakonodaje v letu 2025 bo plačnik subvencij za najemna stanovanja v lasti države, občin, stanovanjskih skladov in neprofitnih stanovanjskih organizacij država, ostalih pa občine. To bo imelo pozitiven učinek na občinski proračun.

Raziskava "Pa ki ti živiš?"

2/3

vprašanih meni, da v Celju ni dovolj javnih najemnih stanovanj.

Stanovanjska politika v okviru družbe Nepremičnine Celje d.o.o.

Družbo Nepremičnine Celje d.o.o. je leta 2001 v 100-odstotnem deležu ustanovila Mestna občina Celje. Družba je prevzela naloge, ki jih je do njene ustanovitve opravljal Stanovanjski sklad občine Celje. Deluje kot neprofitna stanovanjska organizacija z namenom zadovoljevanja stanovanjskih potreb in dviga standarda bivanja prebivalcev Mestne občine Celje. Podjetje upravlja z nekaj več kot 2000 stanovanji, posledično se Mestna občina Celje z okoli 10-odstotnim deležem javnih najemnih stanovanj v primerjavi s celotnim stanovanjskim fondom uvršča med dobro preskrbljene občine z nadpovprečno visokim številom javnih najemnih stanovanj. Družba z oddajo stanovanj v najem, spodbujanjem ter izvedbo stanovanjske gradnje, prenovo ter vzdrževanjem stanovanj in stanovanjskih hiš v lokalni skupnosti izvaja stanovanjsko politiko. Aktivno sodeluje pri razvojnih projektih v mestu, ki so povezani s stanovanjskimi vprašanji, pri tem pa upošteva načela trajnostnega razvoja in energetske učinkovitosti v gradnji ter vzdrževanju stanovanjskih stavb. V svojem poslovanju upravlja nove modele in inovativne pristope za zagotavljanje stanovanj ter aktivno sooblikuje strateške dokumente, ki so ključni za razvoj Mestne občine Celje. Družba svoje znanje, izkušnje in tradicijo deli z lokalno skupnostjo ter sodeluje z javnimi in nevladnimi organizacijami. Prav tako izmenjuje dobre prakse, spodbuja lokalno družbeno udejstvovanje in zasleduje cilje izboljšanja kakovosti bivanja s pomočjo evropskih sredstev.

Družba oddaja različne vrste stanovanj, prilagojene potrebam prebivalcev. Med njimi so: neprofitna stanovanja, namenjena osebam, katerih dohodek ne zadošča za nakup ali najem stanovanja na prostem trgu; oskrbovana stanovanja za starejše, ki nudijo prilagojeno bivanje starejšim osebam; bivalne enote, namenjene začasni namestitvi socialno ogroženih posameznikov; službena stanovanja, rezervirana za osebe, katerih delo ali dejavnost je pomembna za razvoj Mestne občine Celje; stanovanja s prosto oblikovano najemnino, namenjena posebnim skupinam upravičencev.

1731

oddanih javnih najemnih stanovanj družbe Nepremičnine Celje d.o.o.

V letu 2025 ima družba oddanih 1731 javnih najemnih stanovanj, 38 bivalnih enot, 37 oskrbovanih stanovanj, 41 službenih stanovanj in 69 stanovanj s prosto oblikovano najemnino.

Družba Nepremičnine Celje d.o.o. se v svojem poslovanju sooča z različnimi izzivi, pri čemer je eden največjih starost stanovanjskega fonda. Več kot polovica stanovanj je starejših od 40 let, kar pomeni visoke stroške za redno vzdrževanje in večje investicije v obnovo. Poleg tega zakonsko določena višina najemnin ne pokriva celotnih stroškov upravljanja in investicij, kar povzroča težave pri zagotavljanju sredstev za novogradnje. Da bi se spopadla s temi izzivi, družba išče različne vire financiranja, ki običajno vključujejo kombinacijo lastnih, povratnih in nepovratnih sredstev.

38
bivalnih enot

69
stanovanj s prosto oblikovano najemnino

41
službenih stanovanj

37
oskrbovanih stanovanj

4



Ukrepi stanovanjskega programa Mestne občine Celje

Ukrepi se osredotočajo na povečanje števila javnih najemnih stanovanj, zagotavljanje prostorskih podlag za vzpostavitev prostorskih pogojev za nove investicijske projekte in izboljšanje kakovosti bivanja. Program hkrati vključuje programe podpore in dodeljevanja stanovanj različnim ciljnim skupinam glede na življenjske okoliščine, natečaje in informativne kampanje za ustvarjanje kakovostnega in vključujočega bivalnega okolja, aktivnosti za krepitev skupnosti in medsosedskega odnosov ter podporo razvoju alternativnih oblik bivanja in zasnovi inovativnih modelov stanovanjske politike za pilotno izvedbo.

Ukrepi so razporejeni v pet vsebinskih sklopov, ki hkrati predstavljajo cilje stanovanjskega programa.

A

Nova javna najemna stanovanja

Dvig števila javnih najemnih stanovanj z investicijami v gradnjo in prenovo.

B

Prostorske podlage za gradnjo

Zagotovitev občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) na lokacijah, predvidenih za stanovanjsko gradnjo.

C

Podpora ciljnim skupinam

Izvajanje programov podpore in dodeljevanje stanovanj prebivalcem v različnih življenjskih obdobjih in socialnih položajih.

D

Zagotavljanje kakovosti bivanja

Izvajanje natečajev in informativnih kampanj za ustvarjanje kakovostnega in vključujočega bivalnega okolja ter krepitev skupnosti.

E

Razvojni projekti

Podpora razvoju alternativnih oblik bivanja in zasnovi inovativnih modelov stanovanjske politike.

Pojasnitev metodologije

Stanovanjski program temelji na analizi javno dostopnih evidenc in drugih verodostojnih virov. Kvantitativne ugotovitve so dopolnjene s kvalitativnimi vpogledi, ki služijo kot podlaga jasnejši utemeljitvi vsebine posameznih ukrepov.

Analitični okvir zajema pregled stanja stanovanjskega fonda, razvoj in izvajanje stanovanjske politike v Sloveniji in Celju, demografske trende, podatke o migracijah ter podatke o načinih bivanja posameznikov, skupnosti in družin v Mestni občini Celje. Ključno izhodišče predstavlja raziskava »Pa ki ti živiš?«, ki sta jo januarja 2024 v sodelovanju z agencijo Valicon izvedli Mestna občina Celje in družba Nepremičnine Celje d.o.o.

Na podlagi zbranih podatkov so bili opredeljeni ključni izrazi stanovanjske politike ter povezani z izraženimi interesi lokalne skupnosti in usmeritvami nacionalne stanovanjske politike. Ukrepi so v program umeščeni glede na tematsko področje, stopnjo izvedbene pripravljenosti, pričakovani vpliv in nujnost izvedbe.

Nekateri ukrepi so med seboj ločeni po sklopih in hkrati neločljivo povezani. Dober primer so investicije v javna najemna stanovanja (A), odvisne od zagotavljanja ustreznih prostorskih podlag (B) ter aktivne zemljiške politike. Za te ukrepe veljajo ločeni cilji in kazalniki, v metodologiji pa je njihova medsebojna povezanost jasno zabeležena.

Vsak ukrep vsebuje kontekst in kratek opis vsebine ukrepa, opredelitev cilja, kazalnikov in rezultatov. Kjer je mogoče, so opredeljeni tudi deležniki, finančne posledice in časovnica.

Izbor ukrepov stanovanjskega programa je temeljil na naslednjih predpostavkah:

1) Ukrep je moral v svoji vsebini odgovarjati na ugotovitve iz analitičnega dela raziskave, pri čemer so morale biti za izbor ukrepa podlage iz vsaj dveh različnih vsebinskih tipov.

2) Ukrep v svoji vsebini in strukturi ni imel nobenih elementov, ki bi onemogočali njegovo izvedbo v časovnem obdobju od leta 2025 do leta 2032.

3) Ukrep v svoji vsebini in strukturi ni imel nobenih elementov, ki bi onemogočali njegovo izvedbo zaradi vprašanj lastništva, zakonodaje in drugih strukturnih omejitev.

4) Ukrep v svoji strukturi temelji na predpostavki, da se viri za izvedbo lahko zagotovijo iz lastnih, povratnih in nepovratnih sredstev.

5) Ukrep ima postavljene kazalnike, ki se lahko po njegovi izvedbi administrativno in praktično kontrolirajo.

Vsi navedeni ukrepi imajo svojo podlago v kontekstu, ki izhaja iz:

1) Statistične obdelave podatkov, vezanih na lokalno, regionalno in nacionalno raven.

2) Skladnosti z ugotovitvami kvantitativne in kvalitativne obdelave podatkov iz raziskave »Pa ki ti živiš?«.

3) Analitične primerjave že izvedenih ukrepov na drugih lokalnih ravneh v Sloveniji in tujini.

4) Vsebinske analize Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu.

5) Analize obstoječega stanja na področju stanovanjske politike v Mestni občini Celje.

6) Analize stanovanjske politike skozi prizmo delovanja družbe Nepremičnine Celje d.o.o.

7) Širše demografske, družbene in ekonomske situacije.

Kako poiščemo ukrep?

Uporabite simbole za navigacijo po ukrepih.

Ciljna skupina			
Ciljna skupina	 Mestne četrti	 Gibalno ovirani	 Mlade družine
	 Krajevne skupnosti	 Starejši	 Enostarševske družine
	 Občani MOC	 Ranljiv skupine	 Lastniki praznih stanovanj
	 Zaposleni v MOC	 Mladi	 Zasebni investitorji
	 Državljeni in državljanke RS/EU	 Mladi podjetniki	
Tip ukrepa			
Tip ukrepa	 Program podpore	 Prenova	 Pilotni projekt
	 Dodelitev stanovanj	 Gradnja stanovanj	 Natečaji
	 Prostorski načrt		 Kampanja
Ime ukrepa			
Ciljna skupina			
Tip ukrepa			
Stran			
A1	Nova soseska v Dečkovem naselju		 38
A2	Nova soseska na Lavi		 39
A3	Nova soseska na Dolgem polju	 	  40
A4	Oskrbovana stanovanja na Otoku	 	 41
A5	Prenova stanovanj v starem mestnem jedru	 	 42
B1	Prostorski načrt za območje SR-CE	  	  52
B2	Prostorski načrt za območje Sončnega parka	   	  53
B3	Prostorski načrt za območje Babno jug	  	 54
B4	Prostorski načrti na območju Babno sever		 55
B5	Prostorski načrt za območje Golovec jug	  	 56

Ime ukrepa	Ciljna skupina	Tip ukrepa	Stran
B6	Prostorski načrt ob Severni vezni cesti na Lavi	 	 57
B7	Prostorski načrt v Dečkovem naselju		 58
B8	Prostorski načrt na območju Gaberja		 59
C1	Subvencioniranje komunalnega prispevka	 	 66
C2	Subvencioniranje obrestne mere stanovanjskih kreditov		 67
C3	Dodelitev najemnih stanovanj mladim in mladim družinam	 	 68
C4	Dodelitev najemnih stanovanj enostarševskim družinam		 69
C5	Dodelitev prilagojenih stanovanj starejšim in gibalno oviranim	 	 70
C6	Odpravljanje arhitektonskih ovir za gibalno ovirane	 	  71
C7	Dodelitev stanovanj zaposlenim na območju Celja		 72
C8	Podporne aktivnosti za ohranjanje najemnih razmerij		 73
D1	Natečaj za izbiro najprimernejših prostorskih ureditev	/	 80
D2	Natečaj za »Celjski blok leta«		 81
D3	Informiranje za zmanjšanje energetske revščine		 82
D4	Informiranje za varnost najemnih razmerij		 83
E1	Prva stanovanjska zadruga	   	 90
E2	Skupnostna stanovanja za mlade podjetnike		 91
E3	Stanovanjske skupnosti za mlade in starejše	 	 92
E4	Aktivacija praznih stanovanj		 93
E5	Aktivacija praznih stanovanj v starem mestnem jedru		 94
E6	Naselje za mlade družine »Prva hiša«		 95

4



ukrep

A

Nova javna najemna stanovanja

Dvig števila javnih najemnih stanovanj v Mestni občini Celje z investicijami v gradnjo in prenovi.

Nova javna najemna stanovanja

Namen: izboljšati stanovanjsko preskrbo v Mestni občini Celje z dostopnimi in kakovostnimi stanovanji.

Cilj: dvig števila javnih najemnih stanovanj z investicijami v gradnjo in prenovu.

Povečanje fonda javnih najemnih stanovanj je ključno za znižanje čakalnih dob in stabilizacijo lokalnega najemnega trga. Sklop A združuje projekte novogradenj in prenov obstoječih enot, s katerimi Mestna občina Celje sistematično povečuje razpoložljivost javnih najemnih stanovanj po dostopnih cenah. Na podlagi števila vlog na javnih razpisih družbe Nepremičnine Celje d.o.o. in ob upoštevanju demografskih trendov potrebuje občina vsaj 300 dodatnih javnih najemnih stanovanj; skupna potreba se ocenjuje na približno 500. Takšna širitev bi čakalne vrste skrajšala za 3–4 leta, pri čemer trenutna povprečna čakalna doba znaša 6–7 let.

Raziskava »Pa ki ti žviš?« dodatno kaže, da je zanimanje za javna najemna stanovanja višje od števila prijav na razpise, saj del potencialnih najemnikov potreb ne izrazi skozi formalne vloge. Dodeljevanje in prilagajanje ukrepov posameznim ciljnim skupinam (npr. mladi, mlade družine, starejši, ranljive skupine) se ureja skozi ukrepe v sklopu C – Podpora ciljnim skupinam: izvajanje programov podpore in dodeljevanja stanovanj prebivalcem v različnih življenjskih obdobjih in socialnih položajih.



Naziv ukrepa		Kazalnik	Vezava ukrepa
A1	Nova soseska v Dečkovem naselju Gradnja z investicijo Stanovanjskega sklada RS, območje DN 10-A (sprejet prostorski akt)	126 novih javnih najemnih stanovanj	→ C7
A2	Nova soseska na Lavi Gradnja z investicijo družbe Nepremičnine Celje d.o.o., območje DN 9-1 (prostorski akt v pripravi - glej ukrep B6)	80 novih javnih najemnih stanovanj	→ B6
A3	Nova soseska na Dolgem polju Gradnja z investicijo družbe Nepremičnine Celje d.o.o., območje SR-CE (prostorski akt v pripravi - glej ukrep B1)	60 novih javnih najemnih stanovanj	→ B1 D1 E2
A4	Oskrbovana stanovanja na Otoku Gradnja z investicijo Nepremičninskega sklada PIZ, območje Otok I (sprejet prostorski akt)	20 20 novih oskrbovanih stanovanj	
A5	Prenova stanovanj v starem mestnem jedru Investicija družbe Nepremičnine Celje d.o.o., na Cankarjevi 4 in Stanetovi 19 (sprejet prostorski akt)	16 prenovljenih javnih najemnih stanovanj	→ C3
Skupaj: 302 novi in prenovljeni stanovanji do 2032			



A: Nova javna najemna stanovanja



Stanovanjski program Mestne občine Celje 2025 – 2032

A1 Nova soseska v Dečkovem naselju



Povezani
ukrepi



- Mestna četrt Dečkovo naselje
 - 126 novih javnih najemnih stanovanj
 - Državljanke in državljani RS in EU
 - Gradnja 2027–2028
 - Mestna občina Celje, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Nepremičnine Celje d.o.o.
- Gradnja javnih najemnih stanovanj v Dečkovem naselju z investiranjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije na območju DN 10-A v Celju. Stanovanjski sklad Republike Slovenije je javni nepremičninski in finančni sklad, ki ima v Savinjski statistični regiji 669 javnih najemnih stanovanj od tega 112 v Mestni občini Celje.

A2 Nova soseska na Lavi



Povezani
ukrepi



- Mestna četrt Lava
 - 80 novih javnih najemnih stanovanj
 - Občanke in občani MOC
 - Gradnja 2027–2029
 - Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o.
- Gradnja javnih najemnih stanovanj na Lavi z investiranjem družbe Nepremičnine Celje d.o.o. na območju DN 9-1 v Celju. Družba je neprofitna stanovanjska organizacija, ki v letu 2025 upravlja 10 % vseh stanovanj na območju Mestne občine Celje.

A3 Nova soseska na Dolgem polju



Povezani
ukrepi



- Mestna četrt Dolgo polje
 - 60 novih javnih najemnih stanovanj s pripadajočimi poslovnimi prostori
 - Občanke in občani MOC, mladi podjetniki
 - Gradnja 2030–2032
 - Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o.
- Gradnja javnih najemnih stanovanj na Dolgem polju z investiranjem družbe Nepremičnine Celje d.o.o. na območju SR-CE v Celju, kjer bo kot dopolnitev ali ločeno od najema javnih najemnih stanovanj na voljo tudi oddaja poslovnih prostorov z namenom podpore podjetniških aktivnosti.

A4 Oskrbovana stanovanja na Otoku



- Mestna četrt Kajuh
 - 20 novih oskrbovanih stanovanj za starejše
 - Starejši državljani in državljanke RS
 - Gradnja 2028–2030
 - Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja
- Gradnja javnih najemnih stanovanj z investiranjem Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja na območju Otok I v Celju. Stanovanja bodo arhitekturno prilagojena za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom. Namenjena bodo starejšim od 65 let, ki jim zdravstvene razmere dopuščajo samostojno bivanje.

A5 Prenova stanovanj v starem mestnem jedru



Povezani
ukrepi



- Mestna četrt Center
 - 16 prenovljenih javnih najemnih stanovanj
 - Občanke in občani MOC, mlade družine
 - Prenova do 2032
 - Nepremičnine Celje d.o.o., Mestna občina Celje
- Oživiljanje starega mestnega jedra je ena izmed prioritet Mestne občine Celje za kar se bo s prenovijo javnih najemnih stanovanj v starem mestnem jedru v stavbah na Cankarjevi ulici 4 in Stanetovi ulici 19 v Celju zagotovilo dodatna najemna stanovanja, primerna tudi za veččlanske družine.

Ukrepi stanovanjskega programa Mestne občine Celje

302

novi in prenovljeni stanovanji do 2032

Nova soseska v Dečkovem naselju

Gradnja javnih najemnih stanovanj v Dečkovem naselju z investiranjem Stanovanjskega sklada Republike Slovenije na območju DN 10-A v Celju

Cilj dvig števila javnih najemnih stanovanj v Mestni občini Celje	
Kazalnik 126 novih javnih najemnih stanovanj	
Tip ukrepa gradnja stanovanj	
Ciljna skupina državljanke in državljani RS in EU	
Lokacija Mestna četrt Dečkovo naselje	
Kontekst Stanovanjski sklad Republike Slovenije (SSRS) je javni nepremičninski in finančni sklad, ki na nacionalni ravni skrbi za stanovanjsko preskrbo Slovenije. Kot izvajalec nacionalne stanovanjske politike SSRS skrbi za uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj in njihovo lažjo dostopnost. Po podatkih SSRS je v letu 2024 ta izvajal ali zaključeval gradnjo javnih najemnih stanovanj v 7 od 12 statističnih regij Republike Slovenije, skupaj 2076 javnih najemnih stanovanj. V Savinjski statistični regiji ima sklad 669 javnih najemnih stanovanj, od tega 112 stanovanj v Mestni občini Celje.	površinami. Investiranje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije predstavlja enega izmed stroškovno učinkovitejših načinov doseganja ciljev dviga števila javnih najemnih stanovanj v Mestni občini Celje. Investitorstvo SSRS posega v proračun Mestne občine Celje z zagotovitvijo pogojev za priključevanje na komunalno infrastrukturo, ob hkratnem beleženju prihodkov od prodaje zemljišča in prejetega komunalnega prispevka. Ukrep ima tudi posredne pozitivne učinke, saj razbremenjuje družbo Nepremičnine Celje d.o.o. pri uresničevanju cilja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj. Predvidena možnost v sklopu ukrepa je tudi vsebinski dogovor med Stanovanjskim skladom Republike Slovenije in družbo Nepremičnine Celje d.o.o. za vzpostavitev razpolagalne pravice nad novimi javnimi najemnimi stanovanji. Prvi najemniki iz celjske in tudi drugih občin – kar je novost, se bodo lahko v stanovanja vselili predvidoma čez tri leta, do konca leta 2028.
Časovnica 2027–2028 izgradnja javnih najemnih stanovanj	
Deležniki Mestna občina Celje, Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Nepremičnine Celje d.o.o.	
Ocenjeni stroški in viri investicija Stanovanjskega sklada Republike Slovenije v ocenjeni višini 20.000.000 EUR	

Rezultat

126 novih javnih najemnih stanovanj s poslovnimi prostori v novi soseski v Dečkovem naselju.

Nova soseska na Lavi

Gradnja javnih najemnih stanovanj na Lavi z investiranjem družbe Nepremičnine Celje d.o.o. na območju DN 9-1 v Celju

Cilj dvig števila javnih najemnih stanovanj v Mestni občini Celje	
Kazalnik 80 novih javnih najemnih stanovanj	
Tip ukrepa gradnja stanovanj	
Ciljna skupina občanke in občani MOC	
Lokacija Mestna četrt Lava	
Kontekst Družba Nepremičnine Celje d.o.o. je neprofitna stanovanjska organizacija, ki jo je Mestna občina Celje ustanovila z namenom pomoči pri zagotavljanju stanovanjske preskrbe občanov. Z oddajo javnih najemnih stanovanj, gradnjo novih stanovanj, prenovu in vzdrževanjem obstoječih stanovanj, družba izvaja stanovanjsko politiko v lokalni skupnosti. Ena večjih ovir za gradnjo je pomanjkanje primernih prostorskih podlag – na to problematiko celovito odgovarja sklop ukrepov B. Zaradi vseh aktivnosti stanovanjske politike na nacionalni ravni, ki predvideva zagotovitev sistemskih virov za gradnjo javnih najemnih stanovanj, je ključna stopnja pripravljenosti projektov za gradnjo in usklajeno delovanje Mestne občine Celje in družbe Nepremičnine Celje d.o.o.	Ukrep Družba Nepremičnine je v sodelovanju z Mestno občino Celje že v postopku priprave občinskega podrobnega prostorskega načrta za novogradnjo javnih najemnih stanovanj na območju MČ Lava (OPPN DN 9-1, vezano na ukrep B6). V nadaljevanju je predvidena dokapitalizacija družbe Nepremičnine Celje d.o.o. z zemljišči v lasti Mestne občine Celje in oprostitev plačila komunalnega prispevka v skladu z Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 105/21, z vsemi spremembami in dopolnitvami). Takoj po sprejemu OPPN bo družba Nepremičnine d.o.o. nadaljevala s pridobivanjem gradbenega dovoljenja za gradnjo treh večstanovanjskih objektov. Zaključek gradnje in oddaja stanovanj v najem sta predvidena v letu 2029.
Časovnica 2025–2026 priprava OPPN za območje DN 9-1	
2027–2029 izgradnja javnih najemnih stanovanj	
Deležniki Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o.	
Ocenjeni stroški in viri investicija družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v ocenjeni višini 16.000.000 EUR	

Rezultat

80 novih javnih najemnih stanovanj v novi soseski na Lavi.

Nova soseska na Dolgem polju

Gradnja javnih najemnih stanovanj na Dolgem polju z investiranjem družbe Nepremičnine Celje d.o.o. na območju SR-CE v Celju

Cilj
dvig števila javnih najemnih stanovanj v Mestni občini Celje

Kazalnik
60 novih javnih najemnih stanovanj s pripadajočimi poslovnimi prostori

Tip ukrepa
gradnja stanovanj, natečaj

Ciljna skupina
občanke in občani MOC, mladi podjetniki

Lokacija
Mestna četrt Dolgo polje

Kontekst
Družba Nepremičnine Celje d.o.o. lahko kot neprofitna stanovanjska organizacija na podlagi določitve ustreznih izpolnitvenih kriterijev ureja dodelitev javnih najemnih stanovanj različnim ciljnim skupinam. Z namenom razvoja podjetniške in druge gospodarske dejavnosti se javna najemna stanovanja lahko podelijo tudi podjetnikom. Poleg stanovanj se lahko kot dopolnitev (ali ločeno od) najema javnih najemnih stanovanj z namenom podpore in aktivacije podjetniške aktivnosti oddajo tudi poslovni prostori.

Ukrep
Ukrep vključuje zagotovitev minimalnih pogojev za priključitev na komunalno infrastrukturo in gradnjo javnih najemnih stanovanj s poslovnimi prostori s strani družbe Nepremičnine Celje d.o.o. Za potrebno zagotovitev ustreznih ekonomskih parametrov investicije se predvideva dokapitalizacija družbe Nepremičnine Celje d.o.o. z zemljišči v lasti Mestne občine Celje, v območju SR-CE, za poslovno-stanovanjski objekt.

V fazi pridobivanja gradbenega dovoljenja se predvideva oprostitev plačila komunalnega prispevka v skladu z

Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 105/21, z vsemi spremembami in dopolnitvami). Izvedba ukrepa zahteva usklajeno delovanje Mestne občine Celje in družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v vseh fazah. Zaradi pospešene aktivnosti na nacionalni ravni na področju stanovanjske politike, ki predvideva zagotovitev sistemskih virov za gradnjo javnih najemnih stanovanj, je ključna pripravljenost projektov. To družbi Nepremičnine Celje d.o.o. omogoča, da zagotovi ugodna sredstva za financiranje projektov gradnje javnih najemnih stanovanj. V primeru da bi bila gradnja javnih najemnih stanovanj na območju SR-CE zaradi prostorskih omejitev ovirana, bo družba Nepremičnine Celje d.o.o. kot alternativno lokacijo obravnavala območje GOLOVEC JUG GOJ 1–2.

Časovnica
2025–2026
izvedba urbanističnega natečaja za območje SR-CE

2026–2027
priprava OPPN za območje SR-CE

2028–2030
izvedba arhitekturnega natečaja in pridobivanje gradbenega dovoljenja

2030–2032
izgradnja javnih najemnih stanovanj

Deležniki
Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o.

Ocenjeni stroški in viri
investicija družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v ocenjeni višini 13.500.000 EUR

Rezultat

60 novih javnih najemnih stanovanj s poslovnimi prostori v novi soseski na Dolgem polju.

Oskrbovana stanovanja na Otoku

Gradnja oskrbovanih stanovanj na Otoku z investiranjem Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja na območju Otok I v Celju

Cilj
dvig števila oskrbovanih stanovanj za starejše v Mestni občini Celje

Kazalnik
20 novih najemnih oskrbovanih stanovanj za starejše

Tip ukrepa
gradnja stanovanj

Ciljna skupina
starejši državljani in državljanke RS

Lokacija
Mestna četrt Kajuh

Kontekst
Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja (NS-PIZ) je pravna oseba, ki posluje kot gospodarska družba v skladu z Zakonom o pokojninskem in invalidskem zavarovanju ter Zakonom o gospodarskih družbah. NSZPIZ ima po svojih podatkih v lasti 3232 najemnih stanovanj za upokoјence in druge starejše v 116 krajih po vsej Sloveniji, od tega 469 oskrbovanih najemnih stanovanj. V Mestni občini Celje ima NS-PIZ 72 stanovanj za starejše, od tega 23 oskrbovanih. NS-PIZ trenutno načrtuje gradnjo 725 novih stanovanj do leta 2030, a do sedaj nobene gradnje namenskih stanovanj za starejše oziroma oskrbovanih stanovanj v Mestni občini Celje.

Družba Nepremičnine Celje d.o.o. razpolaga z 41 oskrbovanimi stanovanji. Skupaj z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja je v Mestni občini Celje na voljo 64 oskrbovanih stanovanj in 49 namenskih stanovanj za starejše. Na podlagi analize stanja in že predloženih vlog je v čakalni vrsti za oskrbovana stanovanja v Mestni občini Celje 135 prebivalcev iz lokalne skupnosti. Pri tem družba Nepremičnine Celje d.o.o. beleži rastoči trend števila novih vlog. Z upoštevanjem števila vlog (od 20 do 35 % vlog je podanih z rezervo) je kratkoročno potrebnih 60 novih oskrbovanih sta-

novanj za starejše. To število bi omogočilo skrajšanje čakalnih vrst za oskrbovana stanovanja za 3 do 4 leta.

Ukrep
Predvideva se samostojno investitorstvo Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja pri gradnji oskrbovanih stanovanj. Mestna občina Celje je sogovornik pri zagotavljanju pogojev za priključevanje na komunalno infrastrukturo, izdajo soglasij in obračuna komunalnega prispevka. Primerna lokacija za gradnjo novih oskrbovanih stanovanj je tako z vidika ustreznosti prostorskih podlag kot bližine ostalih ključnih storitev na območju že sprejetega Odloka o občinskem podrobnem prostorskem načrtu (OPPN) Otok 1.

Časovnica
2025
dogovor z Nepremičninskim skladom pokojninskega in invalidskega zavarovanja za izvedbo lastne investicije

2027
pridobitev gradbenega dovoljenja

2028–2030
gradnja oskrbovanih stanovanj

Deležniki
Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja

Ocenjeni stroški in viri
investicija Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja v ocenjeni višini 3.000.000 EUR

Rezultat

20 novih oskrbovanih stanovanj za starejše na Otoku.

Prenova stanovanj v starem mestnem jedru

Prenova javnih najemnih stanovanj v starem mestnem jedru z investiranjem družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v stavbah na Cankarjevi 4 in Stanetovi 19 v Celju

Cilj

dvig števila javnih najemnih stanovanj v Mestni občini Celje in revitalizacija kulturne dediščine v starem mestnem jedru Celja

Kazalnik

16 prenovljenih javnih najemnih stanovanj

Tip ukrepa

prenova

Ciljna skupina

občanke in občani MOC, mlade družine

Lokacija

Mestna četrt Center

Kontekst

Oživiljanje starega mestnega jedra Celja predstavlja eno izmed prioritet Mestne občine Celje. Eden izmed ukrepov za ta namen je tudi zagotavljanje dostopnih stanovanj. Družba Nepremičnine Celje d.o.o. v starem mestnem jedru razpolaga z nepremičninami, ki z rekonstrukcijo oziroma prenovo lahko postanejo javna najemna stanovanja. Poleg kumulativnega prispevka k rasti števila javnih najemnih stanovanj slednja prispevajo tudi k revitalizaciji kulturne dediščine starega mestna jedra in njegovi oživitvi. Družba Nepremičnine Celje d.o.o. lahko kot neprofitna stanovanjska organizacija ureja dodelitev javnih najemnih stanovanj različnim ciljnim skupinam in tudi tako pripomore k živahnosti mestnega utripa. Izvedba ukrepa zahteva ustrezno načrtovanje virov financiranja. Projekti rekonstrukcije kulturne dediščine so kompleksni in za realizacijo zahtevajo kombinacijo lastnih, povratnih in nepovratnih sredstev. Zaradi pospešene aktivnosti na nacionalni ravni na področju stanovanjske politike, ki predvideva zagotovitev sistemskih virov za gradnjo javnih najemnih stanovanj, je ključna predhodna priprava investicijske dokumentacije s potrjenimi viri financiranja.

Ukrep

Predvideva se investicija družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v rekonstrukcijo objektov v starem mestnem jedru, kjer že ima ustrezen odstotek etažnega lastništva za oblikovanje izhodiščnih pogojev za pričetek investicije. Predvideni sta investicija na naslovih Cankarjeva ulica 4 in Stanetova ulica 19 in skupna zagotovitev 16 javnih najemnih stanovanj. Cilj je zagotavljanje primernih stanovanj za veččlanske družine, skladno z zakonodajnimi zahtevami na področju kulturne dediščine in upoštevanjem sodobnih bivanjskih trendov ter načel kakovostne gradnje.

Časovnica

2026

ureditev lastništva, pogojev za soinvestorstvo drugih etažnih lastnikov in podlag za pravico do gradnje

2028-2030

pridobitev gradbenega dovoljenja

2032

izvedba prenove

Deležniki

Nepremičnine Celje d.o.o., Mestna občina Celje

Ocenjeni stroški in viri

investicija družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v ocenjeni višini 6.500.000 EUR

Rezultat

16 prenovljenih javnih najemnih stanovanj
v starem mestnem jedru Celja.



4



ukrep

B

Prostorske podlage za gradnjo

Zagotovitev občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) na lokacijah, predvidenih za stanovanjsko gradnjo

Prostorske podlage za gradnjo

Namen: zagotoviti prostorske podlage za raznoliko stanovanjsko gradnjo v Mestni občini Celje.

Cilj: zagotovitev občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) na lokacijah, predvidenih za stanovanjsko gradnjo.

Priprava ustreznih prostorskih načrtov, podprtih z aktivno zemljiško politiko, predstavlja temelj prostorskega razvoja lokalne skupnosti. Občinski podrobni prostorski načrti (OPPN) opredeljujejo, katere dejavnosti in objekti so dovoljeni na določenem območju, kako naj bodo objekti in infrastruktura zasnovani ter kako naj bodo urejene odprte površine. Vsak prostorski načrt mora biti v skladu z javnimi

interesi, kot so varstvo narave, ohranjanje kulturne dediščine, zagotavljanje družbene infrastrukture in zagotavljanje celovitega trajnostnega razvoja. Priprava kakovostnih občinskih podrobnih prostorskih načrtov na lokacijah, predvidenih za stanovanjsko gradnjo, predstavlja osnovo za realizacijo stanovanjskih projektov in oblikovanje prostorov, ki omogočajo kakovostno bivanje.



Naziv ukrepa		Kazalnik	Vezava ukrepa
B1	Prostorski načrt za območje SR-CE Sprejem OPPN za območje med Kidričevo, Vrunčevo, Levstikovo ulico in Mariborsko cesto v Celju	1. OPPN SR-CE 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč	→ A3 D1
B2	Prostorski načrt za območje Sončnega parka Sprejem OPPN za območje med Cesto v Lokrovec, Cesto na Ostrožno, Koprivnico in Dečkovo cesto v Celju	1. OPPN Sončni park 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč	→ D1
B3	Prostorski načrt za območje Babno jug Sprejem OPPN za območje severno od Ljubljanske ceste na Babnem v Celju	1. OPPN BABNO JUG 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč	
B4	Prostorski načrti na območju Babno sever Sprejem OPPN za območje južno in zahodno od OŠ Lava	1. OPPN BABNO SEVER 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč	
B5	Prostorski načrt za območje Golovec jug Sprejem OPPN za območje od sejmišča do vojašnice	1. OPPN GOLOVEC JUG GOJ 1-2 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč	
B6	Prostorski načrt ob Severni vezni cesti na Lavi Sprejem OPPN za območje na stiku Severne vezne ceste in Ceste v Lokrovec	1. OPPN DN 9-1 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč	→ A2
B7	Prostorski načrti v Dečkovem naselju Sprejem OPPN za območje nad IV. osnovno šolo, med Ribarjevo in Cesto v Lokrovec	1. OPPN DN-14	
B8	Prostorski načrt na območju Gaberja Sprejem OPPN za območje od Stare Kidričeve do Delavske ulice	1. OPPN GAS 1-1 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč	

Sprejetih 8 novih OPPN za stanovanjsko gradnjo



B6

B2

B7

B4

B3

B5

B8

B1

B1 Prostorski načrt za območje SR-CE



- Mestna četrt Dolgo polje
 - 1. Sprejet OPPN SR-CE za namen stanovanjsko-poslovne gradnje
 - 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč
 - Mestna četrt, občanke in občani MOC, zasebni investitorji
 - Sprejem OPPN 2027–2028
 - Nepremičnine Celje d.o.o., Mestna občina Celje
- Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje med Kidričevo, Vrunčevo in Levstikovo ulico ter Mariborsko cesto v Celju. Območje je na strateški lokaciji na robu mestnega središča in predstavlja možnost za razvoj stanovanjske pozidave v kombinaciji z drugimi centralnimi dejavnostmi ter poudarkom na izboljšanju pešpota in kolesarskega dostopa do centra mesta.

B2 Prostorski načrt za območje Sončnega parka



- Mestna četrt Lava
 - 1. Sprejet OPPN Sončni park za namen večstanovanjske gradnje in gradnjo oskrbovanih stanovanj ali doma za starejše občane
 - 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč
 - Mestne četrti, občanke in občani MOC, starejši, zasebni investitorji
 - Sprejem OPPN 2028
 - Mestna občina Celje
- Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje med Cesto v Lokrovec, Cesto na Ostrožno, Koprivnico in Dečkovo cesto v Celju. Ukrep predvideva izvedbo javnega natečaja za pridobitev najboljše urbanistične rešitve za pozidavo severnega dela območja (podlaga za OPPN) in krajinsko arhitekturne rešitve za park (izvedbeni načrt).

B5 Prostorski načrt za območje Golovec jug



- Mestna četrt Gaberje
 - 1. Sprejet OPPN Golovec jug (GOJ 1-2) za namen poslovne in stanovanjske gradnje
 - 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč
 - Mestna četrt, državljani in državljanke RS, zasebni investitorji
 - Sprejem OPPN 2027
 - Mestna občina Celje
- Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje od sejmišča do vojašnice ob Stari Dečkovi cesti v Celju. Predvidena je zgostitev pozidave in umestitev višjih objektov ob Mariborski cesti. Stanovanjski objekti se umikajo v notranji del območja oziroma v nadstropja.

B6 Prostorski načrt ob Severni vezni cesti na Lavi



- Mestna četrt Lava
 - 1. Sprejet OPPN DN 9-1 za namen večstanovanjske gradnje
 - 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč
 - Mestne četrti, državljani in državljanke RS, starejši, gibalno ovirani
 - Sprejem OPPN 2026
 - Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o.
- Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje na stiku Severne vezne ceste in Ceste v Lokrovec v Celju. Predvideni so trije objekti, dva stolpiča s parkiranjem v pritličju in nižji lamelni blok na južnem delu območja, ki bo namenjen tudi starejšim.

B3 Prostorski načrt za območje Babno jug



- Krajevna skupnost Medlog
 - 1. Sprejet OPPN Babno jug za namen večstanovanjske gradnje
 - 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč
 - Krajevne skupnosti, občanke in občani MOC, zasebni investitorji
 - Sprejem OPPN 2027
 - Mestna občina Celje
- Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje severno od Ljubljanske ceste na Babnem v Celju z namenom zgoščevanja gradnje ter sproščanja zelenih površin. Nova prostorska ureditev mora omogočiti razvoj povezane in aktivne skupnosti, ki je več kot le spalno naselje.

B4 Prostorski načrti na območju Babno sever



- Krajevna skupnost Medlog
 - 1. Sprejetih več manjših OPPN za namen gradnje enodružinskih hiš
 - 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč
 - Zasebni investitorji
 - Datum sprejema OPPN odvisen od dinamike pobudnikov
 - Mestna občina Celje
- Sprejem več manjših občinskih podrobnih prostorskih načrtov (OPPN) na območju južno in zahodno od OŠ Lava v Celju. S pripravo celovitih strokovnih podlag bo omogočeno hitrejše sprejemanje prostorskih načrtov za posamezne investitorje ob upoštevanju celostno zasnovane prometne mreže in zelenega sistema.

B7 Prostorski načrt v Dečkovem naselju



- Mestna četrt Dečkovo naselje
 - Sprejet OPPN DN 14 za namen večstanovanjske gradnje
 - Zasebni investitorji
 - Sprejem OPPN 2025
 - Mestna občina Celje, zasebni investitorji
- Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) na območju nad IV. osnovno šolo, med Ribarjevo ulico in Cesto v Lokrovec v Celju. Predvidena je izgradnja 6 objektov, od tega 5 stanovanjskih s skupno med 160 in 180 novimi stanovanji.

B8 Prostorski načrt na območju Gaberja



- Mestna četrt Gaberje
 - 1. Sprejet OPPN GAS 1-1 za namen poslovne in stanovanjske gradnje
 - 2. Program opremljanja stavbnih zemljišč
 - Zasebni investitorji
 - Sprejem OPPN 2027
 - Mestna občina Celje, zasebni investitorji
- Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje od Stare Kidričeve do Delavske ulice v Celju. Predvidena je zgostitev stanovanjskega območja in ureditev prometne situacije.

B: Prostorske podlage za gradnjo

8 novih OPPN za stanovanjsko gradnjo do 2032.



Prostorski načrt za območje SR-CE

Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje med Kidričevo, Vrunčevo, Levstikovo ulico in Mariborsko cesto v Celju

Cilj
zagotavljanje prostorske podlage za javno in zasebno stanovanjsko gradnjo na območju SR-CE v Celju

- Kazalnik**
- Sprejet OPPN SR-CE za namen stanovanjsko-poslovne gradnje.
 - Program opremljanja stavbnih zemljišč.

Tip ukrepa
prostorski načrt, natečaj

Ciljna skupina
mestnr četrti, občanke in občani MOC, zasebni investitorji

Lokacija
Mestna četrt Dolgo polje

Kontekst
Za območje SR-CE je bilo v preteklosti izdelanih že več urbanističnih zasnov. Trenutno je na območju v veljavi več prostorskih aktov: Odlok o lokacijskem načrtu Srce sever, Odlok o lokacijskem načrtu za rekonstrukcijo Mariborske ceste – III. etapa, Odlok o lokacijskem načrtu SR-CE SEVER II in Odlok o programskem delu zazidalnega načrta »srce« – južni del. Gradnja, ki jo predvidevajo veljavni odloki, ne odgovarja današnjim potrebam Celja, predvsem pa vsak od odlokov območje ureja parcialno in brez navezave na širši mestni kontekst.

Mestna občina Celje želi na tem mestu razvijati strnjeno stanovanjsko-poslovno in izobraževalno območje, ki smiselno dopolni obstoječe vsebine mestnega jedra. Ključni izzivi so zagotavljanje zadostnega števila parkirnih mest, odprtih zelenih površin in poplavne varnosti ob primerni gostoti pozidave. Za pridobitev kakovostne urbanistične zasnove bo izveden javni natečaj.

Ukrep
Območje SR-CE je potrebno urbanistično obravnavati kot celoto in zanj opredeliti prostorske ureditvene pogoje, ki zagotavljajo smiselno gostoto, programsko pestrost ter kakovostne javne in zelene površine. Izveden bo javni dvo-stopenjski urbanistični natečaj, s katerim bo Mestna občina Celje pridobila urbanistično-arhitekturno zasnovo, ki bo podlaga za sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Urbanistična zasnova in OPPN bosta sledila cilju, da se na območju zagotovi možnost za gradnjo vsaj 60 javnih najemnih stanovanj in 100 zasebnih stanovanj.

Časovnica
2025–2026
izvedba urbanističnega natečaja

2027–2028
sprejem OPPN

2028
program opremljanja stavbnih zemljišč

Deležniki
Nepremičnine Celje d.o.o., Mestna občina Celje

Ocenjeni stroški in viri
investicija MOC v izvedbo javnega natečaja v okvirni vrednosti 150.000 EUR, izdelava preostalih strokovnih podlag in OPPN v okvirni vrednosti 80.000 EUR

Rezultat

Sprejet občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za območje SR-CE in izdelan program opremljanja stavbnih zemljišč.

Prostorski načrt za območje Sončnega parka

Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje med Cesto v Lokrovec, Cesto na Ostrožno, Koprivnico in Dečkovo cesto v Celju

Cilj
zagotavljanje prostorske podlage za večstanovanjsko gradnjo na območju Sončnega parka v Celju

- Kazalnik**
- Sprejet OPPN Sončni park za namen večstanovanjske gradnje in gradnjo oskrbovanih stanovanj ali doma za starejše občane.
 - Program opremljanja stavbnih zemljišč.

Tip ukrepa
prostorski načrt, natečaj

Ciljna skupina
mestne četrti, občanke in občani MOC, starejši, zasebni investitorji

Lokacija
Mestna četrt Lava

Kontekst
Za območje Sončnega parka je bilo v preteklosti izdelanih že več urbanističnih zasnov in celo izvedbenih načrtov (npr. za izgradnjo "Titovega parka"), ki pa se nikoli niso uresničili. Na severnem delu lokacije je danes v veljavi Odlok o zazidalnem načrtu Sončni park, ki predvideva izgradnjo "preproge" enodružinskih hiš, sočasno z obsežno komunalno infrastrukturo. Južni del še vedno predstavljajo kmetijska zemljišča, s katerimi večinsko upravlja Sklad kmetijskih zemljišč RS. Na skrajnem južnem delu so zabeležena poveljna grobišča, celotno območje pa je znano po visoki podtalnici in glineni podlagi, ki povzroča slabo ponikanje padavinskih vod. Mestna občina Celje si prizadeva za ureditev lastništva in spremembo namenske rabe južnega dela območja iz kmetijskih v parkovne površine. V severnem delu pa načrtuje spremembo zazidalnega načrta s ciljem ohranjanja maksimalnih površin raščenega terena, racionalizacije infrastrukture in umestitve strnjene stanovanjske gradnje s poudarkom na bivanju za starejše občane. Za pridobitev

celovite zasnove soseske in parkovnih površin bo izveden javni krajinsko-urbanistični natečaj.

Ukrep
Izveden bo javni krajinsko-urbanistični natečaj za pridobitev najboljše zasnove soseske v zelenju in zelene rekreacijske površine, ki je ključnega pomena za stanovalce Nove vasi, Dečkovega naselja, Lave in Ostrožnega. V severnem območju, kjer je dopustna pozidava, je predvideno povečanje gostote in zmanjšanje zazidanih površin. Z javnim natečajem bo Mestna občina Celje pridobila urbanistično-krajinsko zasnovo, ki bo podlaga za sprejem Občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN). Z novo zasnovo se na območju zagotovi možnost za gradnjo okvirno 200 stanovanj, ki bodo primarno namenjena starejšim in opcijo doma za starejše občane.

Časovnica
2026
izvedba urbanističnega natečaja

2028
sprejem OPPN

2029
program opremljanja stavbnih zemljišč

Deležniki
Mestna občina Celje

Ocenjeni stroški in viri
investicija MOC v izvedbo javnega natečaja okvirne vrednosti 150.000 EUR, izdelava preostalih strokovnih podlag in OPPN v ocenjeni vrednosti 100.000 EUR

Rezultat

Sprejet občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za območje Sončni park in izdelan program opremljanja stavbnih zemljišč.



Prostorski načrt za območje Babno jug

Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje severno od Ljubljanske ceste na Babnem v Celju

Cilj

zagotavljanje prostorske podlage za večstanovanjsko gradnjo na območju Babno jug v Celju

Kazalnik

1. Sprejet OPPN Babno jug za namen večstanovanjske gradnje.
2. Program opremljanja stavbnih zemljišč.

Tip ukrepa

prostorski načrt

Ciljna skupina

krajevne skupnosti, občanke in občani MOC, zasebni investitorji

Lokacija

Krajevna skupnost Medlog

Kontekst

Babno je območje na zahodnem robu mesta Celje, kjer prevladuje razpršena pozidava enodružinskih hiš. Trenutno območje urejata Odlok o podrobnem prostorskem načrtu za območje Babno LKS in Odlok o sprejetju prostorskih ureditvenih pogojev za območje Babno. Izvedenih je že nekaj večstanovanjskih in trgovskih objektov ter prvi del povezovalne ceste na Babno. Za nadaljnji razvoj območja je treba na novo zasnovati gradbene parcele, ki se danes ne skladajo z lastniško strukturo, kar otežuje gradnjo. Prav tako je treba na novo opredeliti način odvodnjavanja padavinskih voda in ukrepe za poplavno varnost. Z novo zasnovo se ponovno opredeli tudi prometno omrežje, zeleni sistem in javne površine na območju. Predvidena je zgostitev pozidave, ki zaključí in definira vzhodni mestni rob, še vedno pa ohranja nekatere značilnosti zelenega primestja.

Ukrep

Predvideva se sprememba obstoječega prostorskega načrta zaradi neizvedljivosti. Izvedena je bila hidrološko-hidravlična analiza, v teku je tudi izdelava strokovnih podlag s področja urbanizma in prometa za celotno območje Babnega. Sprememba prostorskega akta bo namenjena zgoščevanju stanovanjske pozidave. Z gradnjo višjih stavb bo ohranjenih več prostih zelenih površin in prostora za igrišča, peš in kolesarske poti. Nova prostorska ureditev mora omogočiti razvoj povezane in aktivne skupnosti, ki je več kot le spalno naselje. Zemljišča v lasti Mestne občine Celje bodo v naslednjih letih lahko namenjena gradnji novih neprofitnih stanovanj v sodelovanju z družbo Nepremičnine Celje d.o.o.

Časovnica

2027

sprejem OPPN

2028

program opremljanja stavbnih zemljišč

Deležniki

Mestna občina Celje

Ocenjeni stroški in viri

investicija MOC v izdelavo dokumentacije za sprejem OPPN v okvirni višini 120.000 EUR



Prostorski načrt na območju Babno sever

Sprejem več manjših občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) na območju južno in zahodno od OŠ Lava v Celju

Cilj

zagotavljanje prostorske podlage za večstanovanjsko gradnjo na območju Sončnega parka v Celju

Kazalnik

1. Sprejetih več manjših OPPN za namen gradnje enodružinskih hiš.
2. Program opremljanja stavbnih zemljišč.

Tip ukrepa

prostorski načrt

Ciljna skupina

zasebni investitorji

Lokacija

Krajevna skupnost Medlog

Kontekst

Babno je območje na zahodnem robu mesta Celje, kjer prevladuje razpršena pozidava enodružinskih hiš. V severnem delu območja je že v veljavi več parcialnih prostorskih načrtov za gradnjo enodružinskih hiš: Odlok o OPPN za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš Babno-Ložnica, Odlok o OPPN za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš Babno-Ložnica II, Odlok o OPPN za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš Babno-Ložnica III, Odlok o OPPN za gradnjo enodružinskih stanovanjskih hiš Babno-Ložnica IV in Odlok o OPPN Babno-Ložnica V.

V pripravi sta Občinski podrobni prostorski načrt Babno za območje BA-10-2 in Sklep o začetku priprave Občinskega podrobnega prostorskega načrta Babno območje BA-10-1. Poleg tega se izdeluje strokovna podlaga s področja urbanizma za celotno območje Babnega, ki v tem delu predvideva zapolnitev območja z enodružinskimi hišami, dvojčki in vrstnimi hišami. Ohranja se obstoječ vzorec pozidave, ki zaokroži območje vse do Koprivnice.

Ukrep

Mestna občina Celje bo še naprej sodelovala pri vodenju postopkov manjših podrobnih prostorskih načrtov in izdelavi strokovnih podlag za omogočanje gradnje enodružinskih hiš v zelenju. S pripravo celovitih strokovnih podlag bo omogočeno hitrejše sprejemanje prostorskih načrtov za posamezne investitorje ob upoštevanju celostno zasnovane prometne mreže in zelenega sistema.

Časovnica

odvisno od dinamike pobudnikov

Deležniki

Mestna občina Celje

Ocenjeni stroški in viri

parcialni občinski podrobni prostorski načrti nimajo finančnega vpliva na proračun MOC, kljub temu MOC zagotavlja skupne strokovne podlage s področja vodarstva in urbanizma v okvirni vrednosti 100.000 EUR

Rezultat

Sprejet občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za območje Babno Jug in izdelan Program opremljanja stavbnih zemljišč.

Rezultat

Sprejeti prostorski načrti za posamezna območja v severnem delu Babnega.

Prostorski načrt za območje Golovec jug

Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje od sejmišča do vojašnice ob Stari Dečkovi cesti v Celju

Cilj

zagotavljanje prostorske podlage za izvedbo poslovne in stanovanjske gradnje na območju Golovec jug v Celju

Kazalnik

1. Sprejet OPPN Golovec jug (GOJ 1-2) za namen poslovne in stanovanjske gradnje.
2. Program opremljanja stavbnih zemljišč.

Tip ukrepa

prostorski načrt

Ciljna skupina

mestna četrt, državljani in državljanke RS, zasebni investitorji

Lokacija

Mestna četrt Gaberje

Kontekst

Območje od sejmišča do vojašnice ob Stari Dečkovi cesti danes ureja več parcialnih prostorskih aktov: Odlok o zazidalnem načrtu »Gospodarske cone« v Celju, Odlok o zazidalnem načrtu »Industrija jug«, Odlok o zazidalnem načrtu »Dolgo polje I« in CRC Golovec ter Odlok o spremembah in dopolnitvah zazidalnega načrta Dolgo polje in ŠRC Golovec – del. Drobna pozidava ob Mariborski in južno od sejmišča je večinoma obstoječa, nekateri objekti so zaščiteni, del območja se uporablja le kot parkirišče v času sejmskih dogodkov. Tako sejmska dejavnost kot potrebe mesta se spreminjajo, zato prostorski akti iz devetdesetih let niso več primerni za današnjo vizijo razvoja. Mestna občina Celje je začela postopek priprave prostorskega akta za celotno območje med Mariborsko, Dečkovo in Staro Dečkovo z namenom, da se sejmišču omogoči razvoj, uredi pozidavo ob Mariborski ter omogoči gradnjo poslovnih in stanovanjskih objektov ob Stari Dečkovi.

Ukrep

Načrtuje se sprejem novega OPPN, ki naslavlja potrebe sejmišča in ureja ulično potezo ob Mariborski cesti ter ob Stari Dečkovi. Predvidena je zgoščena urbana pozidava z višinskimi gabariti, ki padajo od Mariborske ceste proti pozidavi na zahodu. Stanovanjski program se umika v notranji del območja oziroma v višja nadstropja. Predvideni so večstanovanjski objekti za različne ciljne skupine s parkiranjem v parterju. Strokovne podlage za urbanistični del so v letu 2025 v sklepni fazi priprave, začenja se vodenje postopka sprejema prostorskega akta. Predvideva se umeščanje približno 230 stanovanjskih enot.

Časovnica

2027

sprejem OPPN

2028

program opremljanja stavbnih zemljišč

Deležniki

Mestna občina Celje

Ocenjeni stroški in viri

investicija MOC v izdelavo strokovnih podlag in OPPN v ocenjeni vrednosti 110.000 EUR

Rezultat

Sprejet občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za območje Golovec jug (GOJ 1-2) in izdelan Program opremljanja stavbnih zemljišč.

Prostorski načrt ob Severni vezni cesti na Lavi

Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje na stiku Severne vezne ceste in Ceste v Lokrovec v Celju

Cilj

zagotavljanje prostorske podlage za izvedbo večstanovanjske gradnje ob Severni vezni cesti v Celju

Kazalnik

1. Sprejet OPPN DN 9-1 za namen večstanovanjske gradnje.
2. Program opremljanja stavbnih zemljišč.

Tip ukrepa

prostorski načrt

Ciljna skupina

mestne četrti, državljani in državljanke RS, starejši, gibalno ovirani

Lokacija

Mestna četrt Lava

Kontekst

Na stiku med Severno vezno cesto in Cesto v Lokrovec je danes v veljavi Odlok o zazidalnem načrtu stanovanjske sošeske Dolgo polje III, ki predvideva gradnjo dveh manjših objektov ob nekdanjem vodotoku. Zaradi zgoščevanja stanovanjske pozidave ob celotni potezi Ceste v Lokrovec in potrebe po dodatnih javnih najemnih stanovanjih je družba Nepremičnine pristopila k sprejemu novega prostorskega akta za zemljišča v lasti Mestne občine Celje z namenom gradnje javnih najemnih stanovanj.

Ukrep

Načrtuje se sprejem novega OPPN za namen gradnje javnih najemnih stanovanj. Predvideni so trije objekti, dva stolpiča s parkiranjem v pritličju in nižji lamelni blok na južnem delu območja, ki bo namenjen predvsem starejšim in oviranim osebam. Ocenjeno število novih stanovanjskih enot je 80.

Časovnica

2026

sprejem OPPN

2027

program opremljanja stavbnih zemljišč

Deležniki

Mestna občina Celje, družba Nepremičnine Celje d.o.o.

Ocenjeni stroški in viri

investicija družbe Nepremičnine Celje d.o.o. za izdelavo dokumentacije za sprejem OPPN v ocenjeni višini 50.000 EUR

Rezultat

Sprejet občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za območje DN 9-1 in izdelan Program opremljanja stavbnih zemljišč.



Prostorski načrt v Dečkovem naselju

Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) na območju nad IV. osnovno šolo, med Ribarjevo in Cesto v Lokrovec v Celju

Cilj

zagotavljanje prostorske podlage za izvedbo stanovanjske gradnje na območju nad IV. osnovno šolo, med Ribarjevo in Cesto v Lokrovec v Celju

Kazalnik

sprejet OPPN DN 14 za namen večstanovanjske gradnje

Tip ukrepa

prostorski načrt

Ciljna skupina

zasebni investitorji

Lokacija

Mestna četrt Dečkovo naselje

Kontekst

Odlok o zazidalnem načrtu stanovanjske soseske Dolgo polje III na lokaciji predvideva gradnjo samskih domov. Z novim prostorskim načrtom bo samske domove nadomestila stanovanjska gradnja za trg. Pobudnik in investitor projekta je zasebni. Mestna občina Celje sodeluje pri vodenju postopka sprejema OPPN.

Ukrep

Predviden je sprejem novega OPPN za namen stanovanjske gradnje. OPPN je v fazi predloga in bo predvidoma sprejet v letu 2025. Predvideva izgradnjo 6 objektov, od tega 5 stanovanjskih in enega večnamenskega. Skupaj bo na lokaciji od 160 do 180 novih zasebnih stanovanj.

Časovnica

2025

sprejem OPPN

Deležniki

Mestna občina Celje, zasebni investitorji

Ocenjeni stroški in viri

zasebna investicija

Rezultat

Sprejet občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za območje DN 14.



Prostorski načrt na območju Gaberja

Sprejem občinskega podrobnega prostorskega načrta (OPPN) za območje od Stare Kidričeve do Delavske ulice v Celju

Cilj

zagotovitev prostorskih podlag za izvedbo poslovne in deloma stanovanjske gradnje za območje od Stare Kidričeve do Delavske ulice v Celju

Kazalnik

1. Sprejet OPPN GAS 1-1 za namen poslovne in stanovanjske gradnje.
2. Program opremljanja stavbnih zemljišč.

Tip ukrepa

prostorski načrt

Ciljna skupina

zasebni investitorji

Lokacija

Mestna četrt Gaberje

Kontekst

Na lokaciji velja Odlok o zazidalnem načrtu »Industrija jug«, ki tu predvideva različne poslovne dejavnosti in bivanje. Programsko se ohranja obstoječa vsebina, s preureditvijo prometne mreže pa Mestna občina Celje naslavlja predvsem parkirno situacijo obstoječih stanovanjskih objektov. Predvidena je umestitev enega dodatnega stanovanjskega objekta.

Ukrep

Predviden je sprejem novega OPPN za namen poslovne in deloma stanovanjske gradnje. Območje predvideva preureditev poteze ob Mariborski in zgostitev stanovanjskega območja. Preuredila se bo prometna situacija. V izdelavi so strokovne podlage za potrebe postopka OPPN.

Časovnica

2027

sprejem OPPN

Deležniki

Mestna občina Celje, zasebni investitorji

Ocenjeni stroški in viri

investicija MOC v izdelavo strokovnih podlag in OPPN v ocenjeni vrednosti 140.000 EUR

Rezultat

Sprejet Občinski podrobni prostorski načrt (OPPN) za območje GAS 1-1 in program opremljanja stavbnih zemljišč.

4



ukrep

C

Podpora ciljnim skupinam

Izvajanje programov podpore in dodeljevanja stanovanj prebivalcem v različnih življenjskih obdobjih in socialnih položajih

Podpora ciljnim skupinam

Namen: zagotoviti dostopne možnosti bivanja v Mestni občini Celje za prebivalce v različnih življenjskih obdobjih in socialnih položajih.

Cilj: izvajanje programov podpore in dodeljevanje stanovanj prebivalcem v različnih življenjskih obdobjih in socialnih položajih.

Stanovanjska problematika predstavlja enega izmed ključnih izzivov razvoja vsake lokalne skupnosti. Negotovost pri zaposlitvah in posledično migracije v druge slovenske kraje, visoki stroški bivanja, visoki stroški gradnje, težka dosegljivost javnih najemnih ter zasebnih stanovanj in kreditna (ne)sposobnost so ključna vprašanja, s katerimi se na področju stanovanjske problematike sooča Mestna občina Celje, in so hkrati tudi pokazatelji ranljivosti mladih in starejših. Pomanjkanje stanovanj navaja 44 % anketirancev raziskave “Pa ki ti živiš?”, med njimi kar 69 % mladih do 30 let navaja, da so stanovanja predraga, kredit pa je ena

izmed glavnih omejitev. Z negotovostjo glede stalnega bivanja se poslabšujejo možnosti mladih za oblikovanje doma, aktivno participacijo, družbeno, kulturno in športno udejstvovanje. Zaradi staranja prebivalstva, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je namreč v letu 2025 več kot 10.800 prebivalcev Celja starejših od 65 let, je treba odgovoriti tudi na vprašanja o zagotavljanju kakovosti bivanja starejših. Sprejemanje prilagojenih ukrepov posameznih ciljnih skupin predstavlja pomemben del stanovanjskega programa.



	Naziv ukrepa	Kazalnik	Vezava ukrepa
C1	Subvencioniranje komunalnega prispevka Finančna podpora v obliki subvencije pri prvi gradnji ali rekonstrukciji stanovanjskega objekta za mlade in mlade družine	1. sprejetje odloka o subvencioniranju komunalnega prispevka 2. število dodeljenih subvencij	
C2	Subvencioniranje obrestne mere stanovanjskih kreditov Finančna podpora v obliki subvencije obrestne mere stanovanjskih kreditov	1. sprejetje odloka o subvencioniranju obrestne mere stanovanjskih kreditov 2. število dodeljenih subvencij	
C3	Dodelitev najemnih stanovanj mladim in mladim družinam Javni razpis za dodelitev javnih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam	število dodeljenih stanovanj mladim in mladim družinam do konca leta 2032	→ A5
C4	Dodelitev najemnih stanovanj enostarševskim družinam Javni razpis za dodelitev javnih najemnih stanovanj enostarševskim družinam	dodeljenih do 50 stanovanj enostarševskim družinam do konca leta 2032	
C5	Dodelitev prilagojenih stanovanj starejšim in gibalno oviranim Javni razpis za dodelitev prilagojenih javnih najemnih stanovanj starejšim in osebam s težjo gibalno oviranostjo v večstanovanjskih stavbah	dodeljenih do 20 prilagojenih stanovanj starejšim in gibalno oviranim osebam do konca leta 2032	
C6	Odpravljanje arhitektonskih ovir za gibalno ovirane Javni razpis za sofinanciranje izboljšav za odpravo arhitektonskih ovir za gibalno ovirane osebe v obstoječih stanovanjskih objektih	sofinanciranih do 20 projektov za odpravo arhitektonskih ovir do konca leta 2032	
C7	Dodelitev najemnih stanovanj zaposlenim na območju Celja Javni razpis za dodelitev javnih najemnih stanovanj za osebe, ki so zaposlene pri delodajalcih s sedežem v Mestni občini Celje	dodeljenih do 50 javnih najemnih stanovanj osebam, zaposlenim v MOC do konca leta 2032	→ A1
C8	Podporne aktivnosti za ohranjanje najemnih razmerij Preprečevanje deložacij in celostna podpora najemnikom javnih najemnih stanovanj za zagotavljanje stabilnega in dolgoročnega bivanja	število najemnikov, vključenih v programe podpore vsako leto	

C1 Subvencioniranje komunalnega prispevka



- 1. Sprejetje odloka o subvencioniranju komunalnega prispevka
- 2. Število dodeljenih subvencij glede na razpoložljiva sredstva

Mladi, mlade družine

Izvrševanje odloka 2027–2032

Mestna občina Celje

Finančna podpora pri prvi gradnji ali rekonstrukciji stanovanjskega objekta v obliki subvencije komunalnega prispevka za mlade do 30 let in mlade družine do 35 let na območju Mestne občine Celje, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje in hkrati izpolnjujejo pogoj, da so zemljiškoknjižni lastnik zemljišča za gradnjo.

C2 Subvencioniranje obrestne mere stanovanjskih kreditov



- 1. Sprejetje odloka o subvencioniranju obrestne mere stanovanjskih kreditov
- 2. Število dodeljenih subvencij glede na razpoložljiva sredstva

Občanke in občani Mestne občine Celje

Izvrševanje pravilnika 2028–2032

Mestna občina Celje

Finančna podpora v obliki subvencije obrestne mere stanovanjskih kreditov za občanke in občane Mestne občine Celje z namenom preko javnega razpisa povečati dostopnost do primernih stanovanj.

C5 Dodelitev prilagojenih stanovanj starejšim in gibalno oviranim



- Dodeljenih do 20 prilagojenih stanovanj starejšim in gibalno oviranim osebam do konca leta 2032

Starejši, gibalno ovirani

2026–2032 – Oblikovanje in izvedba javnih razpisov z dodelitvijo stanovanj

Nepremičnine Celje d.o.o.

Javni razpis za dodelitev prilagojenih javnih najemnih stanovanj starejšim in osebam s težjo gibalno oviranostjo v večstanovanjskih stavbah bo odgovoril na problematiko starejših, ki pogosto živijo sami, v predimenzioniranih in starostno neprilagojenih nepremičninah, s pokojninami pa težko pokrivajo obratovalne stroške in nepremičnine težko vzdržujejo.

C6 Odpravljanje arhitektonskih ovir za gibalno ovirane



- Sofinanciranih do 20 projektov za odpravo arhitektonskih ovir do konca leta 2032

Gibalno ovirani, starejši

2025–2032 – Oblikovanje in izvedba javnih razpisov z sofinanciranjem

Mestna občina Celje

Javni razpis za sofinanciranje izboljšav za odpravo arhitektonskih ovir za gibalno ovirane osebe v obstoječih stanovanjskih objektih podpira zavezo za izboljšanje položaja invalidov in zagotavljanje enakih možnosti, ki jo je Mestna občina Celje dala leta 2024 ob prejemu listine "Občina po meri invalidov".

C3 Dodelitev najemnih stanovanj mladim in mladim družinam



Povezani ukrepi

A5

- Število dodeljenih stanovanj mladim in mladim družinam do konca leta 2032

Mladi, mlade družine

2026; 2028; 2030; 2032 – Oblikovanje in izvedba javnih razpisov z dodelitvijo stanovanj

Nepremičnine Celje d.o.o.

Javni razpis za dodelitev javnih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam odgovarja na trend povečanega zanimanja mladih in mladih družin za najem stanovanj, ki je razviden iz raziskave "Pa ki ti žviš?", kjer je izkazan velik interes za najem stanovanja za nedoločen čas v višini neprofitne najemnine v starostni skupini od 31 do 40 let.

C4 Dodelitev najemnih stanovanj enostarševskim družinam



- Dodeljenih do 50 stanovanj enostarševskim družinam do konca leta 2032

Enostarševske družine

2027 in 2029 – Oblikovanje in izvedba javnih razpisov z dodelitvijo stanovanj

Nepremičnine Celje d.o.o.

Javni razpis za dodelitev javnih najemnih stanovanj enostarševskim družinam, ki spadajo med socialno najranljivejše skupine, bo omogočil stabilno osnovo za ustvarjanje novih življenjskih priložnosti in boljše usklajevanje družinskih ter ekonomskih obveznosti. V Mestni občini Celje se število enostarševskih družin giblje med 25,0 % in 29,9 %.

C7 Dodelitev najemnih stanovanj zaposlenim na območju Celja



Povezani ukrepi

A1

- Dodeljenih do 50 javnih najemnih stanovanj osebam, zaposlenim v MOC, do konca leta 2032

Zaposleni pri delodajalcu s sedežem v MOC

2027 – Izvedba javnega razpisa za dodelitev javnih najemnih stanovanj v soseski DN 10-A

Nepremičnine Celje d.o.o., Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Mestna občina Celje

Javni razpis za dodelitev javnih najemnih stanovanj za osebe, ki so zaposlene pri delodajalcih s sedežem v Mestni občini Celje. Ukrepi odgovarja na pomanjkanje dostopnih stanovanjskih rešitev za zaposlene v MOC, kar otežuje privabljanje kvalificirane delovne sile in negativno vpliva na lokalni gospodarski razvoj.

C8 Podporne aktivnosti za ohranjanje najemnih razmerij



- Število najemnikov, vključenih v programe podpore vsako leto

Ranljive skupine

2027–2032 – Izvajanje programa podpore najemnikom

Mestna občina Celje, organizacija za podporo najemnikom pri vsakdanjem življenju (NVO ali JZ), Nepremičnine Celje d.o.o., CSD Celje

Preprečevanje deložacij in celostna podpora najemnikom javnih najemnih stanovanj za zagotavljanje stabilnega in dolgoročnega bivanja. Ukrepi odgovarja na izzive najemnikov javnih kot tudi zasebnih stanovanj, ki lahko privedejo do neplačevanja najemnine ali stroškov kot posledice socialne stiske najemnikov.

C: Podpora ciljnim skupinam

8

ukrepov namenjenih mladim, mladim družinam, starejšim, gibalno oviranim, enostarševskim družinam, ranljivim skupinam in drugim.



Subvencioniranje komunalnega prispevka

Finančna podpora v obliki subvencije pri prvi gradnji ali rekonstrukciji stanovanjskega objekta v obliki subvencije komunalnega prispevka za mlade do 30 let in mlade družine do 35 let na območju Mestne občine Celje

Cilj

Povečati dostopnost stanovanjskih rešitev za mlade do 30 let in mlade družine do 35 let na območju Mestne občine Celje z zmanjšanjem finančnega bremena pri gradnji ali rekonstrukciji stanovanjskega objekta.

Kazalnik

1. sprejetje odloka o subvencioniranju komunalnega prispevka;
2. število dodeljenih subvencij glede na razpoložljiva sredstva.

Tip ukrepa

program podpore

Ciljna skupina

Mladi, mlade družine

Kontekst

Mladi in mlade družine se soočajo z visokimi stroški reševanja stanovanjskega vprašanja, kar jih sili k odseljevanju iz občine. Komunalni prispevek predstavlja pomemben dodatni strošek pri gradnji ali rekonstrukciji stanovanjskih objektov, ki dodatno obremenjuje njihove finančne možnosti. Subvencioniranje komunalnega prispevka bo zmanjšalo finančno breme in spodbudilo mlade k reševanju stanovanjskih potreb z lastno gradnjo. Višina finančne posledice je ocenjena na podlagi analize vlog za odmero komunalnega prispevka v Mestni občini Celje v preteklih letih in napovedanih trendov enostanovanjske gradnje.

Ukrep

Ukrep predlaga oblikovanje in sprejetje Odloka o subvencioniranju komunalnega prispevka za mlade in mlade družine v Mestni občini Celje z navedbo upravičencev in pogojev za dodelitev subvencije komunalnega prispevka. Predlaga se, da se za mlade štejejo osebe v starosti do dopolnjenih 30 let (v letu vložitve popolne vloge), za mlado družino pa življenjske skupnosti staršev in otrok ter druge, z zakonom

določene družinske oblike, kjer nihče izmed staršev ob dnevu oddaje vloge ni starejši od 35 let. Predlaga se, da so do subvencije upravičene osebe, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje z gradnjo novega ali rekonstrukcijo obstoječega stanovanjskega objekta na območju Mestne občine Celje in hkrati izpolnjujejo pogoj, da so zemljiškoknjižni lastnik zemljišča (oziroma imajo pravico graditi na podlagi ustanovljene in zemljiškoknjižno vpisane stavbne pravice), na katerem sta predvideni gradnja ali rekonstrukcija. Predlaga se, da upravičenci uveljavljajo pravico do subvencije izključno ob odmeri komunalnega prispevka. Ukrep mora v svoji vsebini določiti % višine subvencije glede na odmerjeni komunalni prispevek in višino najvišjega možnega prispevka subvencije. Za prijavitelje se posamezni ukrepi stanovanjskega programa ne izključujejo.

Pravna podlaga predlaganega ukrepa Odloka o subvencioniranju komunalnega prispevka za mlade in mlade družine v Mestni občini Celje mora biti usklajena z Odlokom o podlagah za odmero komunalnega prispevka za obstoječo komunalno opremo na območju Mestne občine Celje (Uradni list RS, št. 105/21, z vsemi spremembami in dopolnitvami).

Časovnica

2026

Oblikovanje in sprejetje odloka

2027–2032

Izvrševanje odloka

Deležniki

Mestna občina Celje

Ocenjeni stroški in viri

Predvideni so finančni odlivi za Mestno občino Celje v višini do 35.000 EUR na letni ravni v obdobju od 2027 do 2032.

Rezultat

Vzpostavljen sistem subvencioniranja komunalnega prispevka za mlade do 30 let in mlade družine do 35 let.



Subvencioniranje obrestne mere stanovanjskih kreditov

Finančna podpora v obliki subvencije obrestne mere stanovanjskih kreditov za občanke in občane Mestne občine Celje

Cilj

Povečati dostopnost do stanovanj za občanke in občane Mestne občine Celje z zmanjšanjem stroškov financiranja stanovanjskih kreditov in spodbujati demografski ter gospodarski razvoj občine.

Kazalnik

1. sprejetje odloka o subvencioniranju obrestne mere stanovanjskih kreditov;
2. število dodeljenih subvencij glede na razpoložljiva sredstva.

Tip ukrepa

program podpore

Ciljna skupina

občanke in občani Mestne občine Celje

Kontekst

Drage kreditne obveznosti odvrčajo posameznike od nakupa stanovanja in jih spodbujajo k odseljevanju v okolja z ugodnejšimi stanovanjskimi pogoji. Subvencioniranje obrestnih mer bo zmanjšalo mesečne stroške odplačevanja kreditov in omogočilo lažji dostop do stanovanjskega trga.

Ukrep

Ukrep predlaga oblikovanje in sprejetje Pravilnika o subvencioniranju obrestne mere stanovanjskih kreditov v Mestni občini Celje, ki se izvršuje na podlagi objavljenih letnih razpisov. Namen ukrepa je povečati dostopnost mladih do primernih stanovanj v Mestni občini Celje. Predlaga se, da se sredstva za subvencijo obrestne mere stanovanjskih kreditov zagotavljajo v proračunu občine, v višini, ki je določena z Odlokom o proračunu Mestne občine Celje za tekoče leto. Predlaga se, da se v pravilniku določijo splošni in posebni pogoji, kot so npr. način reševanja stanovanjskega vprašanja (gradnja, prenova, nakup), določitev obdobja za porabo sredstev, zaveza o časovnem bivanju v Mestni občini Celje idr. Za prijavitelje se posamezni ukrepi stanovanjskega programa ne izključujejo.

Časovnica

2027

Oblikovanje in sprejetje pravilnika

2028–2032

Izvrševanje pravilnika

Deležniki

Mestna občina Celje

Ocenjeni stroški in viri

Predvideni so finančni odlivi za Mestno občino Celje v višini do 40.000 EUR na letni ravni v obdobju od 2028 do 2032.

Rezultat

Vzpostavljen sistem subvencioniranja obrestne mere stanovanjskih kreditov, ki omogoča enakopravnejši dostop za občanke in občane MOC do stanovanjskega trga.

Dodelitev najemnih stanovanj mladim in mladim družinam

Javni razpis za dodelitev javnih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v Mestni občini Celje

Cilj

Izboljšati stanovanjske razmere mladih in mladih družin ter spodbuditi njihovo dolgoročno bivanje v Mestni občini Celje.

Kazalnik

Do 60 dodeljenih stanovanj mladim in mladim družinam do konca leta 2032.

Tip ukrepa

dodelitev stanovanj

Ciljna skupina

mladi, mlade družine

Kontekst

Pomanjkanje dolgoročnih in varnih razmerij za najem stanovanj po dostopnih cenah sili mlade k odseljevanju ali odlaganju pomembnih življenjskih odločitev. Trend povečanja zanimanja mladih in mladih družin za najem stanovanj se ujema z ugotovitvami raziskave "Pa ki ti žviš?" iz leta 2024, kjer je izkazan velik interes za najem stanovanja za nedoločen čas v višini neprofitne najemnine v starostni skupini od 31 do 40 let. Z urejenimi in varnimi bivanjskimi razmerami ter ekonomsko ugodnim najemom se mladi lažje odločajo za ustvarjanje družine in posledično krepitev demografske slike lokalne skupnosti.

Ukrep

Ukrep predlaga redno dvoletno izvajanje Javnih razpisov za dodelitev javnih najemnih stanovanj mladim in mladim družinam v obdobju od 2026 do 2032. Načrtuje se izvedba javnih razpisov za dodelitev javnih najemnih stanovanj v najem za mlade in mlade družine v letih: 2026 – dodelitev 15 stanovanj; 2028 – dodelitev 15 stanovanj; 2030 – dodelitev 15 stanovanj; 2032 – dodelitev 15 stanovanj. Predlaga se, da se v pravilniku določijo splošni in posebni pogoji, kot npr. starostne meje in definicije za kategorijo mladih in mladih družin, pogoje za varnost dolgoročnega najema, kot je možnost sklenitve najemne pogodbe z neprofitno najemnino za opredeljeno število let in podaljšanjem za nedoločen čas idr.

Časovnica

2026; 2028; 2030; 2032

Oblikovanje in izvedba javnih razpisov z dodelitvijo stanovanj

Deležniki

Nepremičnine Celje d.o.o.

Ocenjeni stroški in viri

Ukrep nima finančnih odlivov za Mestno občino Celje ali družbo Nepremičnine Celje d.o.o.

Rezultat

Vzpostavljen sistem dvoletnih javnih razpisov za dodelitev javnih najemnih stanovanj, s katerim bo do leta 2032 dodeljenih do 60 stanovanj mladim in mladim družinam.

Dodelitev najemnih stanovanj enostarševskim družinam

Javni razpis za dodelitev javnih najemnih stanovanj enostarševskim družinam v Mestni občini Celje

Cilj

Izboljšati stanovanjske razmere enostarševskih družin v Mestni občini Celje z zagotavljanjem dostopnih in varnih najemnih stanovanj ter jim omogočiti večjo socialno in ekonomsko varnost.

Kazalnik

Dodeljenih do 50 stanovanj enostarševskim družinam do konca leta 2032.

Tip ukrepa

dodelitev stanovanj

Ciljna skupina

enostarševske družine

Kontekst

Enostarševska družina je tip družine, ki jo sestavlja starš z enim ali več otroki. Enostarševske družine spadajo med socialno najranljivejše skupine in se zaradi omejenih finančnih in prostorskih možnosti in večje odgovornosti za vzgojo otrok soočajo s posebnimi izzivi pri zagotavljanju primerne bivališča. Nestabilne stanovanjske razmere dodatno otežujejo njihovo socialno in ekonomsko situacijo ter zmanjšujejo priložnosti za izboljšanje življenjskih pogojev. Zagotavljanje dostopnih javnih najemnih stanovanj z dolgoročno varnostjo najema bo enostarševskim družinam omogočilo stabilno osnovo za ustvarjanje novih življenjskih priložnosti in boljše usklajevanje družinskih ter ekonomskih obveznosti. V Mestni občini Celje se število enostarševskih družin giblje med 25,0 % in 29,9 %.

Ukrep

V okviru ukrepa bodo pripravljene pravilnik in merila za dodelitev javnih najemnih stanovanj enostarševskim družinam, ki bodo določali osnovne pogoje upravičenosti in socialne kriterije ter način oblikovanja prednostnih list. Javni razpisi bodo potekali dvoletno; po vsakem razpisu se bo oblikovala prednostna lista upravičencev in izvedla dodelitev stanovanj. Stanovanja se bodo oddala za nedoločen čas po neprofitni najemnini.

Časovnica

2027 in 2029

Oblikovanje in izvedba javnih razpisov z dodelitvijo stanovanj

Deležniki

Nepremičnine Celje d.o.o.

Ocenjeni stroški in viri

Ukrep nima finančnih odlivov za Mestno občino Celje ali družbo Nepremičnine Celje d.o.o.

Rezultat

Vzpostavljen sistem dvoletnih javnih razpisov za dodelitev javnih neprofitnih najemnih stanovanj enostarševskim družinam, s katerim bo do leta 2032 dodeljenih do 50 stanovanj.



Dodelitev prilagojenih stanovanj starejšim in gibalno oviranim

Javni razpis za dodelitev prilagojenih javnih najemnih stanovanj starejšim in osebam s težjo gibalno oviranostjo v večstanovanjskih stavbah v Mestni občini Celje

Cilj

Izboljšati stanovanjske razmere starejših in gibalno oviranih oseb v Mestni občini Celje z zagotavljanjem primernih in dostopnih najemnih stanovanj v večstanovanjskih stavbah ter jim omogočiti kakovostno in samostojno bivanje.

Kazalnik

Dodeljenih do 20 prilagojenih stanovanj starejšim in gibalno oviranim osebam do konca leta 2032.

Tip ukrepa

dodelitev stanovanj

Ciljna skupina

starejši, gibalno ovirani

Kontekst

Starejše osebe se pogosto soočajo z neprimernimi stanovanjskimi razmerami, ki ne omogočajo kakovostnega in varnega bivanja v skladu z njihovimi potrebami in zmožnostmi. Pomanjkanje prilagojenih stanovanj za starejše ter dolgotrajni postopki dodeljevanja starejšim otežujejo dostop do primerne bivališča. Namensko prilagajanje stanovanj starejšim osebam z odprtim sistemom razpisov bo omogočilo hitrejšo odzivanje na njihove potrebe ter prispevalo k ohranjanju njihove samostojnosti in kakovosti življenja.

Ukrep

Na podlagi javnih razpisov bodo starejšim in osebam s težjo gibalno oviranostjo dodeljena prilagojena javna najemna stanovanja. Pravilnik in merila bodo opredelili pogoje upravičenosti ter prednostna merila; prednost bodo imela stanovanja iz sklada Nepremičnine Celje d.o.o., ki so v pritličju ali v večstanovanjskih stavbah z dvigalom, brez bistvenih arhitektonskih ovir in primerna za eno do dve osebi. Po potrebi se bodo stanovanja pred oddajo tehnično prilagodila (npr. dostopi brez ovir, prilagojene kopalnice, ročaji).

Časovnica

2026–2032

Oblikovanje in izvedba javnih razpisov z dodelitvijo stanovanj

Deležniki

Nepremičnine Celje d.o.o.

Ocenjeni stroški in viri

Ukrep nima finančnih odlivov za Mestno občino Celje. Investicija družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v višini 600.000 EUR.

Rezultat

Vzpostavljen sistem javnih razpisov za dodelitev prilagojenih javnih najemnih stanovanj starejšim in osebam s težjo gibalno oviranostjo, s katerim bo do leta 2032 dodeljenih do 20 prilagojenih stanovanj.



Odpravljanje arhitektonskih ovir za gibalno ovirane

Javni razpis za sofinanciranje izboljšav za odpravo arhitektonskih ovir za gibalno ovirane osebe v obstoječih stanovanjskih objektih na območju Mestne občine Celje

Cilj

Izboljšati dostopnost in kakovost bivanja v stanovanjskih objektih na območju Mestne občine Celje z odpravo arhitektonskih ovir ter gibalno oviranim osebam in starejšim omogočiti večjo samostojnost in mobilnost.

Kazalnik

Sofinanciranih do 20 projektov za odpravo arhitektonskih ovir do konca leta 2032

Tip ukrepa

prenova, program podpore

Ciljna skupina

gibalno ovirani, starejši

Kontekst

Mestna občina Celje je v letu 2024 prejela listino "Občina po meri invalidov", s katero se zavezuje k izboljšanju položaja invalidov in zagotavljanju enakih možnosti. S tem se Mestna občina Celje osredotoča na dostopnost do grajenega okolja, storitev in informacij ter na izvajanje programov, ki invalide vključujejo v kulturi, športu, vzgoji in izobraževanju ter socialnem varstvu in zdravju. V skladu z nacionalnimi usmeritvami za izboljšanje dostopnosti, ki vključuje odpravljanje grajenih in komunikacijskih ovir, Mestna občina Celje stremi k uresničevanju nalog in programov s področja invalidov. Gibalno ovirane osebe in starejši prebivalci se zaradi arhitektonskih ovir v obstoječih stanovanjskih objektih soočajo z omejitvami pri dostopu do svojih stanovanj. Pomanjkanje dvigal in drugih prilagoditev otežuje ali onemogoča samos-

tojno bivanje ter zmanjšuje kakovost življenja ranljivih skupin prebivalstva. Sofinanciranje odpravljanja arhitektonskih ovir bo omogočilo boljšo dostopnost stanovanj, povečalo samostojnost gibalno oviranih oseb in starejših ter prispevalo k njihovi socialni vključenosti in kakovosti bivanja.

Ukrep

Vsebina ukrepa se nanaša na vzpostavitev pravnih podlag in izvedbo razpisov za sofinanciranje izboljšav za odpravo arhitektonskih ovir v obstoječih eno- in dvostanovanjskih hišah ter večstanovanjskih stavbah na območju Mestne občine Celje. Predlaga se priprava in izvedba javnih razpisov, ki bodo določili namen, cilje, višino in način sofinanciranja ter pogoje za sodelovanje. Priporoča se, da so kot upravičenci predvideni etažni lastniki večstanovanjskih objektov in lastniki eno- in dvostanovanjskih hiš, ki zagotovijo ustrezno soglasje za izvedbo investicije oz. vzdrževanja.

Časovnica

2025–2032

Oblikovanje in izvedba javnih razpisov za sofinanciranje

Deležniki

Mestna občina Celje

Ocenjeni stroški in viri

Predvideni so finančni odlivi za Mestno občino Celje v višini do 50.000 EUR na letni ravni.

Rezultat

Vzpostavljen sistem javnih razpisov za sofinanciranje odprave arhitektonskih ovir v stanovanjskih objektih, s katerim bo do leta 2032 sofinanciranih do 20 projektov.

Dodelitev najemnih stanovanj zaposlenim na območju Celja

Javni razpis za dodelitev javnih najemnih stanovanj za osebe, ki so zaposlene pri delodajalcih s sedežem v Mestni občini Celje

Cilj

Izboljšati dostopnost stanovanj za osebe, zaposlene pri delodajalcih s sedežem v Mestni občini Celje, ter omogočiti dolgoročno in stabilno bivanje, ki podpira privabljanje in zadrževanje delovne sile v občini.

Kazalnik

Dodeljenih do 50 javnih najemnih stanovanj osebam, zaposlenim v MOC, do konca leta 2032.

Tip ukrepa

dodelitev stanovanj

Ciljna skupina

zaposleni pri delodajalcu s sedežem v MOC

Kontekst

Mestna občina Celje je delovno aktivna občina. Pomanjkanje dostopnih stanovanjskih rešitev za zaposlene v Mestni občini Celje otežuje privabljanje in zadrževanje kvalificirane delovne sile, kar negativno vpliva na lokalni gospodarski razvoj. Zaposleni se pogosto odločajo za delo v drugih občinah zaradi boljših stanovanjskih možnosti ali pa se vsakodnevno vozijo na delo iz oddaljenih lokacij. Po številu oseb v obeh tokovih delovnih migracij (tako prihodi kot odhodi) je Celje med vodilnimi občinami, takoj za Ljubljano, Mariborom in Kranjem. Vzpostavitev prednostnega kriterija za zaposlene pri delodajalcih, s sedežem v Mestni občini Celje, bo omogočila boljše povezovanje stanovanjske politike z razvojnimi potrebami lokalnega gospodarstva ter prispevala k večji konkurenčnosti občine pri privabljanju delovne sile.

Ukrep

V sklopu ukrepa A1 Območje DN-10A je vsebinski dogovor med Stanovanjskim skladom Republike Slovenije in družbo Nepremičnine Celje d.o.o. vzpostavitev razpolagalne

pravice nad novimi javnimi najemnimi stanovanji. Ob uspešni vzpostavitvi predmetnega dogovora se predlaga, da v okviru izvedbe razpisa za dodelitev javnih najemnih stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, ki bodo zgrajena v območju DN 10-A, omenjeni sklad družbi Nepremičnine Celje d.o.o. podeli razpolagalno pravico s stanovanji. Nato družba Nepremičnine Celje d.o.o. skupaj z Mestno občino Celje in Stanovanjskim skladom Republike Slovenije doseže dogovor o uvrstitvi prednostnega kriterija pri dodelitvi javnih najemnih stanovanj za osebe, ki so zaposlene pri delodajalcih s sedežem v Mestni občini Celje in se njihovo delovno mesto nahaja v Mestni občini Celje.

Časovnica

2026

Sklenitev dogovora o sodelovanju med Stanovanjskim skladom Republike Slovenije in družbo Nepremičnine Celje d.o.o. za vzpostavitev razpolagalne pravice za dodelitev stanovanj Stanovanjskega sklada Republike Slovenije v soseski DN 10-A

2027

Izvedba javnega razpisa za dodelitev javnih najemnih stanovanj v soseski DN 10-A

Deležniki

Nepremičnine Celje d.o.o., Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Mestna občina Celje

Ocenjeni stroški in viri

Ukrep nima finančnih odливov za Mestno občino Celje ali družbo Nepremičnine Celje d.o.o.

Rezultat

Vzpostavljen sistem ciljnih javnih razpisov za dodelitev do 50 javnih najemnih stanovanj, zaposlenim pri delodajalcih s sedežem v Mestni občini Celje.

Podporne aktivnosti za ohranjanje najemnih razmerij

Preprečevanje deložacij in celostna podpora najemnikom javnih najemnih stanovanj za zagotavljanje stabilnega in dolgoročnega bivanja

Cilj

Vzpostaviti in izvajati program celostne podpore in sveto-vanja najemnikom javnih stanovanj v Mestni občini Celje za ohranitev obstoječih najemnih razmerij in krepitev zmožnosti samostojnega bivanja.

Kazalnik

Število najemnikov, vključenih v programe podpore vsako leto.

Tip ukrepa

program podpore

Ciljna skupina

ranljive skupine

Kontekst

Najemniki javnih stanovanj se zaradi različnih razlogov pogosto soočajo z izzivi pri upravljanju najemnih obveznosti, vzdrževanju stanovanj in reševanju osebnih ter družinskih težav, kar lahko vodi v izgubo nastanitve ali poslabšanje bivalnih razmer. Pomanjkanje strokovne podpore in sveto-vanja otežuje uspešno prilagoditev na novo bivalno okolje ter ohranjanje stabilnih najemnih razmerij. Vzpostavitev programov podpore z neposrednim delom na terenu bo najemnikom omogočila pridobitev potrebnih kompetenc za samostojno bivanje, ohranitev najemnih razmerij ter prispevala k stabilnejšim stanovanjskim razmeram in boljši kakovosti življenja.

Ukrep

Predvideva se izvedba razpisa za izvajanje programov podpore najemnikom, kjer bo izbrana organizacija (NVO ali JZ) s potrebnimi kompetencami, specializirana za izvajanje pomoči najemnikom in družinskim članom na terenu. Program bo zagotavljal pomoč najemnikom pri vselitvi in ohranjanju nastanitve, svetovanju o pravicah in obveznostih najemnikov, opremljanju in vzdrževanju stanovanj, opozarjanju najemnikov na redno plačevanje položnic in informiranje o možnostih subvencionirane najemnine.

Časovnica

2026

Priprava in izvedba javnega razpisa za izvajanje programov podpore najemnikom

2027–2032

Izvajanje programa podpore najemnikom

Deležniki

Mestna občina Celje, organizacije za podporo najemnikom pri vsakdanjem življenju – NVO ali JZ, Nepremičnine Celje d.o.o., Center za socialno delo Celje.

Ocenjeni stroški in viri

Predvideni finančni odlivi za Mestno občino Celje v višini do 35.000 EUR na letni ravni.

Rezultat

Vzpostavljen program podpore najemnikom javnih najemnih stanovanj za preprečevanje izgube doma ter krepitev zmožnosti za samostojno bivanje.

4



ukrep

D

Zagotavljanje kakovosti bivanja

Izvajanje natečajev in informativnih kampanj
za ustvarjanje kakovostnega in vključujočega
bivalnega okolja ter krepitev skupnosti

Zagotavljanje kakovosti bivanja

Namen: dvigniti kakovost bivanja in krepiti duh skupnosti med prebivalci v lokalni skupnosti.

Cilj: izvajanje natečajev in informativnih kampanj za ustvarjanje kakovostnega in vključujočega bivalnega okolja ter krepitev skupnosti.

Zagotavljanje kakovosti bivanja v Mestni občini Celje je enako pomembno kot povečanje stanovanjskega fonda in predstavlja osrednje izhodišče sklopa D, ki dopolnjuje naložbe v nova stanovanja (A) in prostorske podlage (B) z ukrepi, ki dvigujejo vsakdanjo kakovost bivanja. Osredotoča se na pridobivanje najboljših projektantskih rešitev skozi natečaje, krepitev kulture vzdrževanja in medsosedsstva, zmanjševanje energetske revščine z usmerjenim informira-

njem ter večjo varnost najemnih razmerij z jasno, dostopno podporo. Namen sklopa je znižati stroške gospodinjstev, okrepiti zaupanje med lastniki in najemniki ter ustvariti urejeno, vključujoče in zdravo bivalno okolje – da Celje ne ponudi le več stanovanj, temveč tudi boljše življenje v njih. S tem sklop D investicije povezuje z "mehko" podporo skupnosti in poskrbi, da se učinki novih projektov hitro poznajo v blokih, soseskah in mestnem jedru.



Naziv ukrepa	Kazalnik	Vezava ukrepa
D1 Natečaj za izbiro najprimernejših prostorskih ureditev Izvedba urbanističnih in arhitekturnih natečajev za zagotavljanje najboljših rešitev pri umeščanju in gradnji stanovanjskih objektov	3 natečaji	→ A3 B1 B2
D2 Natečaj za »Celjski blok leta« Natečaj za izbor najbolj skrbno vzdrževane, urejene in sosedom prijazne večstanovanjske stavbe v MOC	Število večstanovanjskih stavb, prijavljenih na natečaj na letni ravni	
D3 Informiranje za zmanjšanje energetske revščine Informacijsko-svetovalna kampanja za ozaveščanje in podporo pri ukrepih za zmanjšanje energetske revščine v MOC	Število gospodinjstev, doseženih s kampanjo	
D4 Informiranje za varnost najemnih razmerij Informacijsko-svetovalna kampanja za ozaveščanje in podporo pri ukrepih za večjo varnost najemnih razmerij v MOC	Število gospodinjstev, doseženih s kampanjo	

D1 Natečaj za izbiro najprimernejših prostorskih ureditev



Povezani ukrepi



Izvedba natečajev

2026–2028 – Izvedba 3 javnih urbanističnih in arhitekturnih natečajev

Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije

Izvedba urbanističnih in arhitekturnih natečajev za izbiro strokovno najprimernejših rešitev za umeščanje v prostor in gradnjo stanovanjskih objektov. Natečaj je uveljavljen postopek za izbiro najustreznejših arhitekturnih, krajinsko-arhitekturnih in urbanističnih rešitev, ki naročnikom omogoča izbiro med različnimi rešitvami in zagotavlja ustrezne strokovne podlage za odločanje.

D3 Informiranje za zmanjšanje energetske revščine



Število gospodinjstev, doseženih z informacijsko-svetovalno kampanjo

Občanke in občani MOC

2027 – Zasnova in izvedba informacijske kampanje

Mestna občina Celje, Energetika Celje d.o.o.

Informacijsko-svetovalna kampanja za ozaveščanje in podporo pri ukrepih za zmanjšanje energetske revščine v Mestni občini Celje. Energetska revščina lahko pomembno vpliva na kakovost bivanja in finančno stabilnost prebivalcev, celovita kampanja pa bo omogočila prebivalcem dostop do praktičnih nasvetov in informacij.

D2 Natečaj za »Celjski blok leta«



Število večstanovanjskih stavb, prijavljenih na natečaj za »Celjski blok leta« na letni ravni

Občanke in občani MOC

2026–2027 – Zasnova in izvedba prve edicije natečaja

2027–2032 – Izvajanje natečajev na letni ravni

Mestna občina Celje

Natečaj za izbor najbolj skrbno vzdrževane, urejene in sosedom prijazne večstanovanjske stavbe v Mestni občini Celje. Natečaj bo spodbudil občanke in občane k sodelovanju pri izboljšavah, aktivnemu urejanju in vzdrževanju večstanovanjskih stavb, okrepil skupnostni duh ter na dolgi rok prispeval k dvigu urejenosti večstanovanjskih stavb.

D4 Informiranje za varnost najemnih razmerij



Število gospodinjstev, doseženih z informacijsko-svetovalno kampanjo

Občanke in občani MOC

2027–2028 – Zasnova in izvedba informacijske kampanje

Nepremičnine Celje d.o.o.

Informacijsko-svetovalna kampanja za ozaveščanje in podporo pri ukrepih za večjo varnost najemnih razmerij v Mestni občini Celje. Celovita kampanja bo prebivalcem omogočila pridobitev ključnih znanj za varno in uspešno izvajanje najemnih razmerij ter dostop do strokovne podpore.



D: Zagotavljanje kakovosti bivanja

Izvajanje natečajev in informativnih kampanj za ustvarjanje kakovostnega in vključujočega bivalnega okolja ter krepitev skupnosti.





Natečaj za izbiro najprimernejših prostorskih ureditev

Izvedba urbanističnih in arhitekturnih natečajev za izbiro strokovno najprimernejših rešitev za umeščanje v prostor in gradnjo stanovanjskih objektov

Cilj

Dvigniti kakovost prostorskih rešitev in gradnje z uporabo transparentnih in strokovno vodenih natečajnih postopkov.

Kazalnik

Izvedba 3 urbanističnih in arhitekturnih natečajev

Tip ukrepa

natečaji

Kontekst

Arhitekturni ali urbanistični natečaj je uveljavljen postopek za izbiro najustrežnejših arhitekturnih, krajinsko-arhitekturnih in urbanističnih rešitev, ki naročnikom omogoča izbiro med različnimi rešitvami in zagotavlja ustrezne strokovne podlage za odločanje. Uporaba postopkov natečaja je smotrna odločitev za naročnike, ki se pri izvajanju projektov urejanja prostora in investicijskih projektov ravna po načelih kakovosti, strokovnosti, transparentnosti in optimalne izbire (vir: <https://zaps.si>).

Javni arhitekturni natečaj predstavlja tudi najbolj demokratičen in učinkovit način odločanja o gradnjah in drugih posegih v prostor. Strokovne usmeritve za izvedbo javnih arhitekturnih, urbanističnih in krajinsko-arhitekturnih natečajev podaja Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije (ZAPS) kot področna zbornica. V obdobju med 2009 in 2021 je bilo prek ZAPS izvedenih 158 javnih arhitekturnih natečajev. Primera uspešnih graditeljev dostopnih stanovanj na podlagi arhitekturnega natečaja sta Stanovanjski sklad Republike Slovenije in Stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana.

Ukrep

Mestna občina Celje in Družba Nepremičnine Celje d.o.o. bosta urbanistične in arhitekturne rešitve za ključna stanovanjska območja in objekte praviloma pridobivali prek javnih natečajev. Zmagovalne rešitve bosta uporabili kot strokovno podlago za Občinske podrobne prostorske načrte in projektiranje objektov. Obveznost izvedbe arhitekturnega natečaja bo določena že v prostorskih izvedbenih aktih za tiste stavbe, ki bodo prepoznane kot ključne za identiteto mesta. Trenutno sta v pripravi 2 urbanistična natečaja za območji SR-CE (ukrep B1) in Sončni park (ukrep B2). V teku je priprava OPPN DN 9-1 in OPPN GOJ 1-2. V okviru naštetih urbanističnih zasnov bodo določene tudi obveznosti za izvedbo arhitekturnih natečajev za posamezne ključne objekte.

Časovnica

2026–2028

Izvedba 3 javnih urbanističnih in arhitekturnih natečajev

Deležniki

Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Zbornica za arhitekturo in prostor Slovenije

Ocenjeni stroški in viri

Finančni odlivi za organizacijo in izvedbo natečajev so vključeni v vrednosti ukrepov pri pripravi prostorskih načrtov OPPN in investicijskih projektov za večstanovanjsko gradnjo.

Rezultat

Pridobljene kakovostne urbanistične in arhitekturne rešitve za stanovanjsko gradnjo.



Natečaj za “Celjski blok leta”

Natečaj za izbor najbolj skrbno vzdrževane, urejene in sosedom prijazne večstanovanjske stavbe v Mestni občini Celje

Cilj

spodbuditi etažne lastnike in prebivalce k izboljševanju kakovosti bivanja in urejenosti večstanovanjskih stavb v Mestni občini Celje ter krepiti skupnostni duh in skrb za bivalno okolje

Kazalnik

število večstanovanjskih stavb, prijavljenih na natečaj za “Celjski blok leta” na letni ravni

Tip ukrepa

natečaj

Ciljna skupina

občanke in občani MOC

Kontekst

Glede na podatke izvedene raziskave “Pa ki ti živiš?” se prebivalci večstanovanjskih stavb v Mestni občini Celje srečujejo z različnimi stanovanjskimi težavami. Najpogostejše se soočajo z visokimi obratovalnimi stroški, težavami s parkiranjem, hrupom ter težavami v medsosedskih odnosih. Izzivi glede vzdrževanja in urejenosti skupnih prostorov vplivajo na kakovost bivanja prebivalcev in medsosedske odnose. Pomanjkanje motivacije etažnih lastnikov za skupne investicije in sodelovanje pri urejanju objektov vodi v postopno propadanje bivalnega okolja

Ukrep

Ukrep predlaga izvedbo natečaja “Celjski blok leta” pod okriljem Mestne občine Celje in v sodelovanju mestnih četrti ter krajevnih skupnosti. Za zagotovitev uspešne izvedbe se bo določil natančen potek, ki zajema pravila sodelovanja, kriterije ocenjevanja, sestavo natečajne komisije idr. Predlaga se izvedba natečaja na enoletni ravni. Sodelovanje na natečaju »Celjski blok leta« bo spodbudilo zdrave tekmovalne odnose med večstanovanjskimi objekti ter motiviralo občanke in občane k sodelovanju pri izboljšavah, aktivnemu urejanju in vzdrževanju večstanovanjskih stavb, okrepilo skupnostni duh ter na dolgi rok prispevalo k dvigu urejenosti večstanovanjskih stavb v Mestni občini Celje.

Časovnica

2026–2027

Zasnova in izvedba prve edicije natečaja

2027–2032

Izvajanje natečajev na letni ravni

Deležniki

Mestna občina Celje

Ocenjeni stroški in viri

za izvedbo posameznega natečaja so predvideni finančni odlivi za Mestno občino Celje v višini 5000 EUR

Rezultat

Izbrana zmagovalna večstanovanjska stavba na natečaju za “Celjski blok let”



Informiranje za zmanjšanje energetske revščine

Informacijsko-svetovalna kampanja za ozaveščanje in podporo pri ukrepih za zmanjšanje energetske revščine v Mestni občini Celje

Cilj

zmanjšati energetske revščine in izboljšati energetske učinkovitost gospodinjstev v Mestni občini Celje z ozaveščanjem prebivalcev o možnostih optimizacije porabe energije ter zagotavljanjem dostopa do podpornih služb

Kazalnik

število gospodinjstev, doseženih z informacijsko-svetovalno kampanjo

Tip ukrepa

kampanja

Ciljna skupina

občanke in občani MOC

Kontekst

Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije je bila energetska revščina gospodinjstev v letu 2023 7,2 %. Energetske revnih je bilo približno 62.000 gospodinjstev, v njih pa je živelo okoli 109.000 oseb oz. 7000 oseb več kot leta 2022. Energetska revščina v Savinjski regiji je bila v letu 2023 10,4 %, kar jo uvršča na 2. mesto med vsemi slovenskimi regijami. Gospodinjstva se soočajo z naraščajočimi stroški energentov in pogosto nimajo ustreznega znanja o možnostih optimizacije porabe energije ter dostopnih podpornih ukrepov. Energetska revščina lahko pomembno vpliva na kakovost bivanja in finančno stabilnost prebivalcev, zlasti ranljivih skupin. Celovita informacijsko-svetovalna kampanja bo omogočila prebivalcem dostop do praktičnih nasvetov za zmanjšanje energetskih stroškov, izboljšanje bivanjskih razmer ter povezavo s podpornimi službami, kar bo prispevalo k zmanjševanju energetske revščine in povečanju energetske učinkovitosti v Mestni občini Celje.

Ukrep

Ukrep predvideva zasnovo informacijsko-svetovalne kampanje za gospodinjstva v Mestni občini Celje. Kampanja bo prebivalcem ponudila praktične nasvete za optimizacijo porabe energije, vode in drugih virov. Vključeni bodo tudi napotki za izboljšanje bivalnih razmer, kot so pravilno ogrevanje, prezračevanje in optimalna raba energentov. S kampanjo bomo dosegli več tisoč gospodinjstev, kar bo povečalo ozaveščenost občanov in občanov o učinkoviti rabi energije in možnostih optimizacije stroškov. S tem jim bo zagotovljeno znanje in dostop do podpornih služb na področju energetske revščine, kot so npr. Eko sklad, Portal Energetika in javna gospodarska podjetja v lokalni skupnosti idr.

Časovnica

2027

zasnova in izvedba informacijske kampanje

Deležniki

Mestna občina Celje, Energetika Celje d.o.o.

Ocenjeni stroški in viri

predvidenih je 20.000 EUR finančnih odливov za Mestno občino Celje

Rezultat

Večja ozaveščenost občanov in občanov o učinkoviti rabi energije in možnostih optimizacije stroškov.



Informiranje za varnost najemnih razmerij

Informacijsko-svetovalna kampanja za ozaveščanje in podporo pri ukrepih za večjo varnost najemnih razmerij v Mestni občini Celje

Cilj

izboljšati varnost najemnih razmerij in zaščititi pravice najemnikov in najemodajalcev v Mestni občini Celje z ozaveščanjem o pravilnem izvajanju najemnih obveznosti in pomenu pisnih najemnih pogodb

Kazalnik

število gospodinjstev, doseženih z informacijsko-svetovalno kampanjo

Tip ukrepa

kampanja

Ciljna skupina

občanke in občani MOC

Kontekst

Posamezniki se pogosto vključujejo v najemna razmerja brez ustreznega poznavanja svojih pravic in obveznosti, kar vodi v spore, nezaščiteno in nestabilno stanovanjsko razmere. Pomanjkanje informacij o pomenu pisnih najemnih pogodb in dostopa do podpornih služb izpostavlja tako najemnike kot najemodajalce nepotrebnim tveganjem. Informacijsko-svetovalna kampanja bo prebivalcem omogočila pridobitev ključnih znanj za varno in uspešno izvajanje najemnih razmerij ter dostop do strokovne podpore, kar bo prispevalo k stabilnejšim stanovanjskim razmeram in zmanjšanju sporov na stanovanjskem področju.

Ukrep

Predlaga se izvedba informacijske kampanje za vsa gospodinjstva v Mestni občini Celje. V okviru kampanje bo predstavljen celoten proces najemnih razmerij, vključno s pripravo in podpisovanjem pogodb, zaščito pravic obeh strank, reševanjem sporov ter dostopnostjo do strokovne pomoči. Kampanja bo zajemala pripravo in oblikovanje vsebin za tiskane in spletne medije, načrt komunikacije z javnostjo in distribucijo materialov. Izvedba kampanje bo pripomogla k boljši ozaveščenosti in pravni varnosti na področju najemnih razmerij in povečanju transparentnosti med najemniki in najemodajalci.

Časovnica

2027–2028

zasnova in izvedba informacijske kampanje

Deležniki

Nepremičnine Celje d.o.o.

Ocenjeni stroški in viri

finančni odličvi za Mestno občino Celje niso predvideni, ocenjenih 20.000 EUR stroškov za družbo Nepremičnine Celje d.o.o.

Rezultat

Večja ozaveščenost najemnikov in najemodajalcev o pravicah in obveznostih ter dostopu do strokovne pomoči.

4



MAG-NET povezuje podjetja, organizacije in prebivalce pri iskanju inovativnih rešitev za izzive sodobnega mesta. Kot odprto partnerstvo gradi temelje za prihodnost, spodbuja inovacije in krepi sodelovanje z lokalno skupnostjo. V okviru izziva **Dostopnost stanovanj** projekt podpira razvoj ukrepov sklopa **E – Razvojni projekti**, usmerjenih v oblikovanje novih modelov bivanja in pilotnih rešitev za trajnostno stanovanjsko politiko Mestne občine Celje.

Projekt MAG-NET je sofinanciran s sredstvi Evropske unije v okviru Evropske pobude za mesta (European Urban Initiative).

ukrep

E

Razvojni projekti

Podpora razvoju alternativnih oblik bivanja in zasnovi inovativnih modelov stanovanjske politike



Razvojni projekti

Namen: podpreti razvoj alternativnih oblik bivanja in zasnovo inovativnih modelov stanovanjske politike za pilotno izvedbo.

Cilj: podpora razvoju alternativnih oblik bivanja in zasnovi inovativnih modelov stanovanjske politike.

Razvojni ukrepi na področju stanovanjske politike so ključni za dolgoročno zagotavljanje kakovosti bivanja in dostopnosti stanovanj za občanke in občane Mestne občine Celje. Stanovanjska politika mora odgovarjati na različne izzive, kot so pomanjkanje dostopnih stanovanj, rastoče cene nepremičnin, slaba kakovost obstoječega stanovanjskega fonda in naraščajoče socialne razlike. Da lahko ta vprašanja obravnavamo celostno, jih je treba nasloviti tudi z razvojem novih pristopov ter zasnovo in izvedbo pilotnih projektov. Mestna občina Celje bo do leta 2028 izvajala evropski projekt MAG-NET, ki obravnava ključna razvojna področja lokalne skupnosti, med njimi dostopnost stanovanj kot enega osrednjih izzivov. Stanovanjski program je zato v svojo vsebino integriral ukrepe iz sklopa E, ki bodo prek metodologije projekta MAG-NET omogočili razvoj pilotnih projektov in modelov za izboljšanje kakovosti bivanja, vključevanje mladih in ranljivih skupin, povezovanje bivanja z delom in podjetništvom ter aktivacijo praznih stanovanj.

Sklop E je pomemben, ker ustvarja prostor za eksperimentiranje in inovacije – tako na ravni institucij kot lokalne skupnosti – ter omogoča, da mesto Celje aktivno sooblikuje prihodnje sistemske pristope k razvoju stanovanjske politike v Sloveniji. Ključno vlogo pri tem ima sodelovanje z državnimi institucijami in zakonodajalci, saj se bodo ukrepi in modeli razvili v dialogu z nacionalnimi politikami ter tako ustvarjali podlago za širšo uporabo tudi v drugih občinah. Ukrepi se bodo razvijali v partnerstvu med Mestno občino Celje in družbo Nepremičnine Celje d.o.o., v tesnem sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost, s katerim je MOC oktobra 2025 podpisala *Dogovor o sodelovanju pri razvoju pilotnih projektov in modelov v sklopu projekta MAG-NET*, in Stanovanjskim skladom Republike Slovenije – s skupnim ciljem oblikovati novo paradigmo stanovanjske politike na nacionalni ravni ter zagotoviti realne izvedbene okvire za lokalno raven.

	Naziv ukrepa	Kazalnik	Vezava ukrepa
E1	Prva stanovanjska zadruga Pilotni projekt prve stanovanjske zadruge kot alternativne oblike dostopnega bivanja	1. razvit model stanovanjske zadruge 2. zasnova pilotnega projekta s stanovanji v združni lasti ali upravljanju	
E2	Skupnostna stanovanja za mlade podjetnike Pilotni projekt modela skupnostnega bivanja, delovnih prostorov in mentorstva	1. razvit model skupnostnega bivanja in dela za mlade podjetnice in podjetnike 2. število podjetnic in podjetnikov, vključenih v razvoj modela 3. zasnova pilotnega projekta	→ A3
E3	Stanovanjske skupnosti za mlade in starejše Pilotni projekt stanovanjskih skupnosti kot alternativnih oblik dostopnega bivanja	1. razvit model stanovanjskih skupnosti za mlade in starejše 2. število mladih in starejših, vključenih v razvoj modela 3. zasnova pilotnega projekta	
E4	Aktivacija praznih stanovanj Spodbujanje oddaje praznih stanovanj z ukrepi podpore in svetovanja lastnikom	1. izvedba pilotnega programa svetovanja lastnikom za oddajo stanovanj 2. število praznih stanovanj, aktiviranih v dolgoročni najem	
E5	Aktivacija praznih stanovanj v starem mestnem jedru Oživljanje starega mestnega jedra Celja z aktivacijo praznih stanovanj in spodbujanjem dolgoročnih najemnih razmerij	1. izvedba pilotnega program svetovanja lastnikom v SMJ 2. število praznih stanovanj v SMJ, aktiviranih v dolgoročni najem	
E6	Naselje za mlade družine »Prva hiša« Pilotni projekt naselja za mlade družine s poudarkom na razvoju modela	1. razvit model naselja za mlade družine 2. število mladih družin, vključenih v razvoj modela 3. zasnova pilotnega projekta	

Ukrepi se izvajajo v partnerstvu Mestne občine Celje in družbe Nepremičnine Celje d.o.o. v okviru evropskega projekta MAG-NET kot del aktivnosti pod izzivom “Dostopnost stanovanj”. Za razvoj ukrepov sklopa E – *Razvojni projekti* je bil med Mestno občino Celje in Ministrstvom za solidarno prihodnost oktobra 2025 podpisan *Dogovor o sodelovanju pri razvoju pilotnih projektov in modelov v sklopu projekta MAG-NET*.



E: Razvojni projekti

Podpora razvoju alternativnih oblik bivanja in zasnovi inovativnih modelov stanovanjske politike



E1 Prva stanovanjska zadruga



- 1. Razvit model stanovanjske zadruga
- 2. Zasnova pilotnega projekta s stanovanji v združni lasti ali upravljanju
- Mladi, mlade družine, starejši, prebivalci RS
- 2028–2032 – Načrtovanje in izvedba pilotnega projekta stanovanjske zadruga
- Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Ministrstvo za solidarno prihodnost, Stanovanjski sklad RS

Pilotni projekt za vzpostavitev prve stanovanjske zadruga v Sloveniji kot alternativne oblike dostopnega bivanja. Stanovanjske zadruga so v tujini glavne ponudnice najemnih stanovanj, prav tako pa Nacionalni stanovanjski program prepozna združništvo kot enega izmed ukrepov za reševanje stanovanjske problematike saj omogočajo od 20% do 50% nižje najemnine članom zadruga.

E2 Skupnostna stanovanja za mlade podjetnike



- 1. Razvit model skupnostnega bivanja in dela za mlade podjetnice in podjetnike
- 2. Število podjetnic in podjetnikov, vključenih v razvoj modela
- 3. Zasnova pilotnega projekta
- Mladi podjetnice in podjetniki
- 2028–2032 – Načrtovanje in izvedba pilotnega projekta skupnostnih stanovanj
- Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Inkubator Savinjske regije, Ministrstvo za solidarno prihodnost

Pilotni projekt za vzpostavitev modela skupnostnega bivanja, delovnih prostorov in mentorstva za mlade podjetnike in podjetnice. Uspešnost podjetniške poti je pogosto pogojena z možnostjo ustvarjanja stabilnega življenjskega okolja, zato se bo ukrep osredotočal na povezovanje pogojev bivanja in dela kot dejavnika za privabljanje in zadrževanje podjetniških talentov v mestu.

E3 Stanovanjske skupnosti za mlade in za starejše



- 1. Razvit model stanovanjskih skupnosti za mlade in za starejše
- 2. Število mladih in starejših, vključenih v razvoj modela
- 3. Zasnova pilotnega projekta
- Mladi, starejši
- 2028–2032 – Načrtovanje in izvedba pilotnega projekta skupnostnih stanovanj za mlade in starejše
- Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Ministrstvo za solidarno prihodnost, Stanovanjski sklad RS

Pilotni projekt za vzpostavitev dveh stanovanjskih skupnosti kot alternativnih oblik dostopnega bivanja za mlade in za starejše, kjer si stanovalci delijo skupne prostore kot so dnevna soba, kuhinja itd. obenem pa imajo tudi svoje zasebne prostore. Taka oblika bivanja omogoča medsebojno podporo, delitev stroškov, souporabo itd. ter s tem večjo dostopnost in kakovost bivanja.

E5 Aktivacija praznih stanovanj v starem mestnem jedru



- 1. Izvedba pilotnega programa svetovanja lastnikom v starem mestnem jedru Celja
- 2. Število praznih stanovanj v starem mestnem jedru, aktiviranih v dolgoročni najem do leta 2032
- Lastniki praznih stanovanj
- 2028–2032 – Načrtovanje in izvedba pilotnega programa aktivacije praznih stanovanj v starem mestnem jedru
- Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Ministrstvo za solidarno prihodnost, Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Združenje zgodovinskih mest Slovenije

Oživljanje starega mestnega jedra Celja z aktivacijo praznih stanovanj in s spodbujanjem dolgoročnih najemnih razmerij bo odgovorilo na opazen trend zmanjševanja stalnega prebivalstva, kar vpliva na socialno raznolikost, lokalne storitve in dolgoročno vitalnost območja. Ukrep bo naslovil izziv praznih stanovanj v starem mestnem jedru Celja kot enega ključnih dejavnikov za živahnost mestnega središča.

E4 Aktivacija praznih stanovanj



- 1. Izvedba pilotnega programa svetovanja lastnikom za oddajo stanovanj
- 2. Število praznih stanovanj, aktiviranih v dolgoročni najem do leta 2032
- Lastniki praznih stanovanj
- 2028–2032 – Načrtovanje in izvedba pilotnega programa aktivacije praznih stanovanj
- Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Ministrstvo za solidarno prihodnost

Spodbujanje oddaje praznih zasebnih stanovanj v najem, z ukrepi podpore in svetovanja lastnikom. Po podatkih SURS in analizi Stanovanjskega sklada RS 2019–2021 je bilo v Mestni občini Celje približno 2583 praznih stanovanj, kar predstavlja okoli 12 % celotnega stanovanjskega fonda – to predstavlja pomemben, a premalo izkoriščen potencial za povečanje dostopnosti stanovanj.

E6 Naselje za mlade družine »Prva hiša«



- 1. Razvit model naselja za mlade družine
- 2. Število mladih družin, vključenih v razvoj modela
- 3. Zasnova pilotnega projekta
- Mlade družine
- 2028–2032 – Načrtovanje in izvedba pilotnega projekta naselja za mlade družine
- Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Ministrstvo za solidarno prihodnost, Stanovanjski sklad RS

Pilotni projekt razvoja naselja za mlade družine s poudarkom na razvoju modela za bivalno rešitev v obliki hiše, ki bi združevala arhitekturne, ekonomske in energetske vidike v enoten, izvedljiv in finančno vzdržan model, ki bi mladim družinam ponudil cenovno dostopne in prostorsko ustrezne bivalne pogoje.



Prva stanovanjska zadruga

Pilotni projekt za vzpostavitev prve stanovanjske zadruge v Sloveniji kot alternativne oblike dostopnega bivanja

Cilj

vzpostaviti stanovanjsko zadrugo v Mestni občini Celje in prvo v Sloveniji kot alternativno obliko dostopnega bivanja za dolgoročni, neprofitni najem

Kazalnik

1. razvit model stanovanjske zadruge;
2. zasnova pilotnega projekta s stanovanji v zadrugi lasti ali upravljanju.

Tip ukrepa

pilotni projekt

Ciljna skupina

mladi, mlade družine, starejši, prebivalci RS

Kontekst

Mladi in druge ranljive skupine vse težje dostopajo do trajnih oblik bivanja. Stanovanjske zadruge predstavljajo neprofitni model bivanja, ki temelji na soupravljanju, dolgoročnem najemu in cenovni stabilnosti. Zadruge so v številnih razvitih evropskih državah poleg javnih stanovanjskih skladov ključne ponudnice najemnih stanovanj. Po podatkih Inštituta za študije stanovanj in prostora imajo dolgo tradicijo zlasti v Švici, kjer so zadruge lastnice več kot 20 % stanovanj v mestih. Najemnine v zadrugah so praviloma od 20 do 50 % nižje od tržnih. Nacionalni stanovanjski program 2015–2025 zadrugištvu opredeljuje kot eno izmed usmeritev stanovanjske politike za reševanje stanovanjske problematike. V raziskavi "Pa ki ti živi?", izvedeni v Mestni občini Celje leta 2024, je 30 % vprašanih, ki rešujejo stanovanjsko vprašanje, izrazilo pripravljenost za vstop v stanovanjsko zadrugo.

Ukrep

Ukrep se osredotoča na razvoj modela za vzpostavitev prve stanovanjske zadruge v Mestni občini Celje. V uvodni fazi bodo izvedene raziskovalne, pravne in organizacijske aktivnosti, ki bodo vključevale analizo lokalnih razmer, pregled dobrih praks, možnosti financiranja ter odpravo sistemskih in izvedbenih ovir. Načrtuje se sodelovanje z Ministrstvom za

solidarno prihodnost, Stanovanjskim skladom RS ter drugimi partnerji, kot sta Zadrugator in Inštitut za ekonomsko demokracijo, z namenom skupnega razvoja modela, ki bo omogočil gradnjo prve stanovanjske zadruge v Sloveniji in hkrati varoval dolgoročni javni interes. Sodelovanje z ministrstvom ne bo omejeno zgolj na projektno raven, temveč bo predstavljalo začetek oblikovanja sistemskega pristopa k razvoju stanovanjskih zadrug, vključno s pripravo zakonodajnih predlogov, dolgoročnim vključevanjem modela v nacionalno stanovanjsko politiko ter prenosom na lokalno raven. Po vzpostavitvi prostorskih, pravnih in institucionalnih pogojev ter usklajevanju z zakonodajalci in ključnimi deležniki bo sledilo načrtovanje izvedbe pilotnega projekta. Vzporedno bodo potekale aktivnosti, povezane z vprašanji investitorstva, članstva in dostopa do javnih ter zasebnih virov financiranja. V okviru ukrepa bo izvedena tudi raziskava o najprimernejši organizacijski obliki zadruge ter o interesu prebivalcev za vključitev vanjo.

Časovnica

2025

dogovor o sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost za vzpostavitev partnerstva za razvoj

2026–2027

zasnova modela zadruge z raziskavo interesa

2028–2032

načrtovanje in izvedba pilotnega projekta stanovanjske zadruge

Deležniki

Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Ministrstvo za solidarno prihodnost, Stanovanjski sklad RS

Ocenjeni stroški in viri

stroški niso opredeljeni, ker gre za pilotni projekt, pri katerem se obseg, časovnica in vir financiranja določijo v sklopu razvoja ukrepa

Rezultat

Razvit model upravljanja in zasnova pilotnega projekta stanovanjske zadruge v Mestni občini Celje.



Povezani ukrepi



Skupnostna stanovanja za mlade podjetnike

Pilotni projekt za vzpostavitev modela skupnostnega bivanja, delovnih prostorov in mentorstva za mlade podjetnike in podjetnice

Cilj

razviti model povezovanja cenovno dostopnega bivanja, delovnih prostorov in mentorstva za mlade podjetnike in podjetnice kot podporo zgodnjemu podjetniškemu razvoju v Mestni občini Celje

Kazalnik

1. razvit model skupnostnega bivanja in dela za mlade podjetnice in podjetnike
2. število podjetnic in podjetnikov, vključenih v razvoj modela
3. zasnova pilotnega projekta

Tip ukrepa

pilotni projekt

Ciljna skupina

mladi podjetnice in podjetniki

Kontekst

Mladi podjetnice in podjetniki se ob vstopu na podjetniško pot pogosto soočajo s pomanjkanjem cenovno dostopnega bivanja in omejenim dostopom do podpornega okolja. Po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije dolgoročna uspešnost novih podjetij ostaja nizka: od podjetij, ustanovljenih leta 2017, jih je po petih letih poslovala le polovica (49,9 %). V obdobju 2021–2024 je Mestna občina Celje beležila nadpovprečno podjetniško aktivnost – med delovno sposobnim prebivalstvom (15–64 let) je bilo zaposlenih ali samozaposlenih 72 %, kar presega slovensko povprečje (69 %). Uspešnost podjetniške poti je pogosto pogojena z možnostjo ustvarjanja stabilnega življenjskega okolja, zato je pomembno nasloviti povezovanje pogojev bivanja in dela kot dejavnik za privabljanje in zadrževanje podjetniških talentov v mestu.

Ukrep

Ukrep se osredotoča na razvoj pilotnega modela skupnostnih stanovanj, namenjenih mladim podjetnikom in podjetnicam v zgodnjih fazah podjetniške poti.

V sodelovanju z Inkubatorjem Savinjske regije, ki ima neposreden stik s ciljno skupino in zagotavlja podporno podjetniško okolje, bodo analizirani primeri dobrih praks iz tujine in opredeljene potrebe uporabnikov. Model bo raziskoval možnosti povezovanja bivanja z delovnimi prostori in skupnimi vsebinami, ki omogočajo sodelovanje, izmenjavo znanj in podporo pri razvoju podjetniških idej. Vzporedno se bo oblikoval izbor možnih objektov oziroma lokacij in iskala ustrezna arhitekturna zasnova, ki bo omogočala učinkovito povezovanje bivalnih in delovnih funkcij. Pripravljeni bodo tudi ključni elementi za vzpostavitev mehanizma namenskega dodeljevanja – pravila, pogoji, merila in izvedba javnega razpisa, ki bo omogočil vključitev mladih podjetnikov in podjetnic v program.

Časovnica

2025

dogovor o sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost za vzpostavitev partnerstva za razvoj

2026–2027

zasnova modela stanovanjske skupnosti za podjetnike z analizo potreb in raziskavo interesa

2028–2032

načrtovanje in izvedba pilotnega projekta skupnostnih stanovanj

Deležniki

Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Inkubator Savinjske regije, Ministrstvo za solidarno prihodnost

Ocenjeni stroški in viri

stroški niso opredeljeni, ker gre za pilotni projekt, pri katerem se obseg, časovnica in vir financiranja določijo v sklopu razvoja ukrepa

Rezultat

Razvit model skupnostnega bivanja in dela za mlade podjetnike in podjetnice ter zasnova pilotnega projekta v Mestni občini Celje.



Stanovanjske skupnosti za mlade in za starejše

Pilotni projekt za vzpostavitev dveh stanovanjskih skupnosti kot alternativnih oblik dostopnega bivanja, za mlade in za starejše

Cilj

vzpostaviti dve stanovanjski skupnosti, za mlade in za starejše, kot alternativni obliki cenovno dostopnega in skupnostno naravnane bivanja, prilagojeni lokalnim razmeram v Mestni občini Celje

Kazalnik

1. razvit model stanovanjskih skupnosti za mlade in za starejše
2. število mladih in starejših, vključenih v razvoj modela
3. zasnova pilotnega projekta

Tip ukrepa

pilotni projekt

Ciljna skupina

mladi in starejši

Kontekst

Demografske spremembe kažejo na vse večje potrebe po novih oblikah bivanja za različne družbene skupine. Po podatkih Eurostata je leta 2022 v Sloveniji kar 59,1 % mladih (18–34 let) še vedno živelo pri starših, kar je precej nad povprečjem EU (49,4 %). Vzporedno narašča tudi število samskih posameznikov, zlasti v starostni skupini 30–40 let, kjer se je v zadnjem desetletju njihov delež povečal za 40 %. Ključni dejavnik pri tem ostaja tudi stanovanjska problematika, saj mladi vse težje dostopajo do samostojnega bivanja. Na drugi strani MOC beleži trend staranja prebivalstva. V letu 2024 je bilo kar 22,1 % prebivalcev starejših od 64 let (v letu 2005 je bilo to 16,1 %), število starejših nad 85 let pa se je 2008–2024 več kot podvojilo – s 633 na 1403 oseb. Povprečna starost prebivalca Celja znaša 44,7 let, kar MOC umešča med starejše občine v Sloveniji. Oba trenda – podaljšano bivanje mladih doma in osamljenost starejših, nakazujeta potrebo po iskanju skupnostno naravnanih oblik bivanja, ki bi odgovarjale na stanovanjske potrebe, spodbujale medgeneracijsko solidarnost ter omogočale večjo socialno vključenost in kakovost življenja.

Ukrep

Ukrep naslavlja potrebe dveh različnih družbenih skupin po alternativnih, bolj skupnostno naravnanih oblikah bivanja. Ukrep v izhodišču predvideva raziskavo obstoječih modelov stanovanjskih skupnosti s poudarkom na oblikah, ki omogočajo medsebojno podporo, cenovno dostopnost in kakovostno bivanje. Definiran bo pilotni model (pravno, vsebinsko in upravljavsko) za vzpostavitev dveh skupnosti – ene za mlade in ene za starejše, s poudarkom na vključevanju bodočih prebivalcev v proces zasnove, upravljanja in skupnostnega življenja. To bo zagotovilo, da stanovanjski skupnosti ne bosta le fizični ureditvi, temveč bivanjski okolji, ki odražata potrebe, vrednote in želje stanovalcev. Za oblikovanje sistemske rešitve skupnostnega bivanja se bo model razvijal v sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost, ki bo s pilotnim primerom v praksi preverilo izvedljivost.

Časovnica

2025

dogovor o sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost za vzpostavitev partnerstva za razvoj

2026–2027

zasnova modela stanovanjskih skupnosti z analizo potreb in raziskavo interesa

2028–2032

načrtovanje in izvedba pilotnega projekta skupnostnih stanovanj za mlade in starejše

Deležniki

Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Ministrstvo za solidarno prihodnost, Stanovanjski sklad RS

Ocenjeni stroški in viri

stroški niso opredeljeni, ker gre za pilotni projekt, pri katerem se obseg, časovnica in vir financiranja določijo v sklopu razvoja ukrepa

Rezultat

Razvit model skupnostnega bivanja za mlade in starejše ter zasnova pilotnega projekta v Mestni občini Celje.



Aktivacija praznih stanovanj

Spodbujanje oddaje praznih zasebnih stanovanj v najem z ukrepi podpore in svetovanja lastnikom

Cilj

povečati dostopnost stanovanj z vključevanjem praznih zasebnih enot v najemni trg ob hkratni podpori lastnikom za vzpostavitev dolgoročnih in varnih najemnih razmerij v Mestni občini Celje

Kazalnik

1. izvedba pilotnega programa svetovanja lastnikom za oddajo stanovanj
2. število praznih stanovanj, aktiviranih v dolgoročni najem do leta 2032

Tip ukrepa

program podpore

Ciljna skupina

lastniki praznih stanovanj

Kontekst

Dostopnost stanovanj je mogoče izboljšati tudi z boljšo izrabo obstoječega stanovanjskega fonda – predvsem praznih zasebnih stanovanj, ki predstavljajo pomemben, a premalo izkoriščen potencial. Po podatkih SURS in analizi Stanovanjskega sklada RS 2019–2021 je bilo v Mestni občini Celje približno 2583 praznih stanovanj, kar predstavlja okoli 12 % celotnega stanovanjskega fonda. Po metodi elektrodistributiv, ki kot prazna štejejo stanovanja z letno porabo pod 500 kWh, pa naj bi bilo praznih celo več kot 3000 stanovanj oz. okoli 14 % vseh. Celje tako izstopa med petimi največjimi mesti v Sloveniji kot občina z največjim deležem praznih stanovanj. Razlogi za praznost so različni: nestimulativna davčna politika, visoki stroški prenove, slaba regulacija najemnega trga ter nezaupanje lastnikov zaradi preteklih negativnih izkušenj z najemniki. Vključevanje teh enot v najemni trg bi predstavljalo stroškovno učinkovito dopolnitev občinske stanovanjske politike in velik potencial za povečanje dostopnosti stanovanj – kar prepozna tudi novi Nacionalni stanovanjski program v nastajanju – aktivacija praznih stanovanj je predvidena kot ena osrednjih usmeritev.

Ukrep

Ukrep bo spodbujal lastnike praznih stanovanj k oddaji, da se vzpostavi vzdržno in varno okolje za dolgoročno najemna razmerja ter zmanjšati tveganja, ki jih zaznavajo lastniki pri oddaji stanovanj. V sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost bo izdelan pilotni program, ki bo v sodelovanju z državnimi institucijami podprl pripravo sistemskih sprememb, zlasti na področju zakonodaje, upravljanja najemnega trga ter morebitne uvedbe davčnih ali drugih spodbud za lastnike praznih stanovanj. Vzporedno bo Mestna občina Celje preučila možnosti za prilagoditev lokalnih ukrepov in instrumentov – od obveščanja in svetovanja do morebitnih finančnih ali organizacijskih spodbud – s ciljem vzpostaviti lokalno okolje, ki spodbuja aktivacijo praznih stanovanj in dolgoročno krepiti dostopen zasebni najemni trg. S tem ukrep naslavlja izziv dostopnosti stanovanj in si prizadeva za učinkovitejšo izrabo obstoječega stanovanjskega fonda.

Časovnica

2025

dogovor o sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost za vzpostavitev partnerstva za razvoj

2026–2027

razvoj programa aktivacije z analizo stanja in raziskavo interesa

2028–2032

načrtovanje in izvedba pilotnega programa aktivacije praznih stanovanj

Deležniki

Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Ministrstvo za solidarno prihodnost

Ocenjeni stroški in viri

stroški niso opredeljeni, ker gre za pilotni projekt, pri katerem se obseg, časovnica in vir financiranja določijo v sklopu razvoja ukrepa

Rezultat

Vzpostavljen pilotni program aktivacije praznih stanovanj oddanimi prvimi stanovanji v dolgoročni najem.



Aktivacija praznih stanovanj v starem mestnem jedru

Oživljanje starega mestnega jedra Celja z aktivacijo praznih stanovanj in spodbujanjem dolgoročnih najemnih razmerij

Cilj

spodbuditi dolgoročno naseljenost starega mestnega jedra Celja z aktivacijo praznih stanovanj ter s tem prispevati k večji stanovanjski dostopnosti, socialni raznolikosti in oživitvi mestnega življenja

Kazalnik

1. izvedba pilotnega programa svetovanja lastnikom v starem mestnem jedru Celja
2. število praznih stanovanj v starem mestnem jedru, aktiviranih v dolgoročni najem do leta 2032

Tip ukrepa

program podpore

Ciljna skupina

lastniki praznih stanovanj

Kontekst

Stara mestna jedra po Sloveniji se pogosto soočajo s pojavom praznih stanovanj, kar neposredno vpliva na zmanjšanje mestnega utripa. Tudi v Celju je opazen trend zmanjševanja stalnega prebivalstva v starem mestnem jedru, kar vpliva na socialno raznolikost, lokalne storitve in dolgoročno vitalnost območja. Prazna stanovanja predstavljajo neizkoriščen potencial – ne le za izboljšanje stanovanjske dostopnosti, temveč tudi za oživljanje mestnega življenja. Aktivacija stanovanj v starem mestnem jedru Celja je že bila uspešno preizkušena v okviru razpisa Nepremičnin za dodelitev javnih najemnih stanovanj za mlade družine, kar potrjuje pomen dolgoročnega in socialno uravnoteženega naseljevanja. Stara mestna jedra so lahko ključen prostor za krepitev socialno raznolikega bivanja in trajnostnega urbanega razvoja – vendar le ob pogoju, da se usmeri na dolgoročno bivanje lokalnih prebivalcev in ne na občasno turistično rabo. Ta ukrep odgovarja tudi na strateške usmeritve Ministrstva za solidarno prihodnost in Združenja zgodovinskih mest Slovenije, ki poudarjata pomen oživljanja mestnih središč skozi stanovanjsko politiko.

Ukrep

Ukrep celostno naslavlja izziv praznih stanovanj v starem mestnem jedru Celja kot enega ključnih dejavnikov za živahnost mestnega središča. Cilj ukrepa je vzpostaviti sistemski pristop, ki bo spodbudil dolgoročno naseljenost in omogočil vključujočo, socialno raznoliko in trajno prisotnost prebivalcev v starem mestnem jedru. Ukrep bo v sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost preveril možnosti za oblikovanje posebnih spodbud ali sistemskih pristopov za aktivacijo praznih stanovanj v starih mestnih jedrih. Poudarek bo na tem, da mestna jedra niso le prostorski, ampak tudi družbeni sistemi – zato bodo rešitve oblikovane, tako da preprečujejo gentrifikacijo, ohranjajo raznoliko strukturo prebivalstva in krepijo lokalno ekonomijo. Predlog bo preučil konkretne ukrepe – od vzvodov za obnovo do mehanizmov oddaje stanovanj v dolgoročni najem.

Časovnica

2025

dogovor o sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost za vzpostavitev partnerstva za razvoj

2026–2027

razvoj programa aktivacije z analizo stanja in raziskavo interesa

2028–2032

načrtovanje in izvedba pilotnega programa aktivacije praznih stanovanj v starem mestnem jedru

Deležniki

Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Ministrstvo za solidarno prihodnost, Zavod za varstvo kulturne dediščine Slovenije, Združenje zgodovinskih mest Slovenije

Ocenjeni stroški in viri

stroški niso opredeljeni, ker gre za pilotni projekt, pri katerem se obseg, časovnica in vir financiranja določijo v sklopu razvoja ukrepa

Rezultat

Vzpostavljen pilotni program aktivacije praznih stanovanj v starem mestnem jedru z oddanimi prvimi stanovanji v dolgoročni najem.



Naselje za mlade družine »Prva hiša«

Pilotni projekt razvoja naselja za mlade družine s poudarkom na razvoju modela za bivalno rešitev v obliki hiše

Cilj

razviti model naselja za mlade družine kot dostopno, finančno vzdržno in energetsko učinkovito bivalno rešitev v obliki hiše, ki mladim družinam omogoča stabilen začetek skupnega življenja v Mestni občini Celje

Kazalnik

1. razvit model naselja za mlade družine
2. število mladih družin, vključenih v razvoj modela
3. zasnova pilotnega projekta

Tip ukrepa

pilotni projekt

Ciljna skupina

mlade družine

Kontekst

Mlade družine se ob iskanju možnosti za življenje v Celju pogosto soočajo z omejeno ponudbo cenovno dostopnih in prostorsko ustreznih stanovanj. Raziskava »Pa ki ti živiš?« je med drugim zaznala interes za selitev v primestna območja Celja. Ker gradnja hiš za občino in izvajalce predstavlja znaten finančni izziv, so možnosti za tovrstno bivanje omejene, saj je najemni trg osredotočen predvsem na stanovanja, možnosti najema hiš pa so redke. Tudi stroški gradnje hiš so višji od stroškov gradnje večstanovanjskih objektov, zato je izvedljivost takšnih rešitev odvisna od razvoja inovativnega modela načrtovanja, financiranja, upravljanja in vzdrževanja. Med možnimi rešitvami so alternativne oblike najema, kot je postopni (rentni) odkup, vključevanje elementov energetske učinkovitosti, npr. vzpostavitev energetske skupnosti, povezovanje storitev idr. Združevanje arhitekturnih, ekonomskih in energetskih vidikov v enoten model je ključno, da tak tip naselja postane izvedljiv in finančno vzdržen.

Ukrep

Ukrep se osredotoča na razvoj modela naselja za mlade družine kot dostopne, finančno vzdržne in energetsko učinkovite bivalne rešitve v obliki hiš. Vzpostavil se bo kot

pilotni model v okviru projekta »Prva hiša«. Pri razvoju modela bodo poleg Mestne občine Celje in družbe Nepremičnine Celje d.o.o. sodelovali tudi Ministrstvo za solidarno prihodnost, Stanovanjski sklad Republike Slovenije in drugi partnerji, kot je Inštitut za ekonomsko demokracijo, ki bodo prispevali sistemsko podporo in strokovna znanja. Model bo naslavljal tako prostorski, ki bo upošteval tudi vidik zgoščevanja poselitve, kot finančni vidik kot finančni vidik izvedljivosti tovrstnega naselja, vključno z raziskavo različnih oblik dostopa do bivanja – od javne najemne službe do modelov postopnega (rentnega) odkupa. Med možnimi rešitvami se bo preučila tudi vključitev energetske skupnosti kot dodatne komponente trajnostne zasnove naselja. S tem ukrep ne naslavlja le bivanjskih izzivov mladih družin, temveč tudi potencial za finančno in okoljsko vzdržno bivanje v primestnem okolju.

Časovnica

2025

dogovor o sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost za vzpostavitev partnerstva za razvoj

2026–2027

zasnova modela naselja z analizo potreb in raziskavo interesa

2028–2032

načrtovanje in izvedba pilotnega projekta naselja za mlade družine

Deležniki

Mestna občina Celje, Nepremičnine Celje d.o.o., Ministrstvo za solidarno prihodnost, Stanovanjski sklad RS

Ocenjeni stroški in viri

stroški niso opredeljeni, ker gre za pilotni projekt, pri katerem se obseg, časovnica in vir financiranja določijo v sklopu razvoja ukrepa

Rezultat

Razvit model naselja za mlade družine kot dostopne bivalne rešitve ter zasnova pilotnega projekta »Prva hiša« v primestnem okolju Celja.



5



Razvojne priložnosti za zasebne investitorje

Mestna občina Celje zasebnim investitorjem ponuja stabilno in predvidljivo okolje za razvoj večfaznih stanovanjskih projektov ter jih prepoznava kot ključne partnerje pri uresničevanju ciljev stanovanjskega programa. S partnerskim pristopom, transparentnimi postopki in različnimi modeli sodelovanja spodbuja razvoj trajnostnih, dostopnih in kakovostnih bivanjskih rešitev.

Razvojne priložnosti za zasebne investitorje

Mestna občina Celje zasebne investitorje prepoznava kot ključne partnerje pri uresničevanju ciljev stanovanjskega programa in jih aktivno vabi k sodelovanju pri oblikovanju trajnostnega stanovanjskega razvoja. V okviru zastavljenih strateških usmeritev programa si prizadevamo za vzpostavitev partnerskih odnosov, ki bodo omogočili uresničevanje skupnih ciljev – zagotavljanje kakovostnih, dostopnih in trajnostnih stanovanjskih rešitev vsem prebivalcem občine.

Mestna občina Celje ponuja različne modele sodelovanja z zasebnimi investitorji, vključno s prodajo zemljišč, javno-zasebnimi partnerstvi za razvoj stanovanjskih projektov.

Pri tem se zavezujemo k transparentnosti postopkov, dolgoročni stabilnosti partnerskih odnosov ter fleksibilnosti pri iskanju inovativnih rešitev. Investitorjem zagotavljamo predvidljivost regulatornega okvira in podporo pri pridobivanju potrebnih dovoljenj v skladu s prostorskimi načrti občine.

V skladu s cilji stanovanjskega programa spodbujamo mešane stanovanjske projekte, ki kombinirajo različne oblike lastništva in najema ter omogočajo socialno integracijo različnih skupin prebivalcev. Posebej si želimo projektov, ki vključujejo elemente dostopnih stanovanj za ključne ciljne skupine programa – mlade, mlade družine, enostarševske družine in starejše.

Od stanovanjskih projektov si želimo visoke standarde energetske učinkovitosti, uporabo trajnostnih materialov in tehnologij ter oblikovanje zelenih površin, ki prispevajo h kakovosti bivanjskega prostora. Pozdravljamo stanovanjske projekte, ki vključujejo različne tipologije stanovanj, primerne za mlade, družine, starejše in druge specifične potrebe prebivalcev. Podpiramo inovativne rešitve, kot so skupni prostori, urbano vrtnarjenje, sistemi za zbiranje deževnice in napredni sistemi ogrevanja ter hlajenja.

Zasebni investitorji lahko aktivno prispevajo k uresničevanju ukrepov stanovanjskega programa, kot so razvoj dostopnih najemnih stanovanj, energetska prenova objektov, zagotavljanje stanovanj za specifične ciljne skupine in oblikovanje sodobnih stanovanjskih sosesk, ki sledijo načelom kakovostnega urbanizma. Možnosti sodelovanja vključujejo tudi partnerstva pri izvajanju podpornih storitev za stanovalce in razvoj inovativnih modelov financiranja stanovanjskih projektov.

Mestna občina Celje načrtuje stanovanjski razvoj z dolgoročno perspektivo, ki zajema obdobje do leta 2032 in še naprej.

Investitorjem ponujamo stabilno poslovno okolje, kjer lahko načrtujejo večfazne projekte z zagotovljeno kontinuiteto. Skupaj želimo oblikovati stanovanjsko ponudbo, ki bo privlačna za zadrževanje mladih družin, privabljanje kvalificirane delovne sile in zagotavljanje dostojnih bivalnih pogojev vsem prebivalcem.

Mestna občina Celje si prizadeva za vzpostavitev rednega dialoga z investitorji, kjer bomo skupaj oblikovali prihodnje razvojne priložnosti in prilagajali strategije glede na spreminjajoče se potrebe stanovanjskega trga. S tem pristopom si prizadevamo, da zasebne investicije prispevajo k celostnemu razvoju stanovanjske ponudbe in uresničevanju vizije kakovostnega bivanja vsem prebivalcem Mestne občine Celje.



Skupna prizadevanja za dialog z investitorji, da zasebne investicije prispevajo k uresničevanju vizije kakovostnega prostorskega načrtovanja in bivanja v Mestni občini Celje.

Investitorjem ponujamo stabilno poslovno okolje, kjer lahko načrtujejo večfazne projekte z zagotovljeno kontinuiteto.

01

Medlog Mlekarna

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu MJ-8 za območje opuščene mlekarne v Medlogu (Uradni list Republike Slovenije, št.16/19 in 21/19-popr.)

6 večstanovanjskih objektov, 2 že izgrajena, 4 še bodo, 16 stanovanj na blok je predvidenih

02

Kare 9

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za območje starega mestnega jedra – KARE 9 (Uradni list Republike Slovenije, št. 23/21)

Enota D v kareju 9: gradnja novih obodnih stavb, ki bodo zaključile kare in se uskladile z višino obstoječih stavb na južnem robu. Pritličje in prvo nadstropje novih stavb morata biti namenjena nestanovanjskim dejavnostim, medtem ko so zgornje etaže lahko tako stanovanjske kot poslovne.

03

Gaberje

Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za mestno središče Gaberje II. del – faza 1 (Uradni list Republike Slovenije, št. 20/15)

Prostorski akt predvideva poslovne in stanovanjske objekte, športno-rekreativne površine, kulturne in turistične vsebine ter parkirne kapacitete. V območju 2 sta opredeljena dva stavbna otoka.

04

Hermanov trg

Občinski podrobni prostorski načrt za območje starega mestnega jedra Celje – KARE 12 – območje 1 (Uradni list Republike Slovenije, št. 75/12)

Predvidena gradnja dveh stavb, ki bosta omogočali oskrbne, storitvene in družbene dejavnosti, hkrati pa zagotavljali tudi stanovanjske enote in garažiranje.

60 odstotkov površin namenjenih za stanovanja, preostalih 40 odstotkov pa bo predvidenih za poslovne dejavnosti.

B1

Območje SR-CE

B2

Območje Sončnega parka

Razvojne priložnosti za zasebne investitorje

B3

Območje Babno jug

B4

Območje Babno sever

B5

Območje Golovec jug

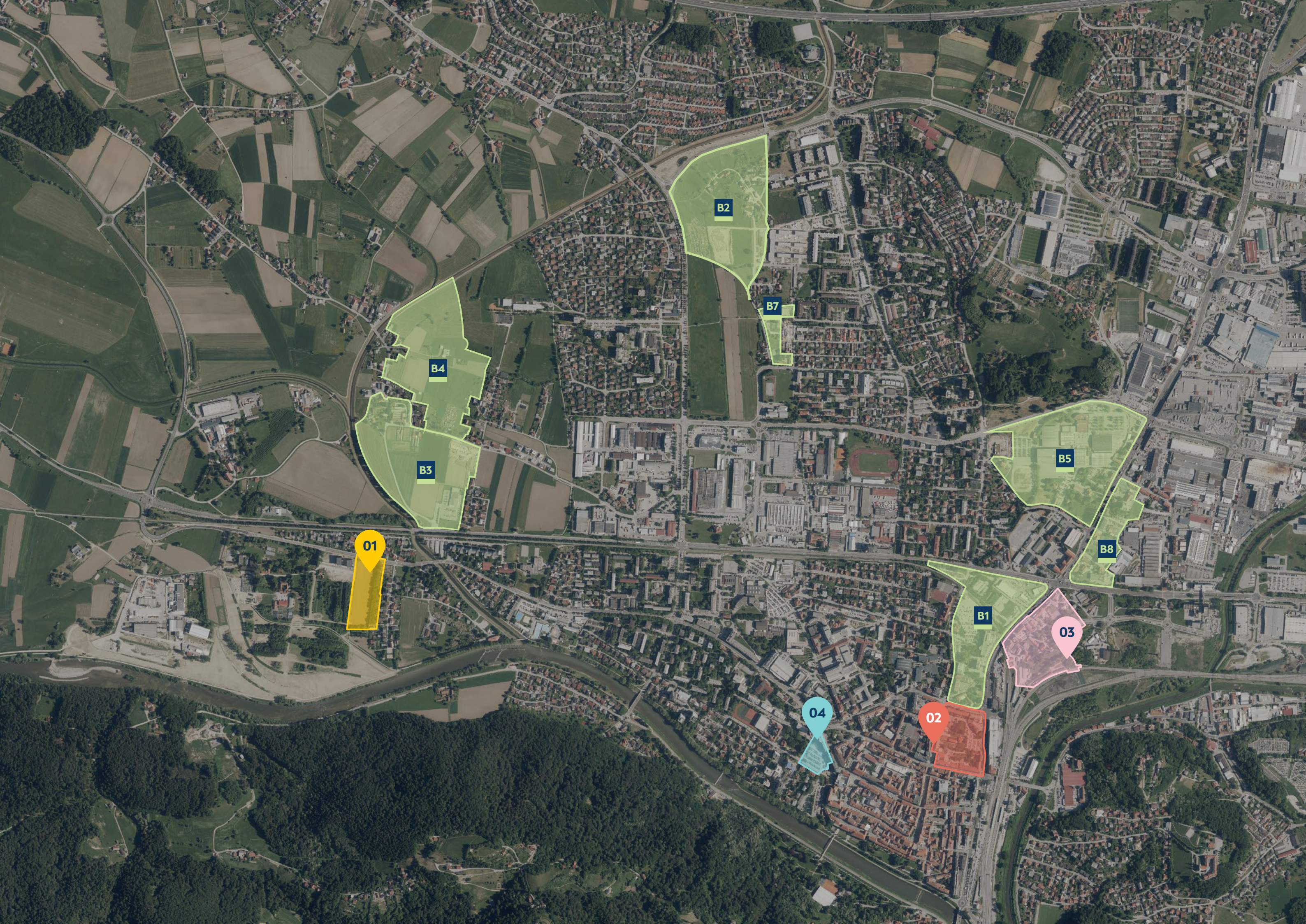
B7

Območje Dečkovo naselje

B8

Območje Gaberje

Območja z OPPN v pripravi. Na območjih, za katera so v pripravi občinski podrobni prostorski načrti (podrobneje obravnavano pri Ukrepu B) bodo za zasebne investitorje na voljo priložnosti za realizacijo stanovanjske gradnje.



01



02



03



04



B1



B8



B5



B7



B2



B3

B4



6



Zaključek

Stanovanja predstavljajo enega ključnih družbenih temeljev dobrega življenja, socialne stabilnosti in kakovosti bivanja posameznika ter hkrati neposredno vplivajo na razvoj skupnosti in dolgoročno blaginjo mesta. Stanovanjski program Mestne občine Celje 2025–2032 z jasno opredeljenimi ukrepi, partnerstvi in poudarkom na izvedljivosti prinaša konkretne rešitve za večjo dostopnost, raznolikost in kakovost bivanja ter krepi Celje kot vključujoče in razvojno naravnano okolje.

Zaključna beseda

Stanovanja in stanovanjske razmere pomembno vplivajo na kakovost bivanja ljudi. Predstavljajo osnovo za dostojno življenje in občutek varnosti, obenem pa tudi prostor zasebnosti za počitek, igro, učenje in intimo družinskega, partnerskega ali samostojnega življenja. Kraj stanovanja je pogosto povezan tudi z delovnim mestom, dostopom do javne infrastrukture, izobraževanjem, prostori za preživljanje prostega časa in udejstvovanje v skupnosti. Posamezniki, pari in družine se odločajo o kraju bivanja na podlagi številnih dejavnikov, tako osebnostnih kot praktičnih, ki jim omogočajo čim višjo kakovost dobrega in varnega življenja. Prav kakovost bivanja v lokalnem okolju največkrat odloča o pomembnih vprašanih nakupa ali najema stanovanja. Žal se v sodobnem času na stanovanjskem področju v Sloveniji, Celje ni izjema, srečujemo z vse težjo dostopnostjo stanovanj. Svetovna zdravstvena in z njo povezana ekonomska kriza sta na novo začrtali pomen in vlogo stanovanja. Ogromne razlike v stanovanjskih razmerah so postale še vidnejše, dom je postal visoka investicija in strošek. Zato ni presenetljivo, da je stanovanjska politika postala predmet pogoste in aktivne obravnave ter kritike tako na nacionalni kot mednarodni ravni.

Raziskava Pa ki ti žviš?, izvedena med prebivalci Celja v okviru priprave stanovanjskega programa, je pokazala, da Celjanke in Celjani radi živijo v svoji občini. Kar dve tretjini vprašanih je trenutno zadovoljnih s kakovostjo bivanja, vendar obenem opozarjajo na številne izzive, s katerimi se soočajo. Njihova opažanja izražajo iskreno skrb za mesto in okolje, v katerem bivajo – bodisi kot posamezniki bodisi v okviru družine. Najpogosteje izpostavljajo nenadzirano rast cen stanovanj in obratovalnih stroškov, pomanjkanje cenovno dostopnih stanovanj in pomanjkanje priložnosti, ki bi mladim omogočile hitrejšo in lažje osamosvajanje. Te skrbi kažejo na potrebo po dostopnejši, bolj raznoliki in vključujoči stanovanjski politiki, ki bo upoštevala dejanske razmere in potrebe prebivalcev ter se nanje hitreje odzivala in se jim prilagajala.

Stanovanjski program Mestne občine Celje za obdobje 2025–2032 predstavlja raznolik in jasno strukturiran nabor ukrepov na področju stanovanjske politike, ki s ciljno usmerjenim naslavljanjem aktualne stanovanjske problematike prinaša konkretne in izvedljive rešitve z jasno opredeljenimi rezultati. Poseben poudarek je namenjen zagotavljanju sredstev za gradnjo javnih najemnih stanovanj, pri čemer se pričakuje aktivnejša in bolj sistemska podpora države. Na nacionalni ravni vse bolj dozoreva zavedanje, da mora biti stanovanjska preskrba del javnega servisa kot odgovor na nezadostno ponudbo kakovostnih, cenovno dostopnih in trajnih bivanjskih rešitev. V programu je izpostavljen namen takojšnje izvedljivosti ukrepov za hiter odziv na izzive stanovanjske politike v Celju. Pripravljen stanovanjski program odpira možnost, da Celje postane eno izmed prvih mest v Sloveniji, ki bo dejavno sodelovalo pri oblikovanju nove, celovite in pravičnejše nacionalne stanovanjske politike z osrednjim poudarkom na zagotavljanju javnih najemnih stanovanj kot tudi razvoju alternativnih oblik bivanja ter aktivaciji praznih stanovanj zasebnikov kot neizkoriščenega potenciala, za kar je bil oktobra 2025 podpisan dogovor o sodelovanju z Ministrstvom za solidarno prihodnost. Stanovanja predstavljajo enega ključnih družbenih, socialnih in infrastrukturnih temeljev, zato aktivna, ustrezno vodena in z drugimi razvojnimi politikami povezana stanovanjska politika, usmerjena v zagotavljanje kakovostnega bivanja, tako ob gospodarstvu postaja eden ključnih dejavnikov trajnostnega razvoja mesta.

Varen dom in stabilna zaposlitev sta glavna dejavnika, ki prebivalcem omogočata zadovoljevanje osnovnih življenjskih potreb za dostojno življenje, zato je temeljna usmeritev Stanovanjskega programa Mestne občine Celje 2025–2032 ljudem omogočiti, da si tukaj ustvarijo ali ohranijo svoj dom.

1320

občank in občanov MOC je sodelovalo v raziskavi “Pa ki ti žviš?”

Povezovanje

Stanovanjski program poudarja, da stanovanjska politika ni ločena od drugih področij in zahteva sodelovanje številnih deležnikov v lokalni skupnosti. Nekatera povezana vprašanja bodo obravnavana tudi v drugih strategijah Mestne občine Celje, kot so vprašanje parkirnih mest v prometni strategiji ali poraba energentov v trajnostni strategiji. Za večjo usklajenost in uspešnost pri izvajanju ukrepov stanovanjskega programa se priporoča: seznanitev vseh ključnih deležnikov z ukrepi stanovanjskega programa, njegovimi nameni in cilji; postavitvev prioritet in usklajevanje investicijskih načrtov in aktivno vključevanje deležnikov pri pripravi projektov, da se dosežejo najboljši rezultati in upoštevajo interesi vseh vključenih. Povezovanje različnih politik ne sme predstavljati ovire, ampak mora ustvariti učinke sinergije. S povezovanjem politik se zagotovi celostni pristop k reševanju težav, optimizirajo se viri, uskladijo cilji posameznih politik, omogoči večja prilagodljivost in povečuje socialna pravičnost.

Zakonodaja

V času priprave stanovanjskega programa MOC se na nacionalni ravni oblikujejo pomembni zakonodajni dokumenti. Ministrstvo za solidarno prihodnost pripravlja nov Nacionalni stanovanjski program, katerega predvidene usmeritve smo upoštevali tudi pri pripravi prvega stanovanjskega programa MOC. Sprejeta novela stanovanjskega zakona prinaša spremembe v osnovnem pojmovanju javnih najemnih in drugih vrst stanovanj, še pomembnejši pa je nov Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj. Ta zakon prvič zagotavlja večja sistemska finančna sredstva za gradnjo in obnovo javnih najemnih stanovanj. Ob tem je nujno opozorilo, da lahko neizvajanje in nejasna zakonodaja povzroči negotovost pri izvajanju stanovanjskih projektov. Zakonodajna določila lahko tudi omejijo dostop do potrebnih zemljišč – zlasti v primerih, ko gre za predkupne pravice ali zemljišča, ki so zavarovana kot kmetijska ali gozdna. Posledično se lahko gradnja počasni ali celo onemogoči, saj takšna zemljišča pogosto niso dostopna za urbanizacijo. Poleg tega med največje ovire sodijo tudi zapleteni in dolgotrajni postopki pridobivanja gradbenih dovoljenj, sprememb prostorskih aktov ali drugih soglasij, ki so nujni za začetek gradnje in neusklajenost med resorji na državni ravni. Za uspešno izvajanje ukrepov na stanovanjskem področju so zato nujno potrebni aktivno strokovno sodelovanje pri pripravi zakonodaje, proaktivno delovanje in redna komunikacija z deležniki na lokalni, regionalni in nacionalni ravni ter pravočasno preverjanje zakonodajnih in programskih omejitev pred začetkom priprave investicijskih projektov.

Spremljanje izvajanja ukrepov

Za uspešno uresničevanje Stanovanjskega programa Mestne občine Celje za obdobje 2025–2032 bo vzpostavljen učinkovit sistem za koordinacijo, spremljanje in poročanje. S tem bo zagotovljeno, da bodo izbrani ukrepi vodili k uresničevanju zastavljenih ciljev. Redno spremljanje bo omogočilo natančen vpogled v uspešnost izvajanja posameznih ukrepov, njihovo učinkovitost in primernost glede na cilje programa ter morebitne potrebe po prilagoditvah ali izboljšavah. Za izvedbo teh nalog bo oblikovana koordinacijska skupina, ki jo bodo sestavljali strokovni sodelavci Mestne občine Celje in družbe Nepremičnine Celje d.o.o. Skupina bo imenovana s posebnim sklepom. Da bi zagotovili pravočasen začetek, se bo skupina imenovala in potrdila najkasneje v treh mesecih po sprejetju programa.

Koordinacijska skupina, zadolžena za spremljanje izvajanja ukrepov Stanovanjskega programa Mestne občine Celje za obdobje 2025–2032, bo opravljala naslednje ključne naloge:

- 1. Priprava letnih poročil o izvajanju programa,** ki bodo vključevala dosežene terminske roke, skladnost izvajanja ukrepov s cilji programa in morebitne spremembe posameznih ukrepov.
- 2. Priprava poročil** o večjih odstopanjih z analizo razlogov za odstopanja in predlogov za njihovo odpravo.
- 3. Strokovna podpora izvajalcem** z zagotavljanjem pojasnil in usmeritev za učinkovito in pravilno izvajanje nalog.
- 4. Spremljanje zakonodaje in politik** ter pravočasno obveščanje izvajalcev o vplivu sprememb na izvedbo programa.
- 5. Informiranje o možnostih financiranja,** tako povratnih kot nepovratnih sredstev za izvajanje ukrepov.
- 6. Zaključna analiza programa ob koncu obdobja,** ki bo vsebovala priporočila za pripravo novega večletnega stanovanjskega programa.

Omejitve in priporočila

Financiranje ukrepov

Financiranje ukrepov Stanovanjskega programa Mestne občine Celje je zagotovljeno iz različnih virov, vključno s proračunskimi sredstvi Mestne občine Celje, lastnimi sredstvi družbe Nepremičnine Celje d.o.o., namenski povratni in nepovratni sredstvi, sredstvi javnih investorjev in sredstvi zasebnih investorjev. Zagotavljanje ustreznih finančnih sredstev je ključno za uspešno realizacijo ukrepov, zato je priporočeno naslednje:

- 1. Večletno načrtovanje proračunskih virov** Mestne občine Celje, skladno s sprejetimi obdobjnimi ukrepi.
- 2. Finančna konsolidacija, krepitev finančnih kazalnikov in dokapitalizacija družbe** Nepremičnine Celje d.o.o.
- 3. Umeščanje projektov za gradnjo javnih najemnih stanovanj** v strukturo lokalnih projektov, kjer so predvidena namenska nepovratna sredstva.
- 4. Vzpostavitev in vzdrževanje dialoga s ključnimi deležniki na nacionalni ravni** za zagotavljanje potrebnih sredstev (tako povratnih kot nepovratnih).
- 5. Vzpostavljanje in ohranjanje dialoga z zasebnimi investitorji** na področju stanovanjske gradnje.

Komunalna infrastruktura

Nezadostna ali neobstoječa komunalna infrastruktura je ovira za vsako gradnjo, vključno z gradnjo stanovanj. Zahtevnost infrastrukture je odvisna od vrste in obsega gradnje. Za zagotovitev ustrezne komunalne opremljenosti priporočamo:

- 1. Seznanitev javnih gospodarskih družb in dobaviteljev energentov z načrti stanovanjskega programa,** da bodo pravočasno vključeni v načrtovanje infrastrukture.
- 2. Pripravo programov opremljanja s komunalno opremo in drugo javno infrastrukturo,** ki jih je treba vključiti v proračun Mestne občine Celje in javnih gospodarskih družb.
- 3. Usmerjanje prioritet komunalnega opremljanja,** da bo zagotovljena pravočasna izvedba potrebne infrastrukture.

Zemljiška in prostorska politika

Zemljišča so omejena ekonomska dobrina, saj jih ni mogoče obnavljati oz. je obnova povezana z visokimi stroški. Zemljišča ne morejo biti prestavljena in so v javni ali zasebni lasti. Zaradi omejenosti zemljišč imajo lastniki stavbnih zemljišč pogosto monopolni položaj, ki jim omogoča postavitev visokih cen. Na podlagi načrtovanih projektov in priprave prostorskih načrtov za stanovanjsko gradnjo je priporočeno naslednje:

- 1. Pregled in analiza lastništva zemljišč v povezavi z načrtovanimi ukrepi,** da se ugotovi, katera zemljišča so primerna za gradnjo.
- 2. Konsolidacija zemljišč, ki omogočajo izvedbo prostorskih ureditev in pridobitev pravice do gradnje,** kar poenostavi postopke in zmanjša stroške.
- 3. Uveljavljanje predkupne pravice na stavbnih zemljiščih,** ki se nahajajo na ureditvenem območju naselja, ter na kmetijskih, gozdnih, vodnih in drugih zemljiščih, potrebnih za gradnjo stanovanjskih objektov, skladno z zakonodajo.
- 4. Umeščanje priprave prostorskih načrtov** za stanovanjsko gradnjo v razvojne programe.
- 5. Usklajevanje Mestne občine Celje s potencialnimi investitorji v postopkih priprave prostorskih načrtov,** da se zagotovita skladnost in učinkovita izvedba projektov.

Kolofon

Dokument

Stanovanjski program Mestne občine Celje 2025–2032

Pripravljalci

Mestna občina Celje, Trg celjskih knezov 9, 3000 Celje
Nepremičnine Celje d.o.o., Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje

Odgovorna oseba

Matija Kovač, župan Mestne občine Celje

Projektna skupina
Mestna občina Celje

Monika Tominšek (vodja projektne skupine)
Katja Martinčič
Aleksandra Rezar
Mirjam Medanović Gominšek
Filip Jarc

Nepremičnine Celje d.o.o.

Primož Brvar
Tadej Lebič
Maja Žafran
Larisa Jeknić

Svetovalci pri pregledu vsebine in ukrepov

Inštitut za študije stanovanj in prostora (IŠSP)
prof. dr. Aleš Vodopivec, Fakulteta za arhitekturo
Univerze v Ljubljani

Viri

Statistični urad Republike Slovenije. Fakulteta za družbene vede – Raziskava »Stanovanjska oskrba v Sloveniji: družboslovna anketa o stanju in trendih«. Stanovanjski sklad Republike Slovenije – Analiza zadovoljstva najemnikov. Računsko sodišče Republike Slovenije »Izvajanje stanovanjske politike v Republiki Sloveniji«. Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana – Predlog Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2023-2026.

Fokusne skupine

Predstavitev ukrepov za mlade in mlade družine
(Celjski mladinski center, marec 2025)

Pogovor o stanovanjskem položaju starejših
(Osrednja knjižnica Celje, marec 2025)

Srečanje upravnikov
(Celjski mladinski center, november 2024)

Delavnica za mlade “Pa ki ti žviš?”
(MNZC, april 2024)

Fotografije in vizualizacije

Naslovnica: Stanovanjski sklad republike Slovenije, avtor Arhitektura MJ d.o.o.

Arhiv Mestne občine Celje in
arhiv družbe Nepremičnine Celje d.o.o.

Gril Kikelj arhitekti d.o.o.

Oblikovanje in postavitve dokumenta
Medias Kreativ d.o.o.

**Zasnova uporabniške izkušnje in
informacijske strukture dokumenta**
Ana Kyra Bekš, MBA

Kraj in čas sprejema dokumenta
Celje, november 2025

Priloge

Priloga 1: Podlaga za sprejem
stanovanjskega programa

Priloga 2: Raziskava »Pa ki ti žviš?«

Priloga 3: Razvoj stanovanjske
gradnje v Celju skozi obdobja

Priloga 4: Analitika

Iskreno se zahvaljujemo vsem sodelujočim, strokovnim sodelavcem, deležnikom z različnih delovnih področij, udeležencem delavnic, javnih razprav, anket in drugih dogodkov za njihov prispevek k oblikovanju Stanovanjskega programa Mestne občine Celje 2025-2023.

Priloge





Podlaga za sprejem stanovanjskega programa

Priloga 1

Podlaga za sprejem stanovanjskega programa

Državna pravna podlaga

Mestna občina Celje sprejema stanovanjski program na podlagi celovite pravne ureditve, ki temelji na več medsebojno povezanih pravnih podlagah. Temeljna ustavna podlaga izhaja iz 140. člena Ustave Republike Slovenije, ki občini daje pristojnost za samostojno urejanje lokalnih zadev, ki zadevajo samo prebivalce občine, pri čemer sta stanovanjska politika in zagotavljanje pogojev za bivanje prebivalcev dve od najpomembnejših nalog lokalne skupnosti. Dodatno ustavno podlago predstavlja 78. člen Ustave, ki določa socialno funkcijo države pri ustvarjanju možnosti za pridobitev primerne stanovanjske, kar občine uresničujejo na lokalni ravni. Neposredno zakonsko podlago zagotavlja 156. člen Stanovanjskega zakona (SZ-1), ki občinskemu svetu izrecno nalaga sprejem občinskega stanovanjskega programa kot obveznost, ne le možnost. Zakon o lokalni samoupravi (ZLS) pa stanovanjsko politiko opredeljuje kot izvirno nalogo občine, ki med drugim vključuje upravljanje občinskega premoženja, omogočanje pogojev za gospodarski razvoj občine ter ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj in skrb za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj. ZLS tudi določa, da je občinski svet kot najvišji organ odločanja občine pristojen za sprejem takšnih strateških aktov, s katerimi občina uresničuje svoje pristojnosti na stanovanjskem področju. Pomembno dopolnitev predstavlja tudi Zakon o urejanju prostora (ZUreP-3), ki v 2. členu določa, da je eden ključnih ciljev urejanja prostora v javnem interesu ustvarjanje pogojev za bivanje in delo, kar pomeni, da mora celoten sistem prostorskega načrtovanja služiti tudi uresničevanju stanovanjske politike, pri čemer občinski stanovanjski program predstavlja strateško podlago, ki usmerja odločitve pri pripravi prostorskih aktov in določa fizični in pravni okvir za izvedbo stanovanjskih ciljev. Pravno ureditev dopolnjujeta tudi Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025, ki določa strateške usmeritve za razvoj stanovanjske politike na državni in lokalni ravni, ter Zakon o financiranju in spodbujanju gradnje javnih najemnih stanovanj, ki od leta 2025 zagotavlja konkretne finančne mehanizme in instrumente za uresničevanje stanovanjskih programov občin. Tako občinski stanovanjski program predstavlja konkretno uresničevanje ustavne zaveze o zagotavljanju stanovanjskih pravic na lokalni ravni in instrument, s katerim občina sistemsko načrtuje reševanje stanovanjske problematike svojih prebivalcev.

Lokalna pravna podlaga

Mestna občina Celje v skladu s svojim statutom sprejema občinski stanovanjski program kot ključni strateški dokument za urejanje stanovanjskega področja. Pravna podlaga za sprejem programa je neposredno določena v Statutu Mestne občine Celje, ki občini nalaga, da sprejema dolgoročne in kratkoročne stanovanjske programe. Za ta namen je pristojen Mestni svet Mestne občine Celje, ki v okviru svojih pooblastil sprejema odloke in druge splošne akte ter plane razvoja občine. Občinski stanovanjski program je s tem opredeljen kot eden pomembnejših razvojnih načrtov, zato je njegova priprava in sprejem v izvirni pristojnosti Mestnega sveta.

Strateški dokumenti Mestne občine Celje

Mestna občina Celje ima sprejetih več strateških dokumentov, ki vključujejo tako neposredno kot posredno elemente stanovanjske politike. Lokalni stanovanjski program predstavlja njihovo umestitev, enovitost, konkretizacijo in vsebinsko opredelitev. Med njimi so najpomembnejši: Trajnostna urbana strategija Mestne občine Celje, Izvedbeni načrt Trajnostne urbane strategije Mestne občine Celje, Celostna prometna strategija Mestne občine Celje, Strategija razvoja gospodarstva Mestne občine Celje, Strategija razvoja starega mestnega jedra Mestne občine Celje, Lokalni program za mladino Mestne občine Celje in Trajnostna strategija za kakovostno sobivanje in sodelovanje vseh generacij v Mestni občini Celje. Pomembno mesto v povezavi s stanovanjsko problematiko v svoji strateški in izvedbeni obliki bo imel tudi Občinski prostorski načrt Mestne občine Celje. Trajnostna urbana strategija Mestne občine Celje in Izvedbeni načrt trajnostne urbane strategije Mestne občine Celje sta strateška dokumenta, ki sta se kot prva v več delih dotaknila stanovanjske problematike v Celju. V strateškem delu poglavja Celje, trajnostno mesto, se med prednostne naložbe za doseg cilja uvrščata celovita prenova stanovanjskih sosesk s krepitvijo medsosedskega povezovanja in dostopnosti ter izgradnja nizkoenergijskih najemnih stanovanj. V akcijskem delu strategije so med prioritete projekte bili uvrščeni: energetska sanacija večstanovanjskih objektov Mestne občine Celje, celovita sanacija stanovanjskih enot na degradiranih območjih in stanovanjska soseska Dečkovo naselje DN 10.



Pa ki ti žviš?



Kje in kako živite? Kakšne so vaše želje in potrebe?

Povejte na glas, izrazite svoje mnenje!
Sodelujte v anketi o stanovanjskih potrebah in bivanju v Celju ter skupaj z nami oblikujte učinkovit stanovanjski program Mestne občine Celje.



Mestna občina Celje

NEPREMIČNINE CELJE



Raziskava »Pa ki ti žviš?«

Priloga 2

1.320 občank in občanov

je sodelovalo v raziskavi “Pa ki ti žviš?”

110 občanov/občank = 100 %



2/3 sta zadovoljni s svojo stanovanjsko situacijo

Gre za večinoma starejše osebe, ki so lastniki stanovanj in brez kreditov.

Nezadovoljni

Stari med 31 in 40 let



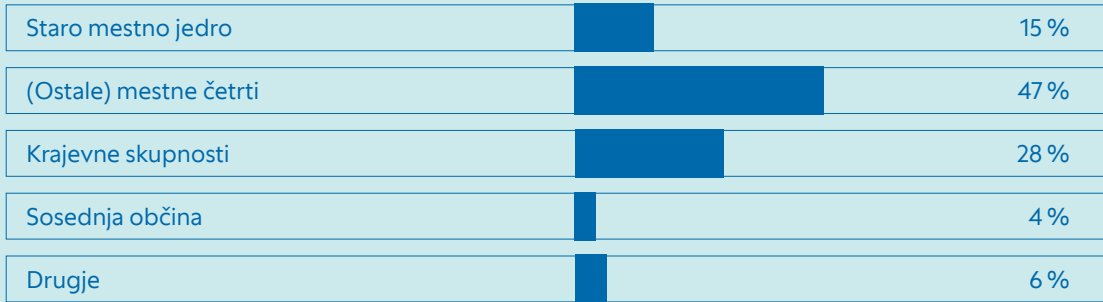
Polovica živi v lastniških stanovanjih



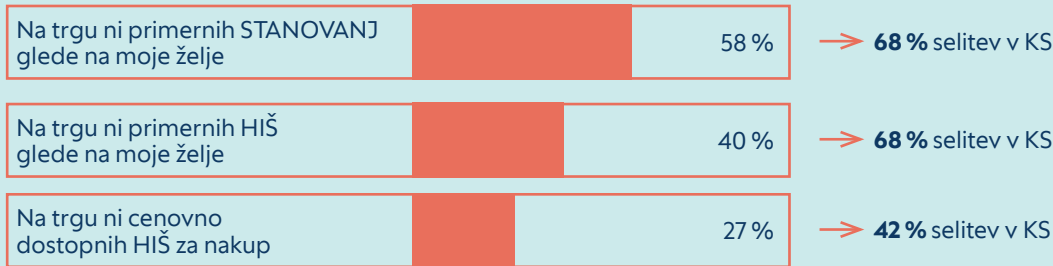
Razmišljajo o selitvi v naslednjih 5 letih

Stari med 21 in 40 let, zaposleni, 2/3 stanuje v eni mestni četrti v povprečju 30m2 velikih stanovanjih - pomanjkanje prostora je tudi glavni razlog za selitev. Želja po selitvi je največja med mladimi do 30 let, saj jo izraža kar 71 % anketirancev v tej starostni skupini.

Območje, kamor bi se želeli preseliti (n=395)

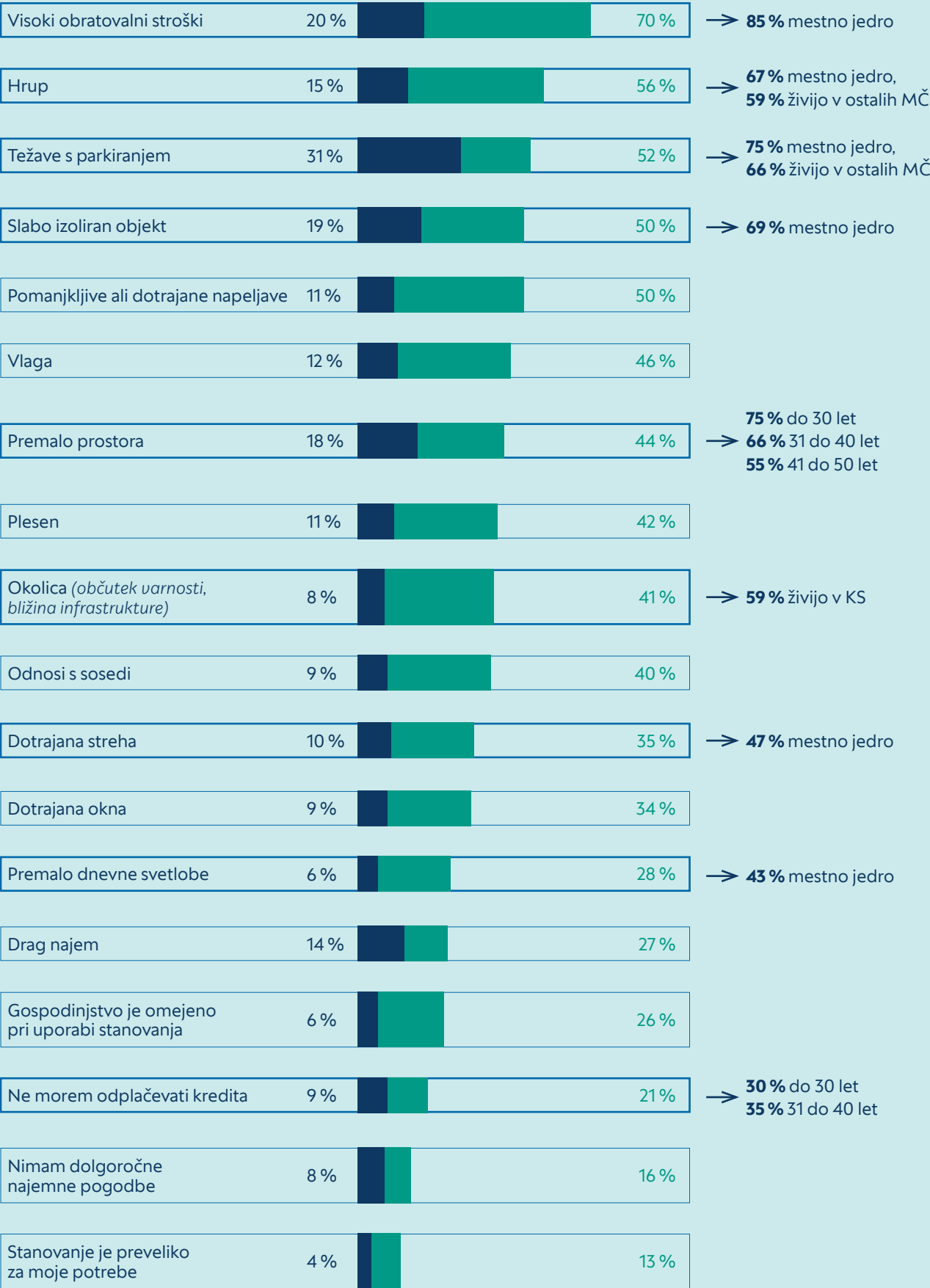


Glavne ovire za selitevi (n=395)



Soočanje s težavami (n=1320)

■ Večja težava ■ težava



Raziskava

»Pa ki ti živiš?«

Uvod

Podatki o cenah nepremičnin, aktivnostih njihove prodaje in oddaje v najem ter druga povezana statistična analitika sicer veliko povedo, a je kot osnova za analitična izhodišča priprave stanovanjskega programa pomembno tudi mnenje in odnos občanov do stanovanjske problematike v lokalni skupnosti. V ta namen je bila izvedena obsežna raziskava z naslovom »Pa ki ti živiš?«. Raziskavo je izvedla družba Valicon, ki je poskrbela za anketno metodologijo, tehnologijo zbiranja podatkov in analitično obdelavo pridobljenih anketnih podatkov. V raziskavi je sodelovalo 1.320 občan in občanov ciljnega območja. Metodologija raziskave je natančneje opredeljena v naslednjem poglavju.

Ključne ugotovitve raziskave so:

- Dve tretjini sodelujočih v raziskavi je trenutno zadovoljnih s svojo stanovanjsko situacijo, a so najmanj zadovoljni občani, stari med 31 in 40 let.
- Nezadovoljstvo najpogosteje izhaja iz visokih obratovalnih stroškov. Pri mlajših od 40 let je izrazitejša prostorska stiska, pri starejših pa parkiranje. Občani, ki odplačujejo kredit, praviloma izražajo nižje zadovoljstvo s svojo stanovanjsko situacijo.
- Več kot polovica vprašanih (54 %) živi v lastniških stanovanjih, več kot tretjina (glede na vse občane) nima stanovanjskega kredita. Najemnikov je nekaj več kot petina. Drugi živijo v nepremičninah, ki niso njihova last, vendar jim ni treba plačevati najemnine.
- Skoraj polovica anketirancev razmišlja o selitvi. Ta delež je najvišji med tistimi, starimi do 30 let, in sicer 70 %. Dejanska namera selitve oziroma potencial selitve je nižji. Namero o selitvi izraža 30 % občanov, pri čemer je ta delež višji med mlajšimi, zlasti tistimi do 30 let, pa tudi tistimi, starimi med 31 in 40 let. Obe ciljni skupini imata podobne razloge za selitev, vendar pri mlajših izstopa želja po neodvisnosti, pri starejših pa pomanjkanje prostora.
- Na področju stanovanjske problematike v Celju so anketiranci najbolj kritični do predragih stanovanj za nakup. Predvsem mladi do 30 let izpostavljajo tudi predrage najemnine. Najemniki so kritični do trenutne ponudbe javnih in tržnih stanovanj.

Metodologija in kampanja

Pri izvedbi raziskave na tako majhnem področju so klasični raziskovalni pristopi, ki se uporabljajo za izvedbo reprezentativnih študij, manj primerni oziroma je stroškovni vidik nespreejemljiv. Kljub temu smo izbrali kvantitativno metodo, in sicer spletni način anketiranja po metodi CAWI (Computer Assisted Web Interviewing). Samo pridobivanje ciljnih anketirancev je potekalo na izviren način, ki se je izkazal za zelo učinkovitega, tudi z vidika metodoloških zahtev. K sodelovanju v raziskavi smo vabila distribuirali z e-pošto listo občine, objavami na družbenih omrežjih in tablamami s QR kodo na terenu. Anketiranci so s pametnimi telefoni prebrali QR kodo, ki jih je privedla do ankete. Valiconov anketni sistem ima širok nabor funkcionalnosti, tako da anketirancem ni bilo treba takoj izpolniti vprašalnika. Lahko so nadaljevali doma ali na kateri koli drugi lokaciji. Programska oprema za anketiranje se samostojno prilagaja velikosti zaslona, zato je bilo izpolnjevanje vprašalnika mogoče na pametnih mobilnih telefonih, tabličnih, prenosnih in namiznih računalnikih. Zaradi izredno visoke stopnje uporabe teh naprav, tudi med starejšimi občani, ta metodologija ni več sporna, pritegnila pa je tudi najbolj kritično skupino – mlade. Analize vzorca so pokazale, da je pristop zagotovil dobro razpršenost vzorca (spol, starost in kraj bivanja), kar je ključno za posploševanje rezultatov. Pristop je zagotovil dovolj reprezentativen vzorec, da se rezultate lahko posploši na občane Celja.

Rezultati raziskave

Stanovanjske razmere

V lastniških stanovanjih živi največji delež občanov, in sicer 54 %. Dodatnih 23 % jih živi v stanovanjih ali objektih, katerih niso lastniki, a jim ni treba plačevati najemnine niti nimajo kreditnih obveznosti do stanovanja. 17 % jih živi v lastniških stanovanjih in hkrati še vedno odplačuje kredit, najemnikov pa je 22 %. Med mladimi do 30 let jih tretjina živi pri starših (Slika 1). V splošnem so občani zadovoljni s svojo stanovanjsko situacijo. 62 % jih je zadovoljnih, medtem ko jih je 21 % nezadovoljnih. Zadovoljstvo je višje pri starejših, ki so večinoma lastniki in brez kreditov. Najnižje zadovoljstvo je v skupini med 31 in 40 let, kjer dobra četrtina vprašanih odplačuje kredit za stanovanje oziroma hišo.

Finančno breme kredita vpliva na raven zadovoljstva, vendar se občani v svoji trenutni stanovanjski situaciji najpogosteje soočajo z visokimi obratovalnimi stroški (Slika 2). V mestnih četrtih, vključno z mestnim jedrom, imajo tudi

Slika 1: Sedanje stanovanjske razmere

Sedanje stanovanjsko razmerje (n=1320)

Lastniki 54 %



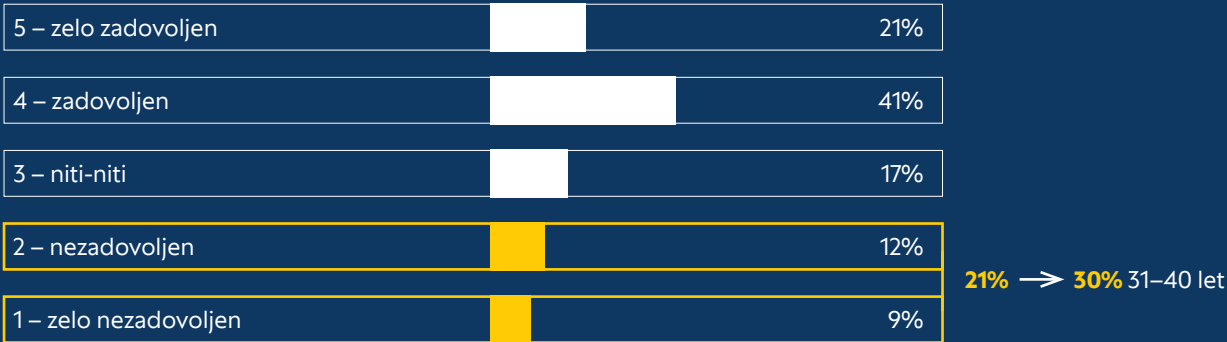
Najemniki 22 %



Ni lastnik, nima najemnine 23 %

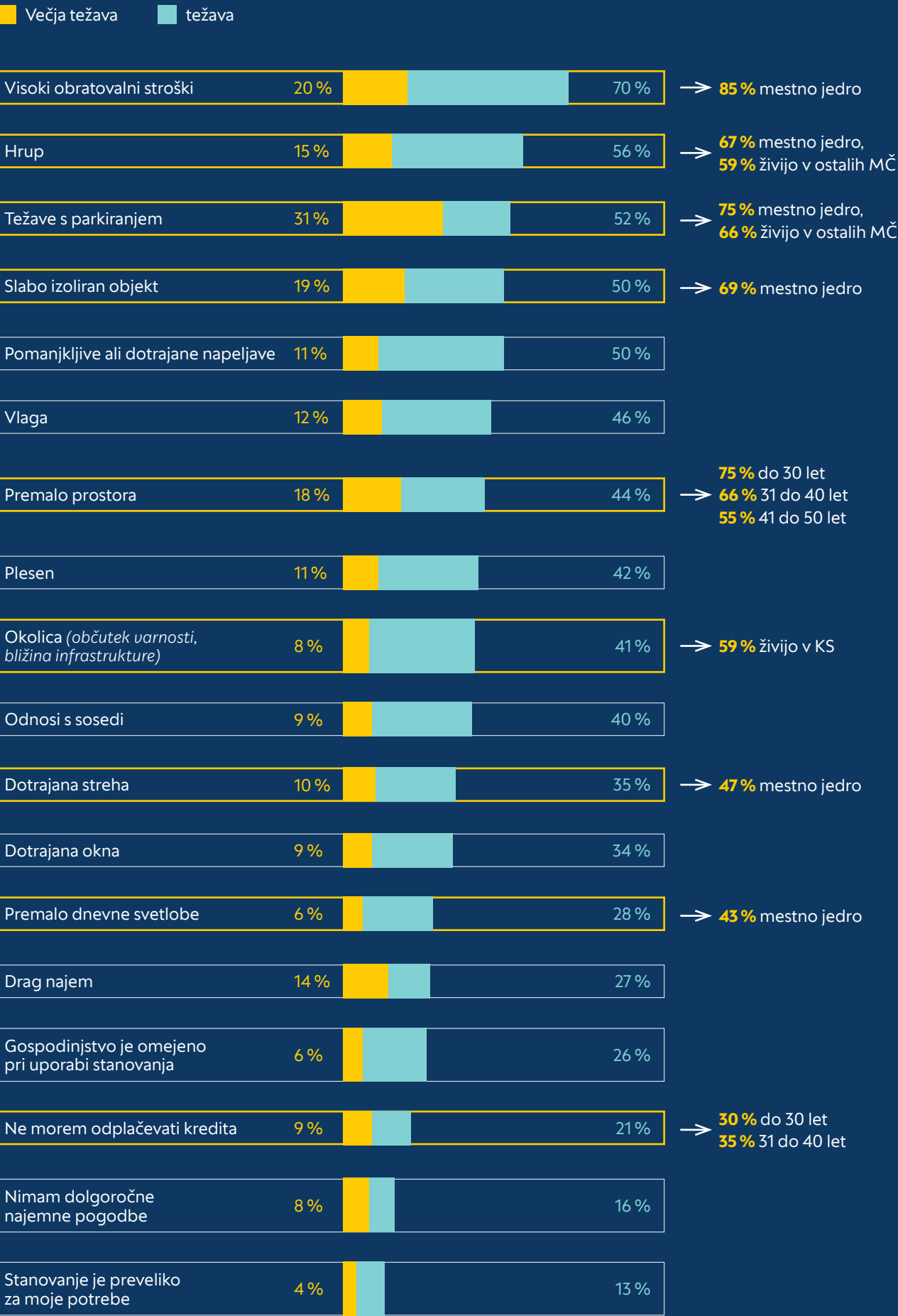


Zadovoljstvo s trenutno stanovanjsko situacijo (n=1320)



Slika 2: Soočanje s težavami

Skupaj (n=1320)



Slika 3: Območje, kamor bi se želeli preseliti

(n=395)



Slika 4: Spremembe po območjih glede na potencialne selitve

	Trenutno stanje	Selitev znotraj	Priselitev	Izselitev	Novo stanje	
Staro mestno jedro	11,7 %	7,0 %	8,4 %	4,7 %	15,3 %	+3,6
(Ostale) mestne četrti	51,1 %	30,0 %	16,6 %	21,1 %	46,6 %	-4,5
Krajevne skupnosti	20,5 %	10,1 %	18,3 %	10,4 %	28,4 %	+7,8
Sosednje občine	7,8 %	0,5 %	3,7 %	7,3 %	1,6 %	-6,2
Drugo	8,9 %	1,1 %	4,5 %	7,8 %	5,6 %	-3,3

Opombe legende

(Slika 4)

Trenutno stanje

delež prebivalcev po posameznih območjih – pridobljeni podatki iz vzorca (vprašanje Kje trenutno živite?)

Selitev znotraj

delež prebivalcev, ki je izkazal namero o selitvi, a ne izven svojega območja

Priselitev

delež prebivalcev, ki se želi priseliti v posamezno območje (zdaj živijo drugje)

Izselitev

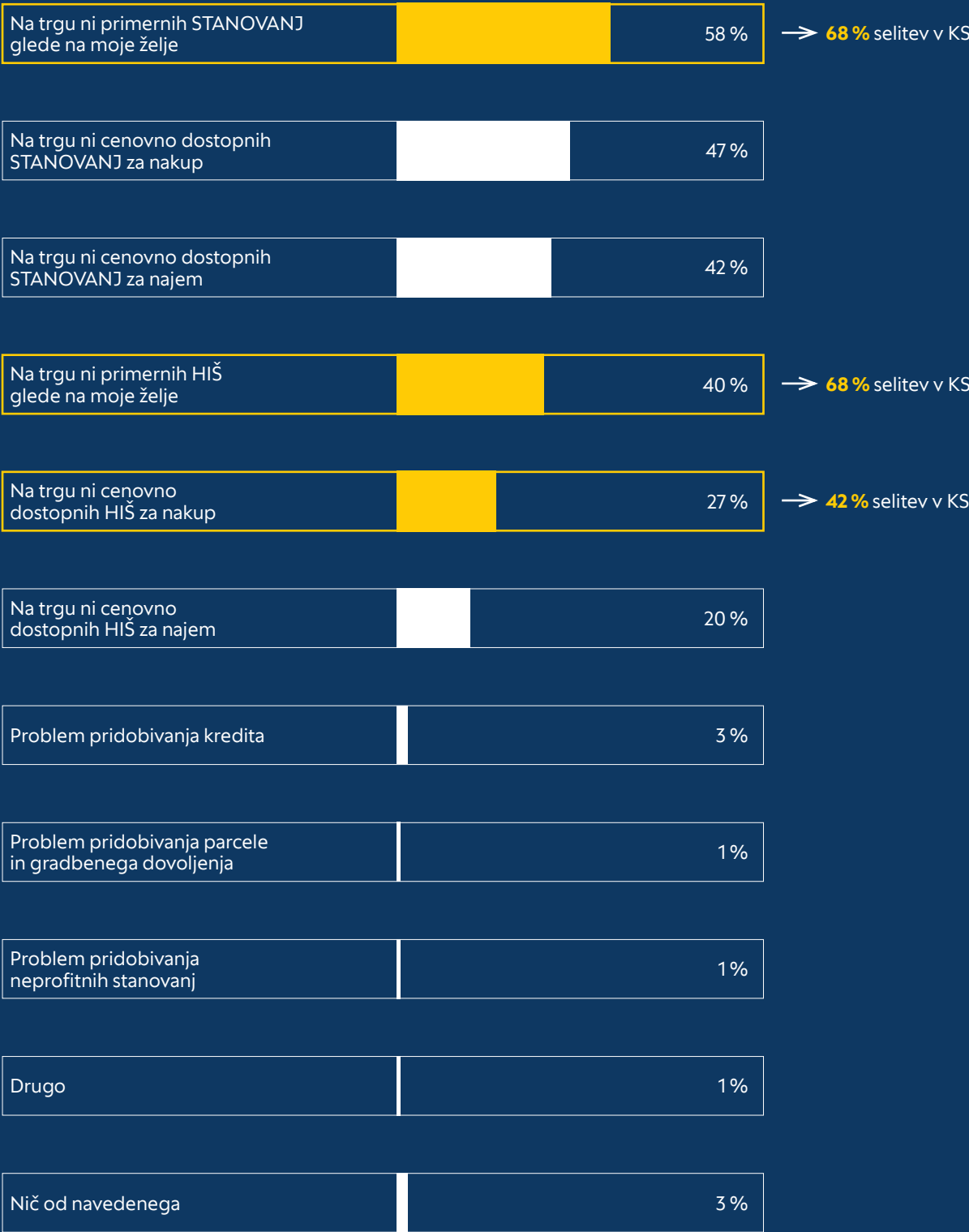
delež prebivalcev, ki se želi izseliti iz posameznega območja

Novo stanje

stanje po prištetih priselitvah in odštetih izselitvah

Slika 5: Glavne ovire za selitev

(n=395)



težave s parkiranjem in hrupom. Prebivalci mestnega jedra nekoliko pogosteje navajajo težave z dotrajanostjo objektov, kot so slaba izolacija in dotrajane napeljave. Prebivalci krajevnih skupnosti bolj kot ostali izpostavljajo težave z oddaljeno infrastrukturo in druge težave, ki so vezane na okolico. Mladi, predvsem mlajši od 40 let, se poleg visokih življenjskih stroškov pogosto srečujejo tudi s pomanjkanjem prostora, medtem ko osebe, stare med 41 in 50 let, poudarjajo težave s parkiranjem.

Namera selitve: kdo, kam in kako

Ker gre za dojemanje in želje posameznikov, je bila s kombinacijo kazalcev izračunana realnejša ocena potenciala za selitev, nakup in najem nepremičnine, ki pa tudi ne predstavlja končne vsote posameznikov, ki bodo selitev dejansko izvedli. V ciljno skupino so vključeni vsi, ki razmišljajo o selitvi v naslednjih 7 letih in so istočasno pokazali zanimanje za najem ali nakup nepremičnine v naslednjih 5 letih. Takih je 30 % in zanje obstaja velika verjetnost, da bo v prihodnjih 5 letih do selitve tudi prišlo. Tukaj gre tako za najem kot za nakup nepremičnine.

Kdo so tisti, ki kažejo namero selitve? Več kot polovica je starih med 21 in 40 let, večinoma so zaposleni, skoraj dve tretjini jih stanuje v eni izmed mestnih četrti. Večina jih danes živi v večstanovanjski stavbi oziroma bloku, skoraj tretjina s sekundarno družino, petina s starši, petina samih in prav toliko tudi s partnerjem ali partnerko. Površina njihovega bivališča je v povprečju 30 kvadratnih metrov manjša od povprečne površine bivališč vseh anketirancev, kar je tudi najpogostejši razlog za selitev. Pomanjkanje prostora je navedlo 44 % vprašanih. Drugi najpogostejši razlog za selitev je želja po neodvisnosti, ki jo je navedlo 25 % vprašanih. Sledijo razlogi, vezani na previsoke stroške in najemnino. Največ, in sicer slaba polovica, se jih želi preseliti v mestne četrti izven starega mestnega jedra. Dobra četrtina bi v prihodnje za življenje izbrala območje krajevnih skupnosti (Slika 3).

Ob upoštevanju želja glede priselitve in odselitve bi tovrstne selitve nekoliko spremenile sestavo posameznih območij (Slika 4). Največ prebivalcev bi pridobile krajeвне skupnosti (+7,8 odstotne točke), največjo izgubo pa bi imele mestne četrti brez mestnega jedra (–4,5 odstotne točke), vendar bi kljub temu še vedno to območje ostalo z največ prebivalci (47 % vseh prebivalcev).

Ker predstavlja selitev večjo spremembo v življenju posameznika in običajno pomeni tudi velik finančni vložek, so visoka tudi pričakovanja. Skoraj vsi, ki se nameravajo seliti,

so kot zelo pomemben dejavnik izpostavili ceno nepremičnine, ki ji sledi funkcionalna razporeditev prostorov. Tisti, ki se želijo preseliti v mestno jedro, pripisujejo nekoliko višjo pomembnost ustrezni površini stanovanja in bližini kulturnega življenja. Tisti, ki se želijo preseliti v krajevno skupnost, zelo visoko po pomembnosti uvrščajo zagotovljeno parkirišče.

Najpogostejše ovire, s katerimi se soočajo tisti, ki se nameravajo seliti, so cene oziroma njihove finančne zmožnosti. Cenovni razlogi predstavljajo 4 od 7 najpogostejše navedenih ovir za selitev. Za odplačevanje kredita pri nakupu stanovanja ali hiše so tisti z visoko namero selitve pripravljeni odšteti v povprečju 470 € mesečno, medtem ko so za plačilo najemnine pripravljeni v povprečju odšteti 355 €. Pri tem ni zaznati značilnih razlik med območji selitve (mestno jedro/krajevna skupnost/mestna četrt), kar vpliva tudi na pričakovanja glede obsega bivalne površine.

Pri selitvah v mestno jedro je večje zanimanje za enosobna stanovanja (manjše površine), medtem ko je v območju krajevnih skupnosti največje zanimanje za samostojne hiše (posledično večje površine). Gre za statistično značilne razlike. Druga skupina ovir za selitev je vezana na ponudbo, saj ni primernih stanovanj, hiš in podobno. Ostali vidiki, kot je na primer pridobivanje kreditov in gradbenih dovoljenj, so zaznani v manjši meri.

V splošnem so najemnine javnih najemnih stanovanj dostopnejše v primerjavi s tržnimi, vendar je pri tržnih stanovanjih večja ponudba. Kljub temu ponudbe stanovanj, tako tržnih kot javnih, ni dovolj.

V vseh starostnih skupinah so anketiranci (65 % zainteresiranih) pokazali zanimanje za najem javnega stanovanja za določen čas. Dve tretjini tistih, ki kažejo zanimanje za tovrstno stanovanje, bi bili pripravljeni vplačati tudi začetni vložek med 10 in 20 % vrednosti stanovajske enote, ki bi bil povrnjen ob morebitni izselitvi ali smrti (dedovanje).

Zanimanje za alternativne oblike bivanja je povezano predvsem z deljenjem nekaterih skupnih prostorov. Prostori, ki bi jih anketiranci bili pripravljeni deliti v večji meri, so telovadnica, vrt, prostor za druženje, pralnica in igralnica. Zanimanje za souporabo prostorov je nekoliko višje med starejšimi. Med alternativnimi oblikami ali zasnovami bivanja so prepoznavne skupnosti za starejše. Za te skupnosti so sodelujoči, še posebej v starostni skupini 51+ let, pokazali tudi največje zanimanje. Najmlajšim se zdijo zanimive zgolj stanovajske skupnosti za mlade, vendar je med njimi višji delež tistih, ki z drugimi ne bi želeli deliti nobenega prostora.

Pa kaj pa živijo ti?

Druge socialne skupine

Ker mlajše skupine najbolj vplivajo na zaključke raziskav, lahko posploševanje rezultatov zanemari preostale ciljne skupine, ki imajo drugačne želje. Občani, stari nad 51 let, imajo najnižjo namero selitve (le 27 % jih je izrazilo željo po selitvi), a se pogosteje soočajo z drugimi izzivi. Živijo v prevelikih stanovanjih s previsokimi stroški vzdrževanja ali pa njihova stanovanja ne ustrezajo njihovim potrebam (npr. ni dvigal).

Tisti, ki se nameravajo preseliti, si večinoma želijo stanovati v urbanem okolju (mestne četrti), kjer imajo v bližini potrebno infrastrukturo (trgovine, bolnišnice, lekarne, knjižnice ...), dobro urejen javni prevoz in so blizu kulturnega dogajanja. Pri njih lastništvo ni več tako pomembno kot pri družinah; večinoma razmišljajo o najemu neprofitnih javnih stanovanj. Ocenjujejo, da njihovim potrebam najbolj ustreza eno- ali dvosobno stanovanje, manj je takih, ki bi se želeli preseliti v hišo ali večja stanovanja. Psihološko je pri starejših zaznana želja, da s stanovanjsko situacijo ali selitvijo ne pride do večje oddaljenosti od preostale družbe. V povprečju si želijo ostati del nje.

Finančni in stroškovni vidik

Financiranje nakupa in najema stanovanja je splošen problem za naše občane. Zaznali smo, da so zmožnosti odplačevanja kredita omejene na približno 500 € mesečno, plačevanje najemnine pa na okoli 350 €. Po mnenju občanov so cene nepremičnin pretirane, dostop do kreditov ni enostaven, nakup pa je velika in tvegana življenjska odločitev. Ta problematika je še posebej izrazita med mladimi, ki pogosto še nimajo ustvarjenega premoženja. Dober del teh izzivov se rešuje znotraj družin, vendar reševanje stanovanjske problematike ne sme biti prepuščeno izključno takšnim rešitvam. Povečanje enakih možnosti za mlade lahko pozitivno vpliva na nadaljnji razvoj skupnosti in družbenega okolja v Mestni občini Celje.

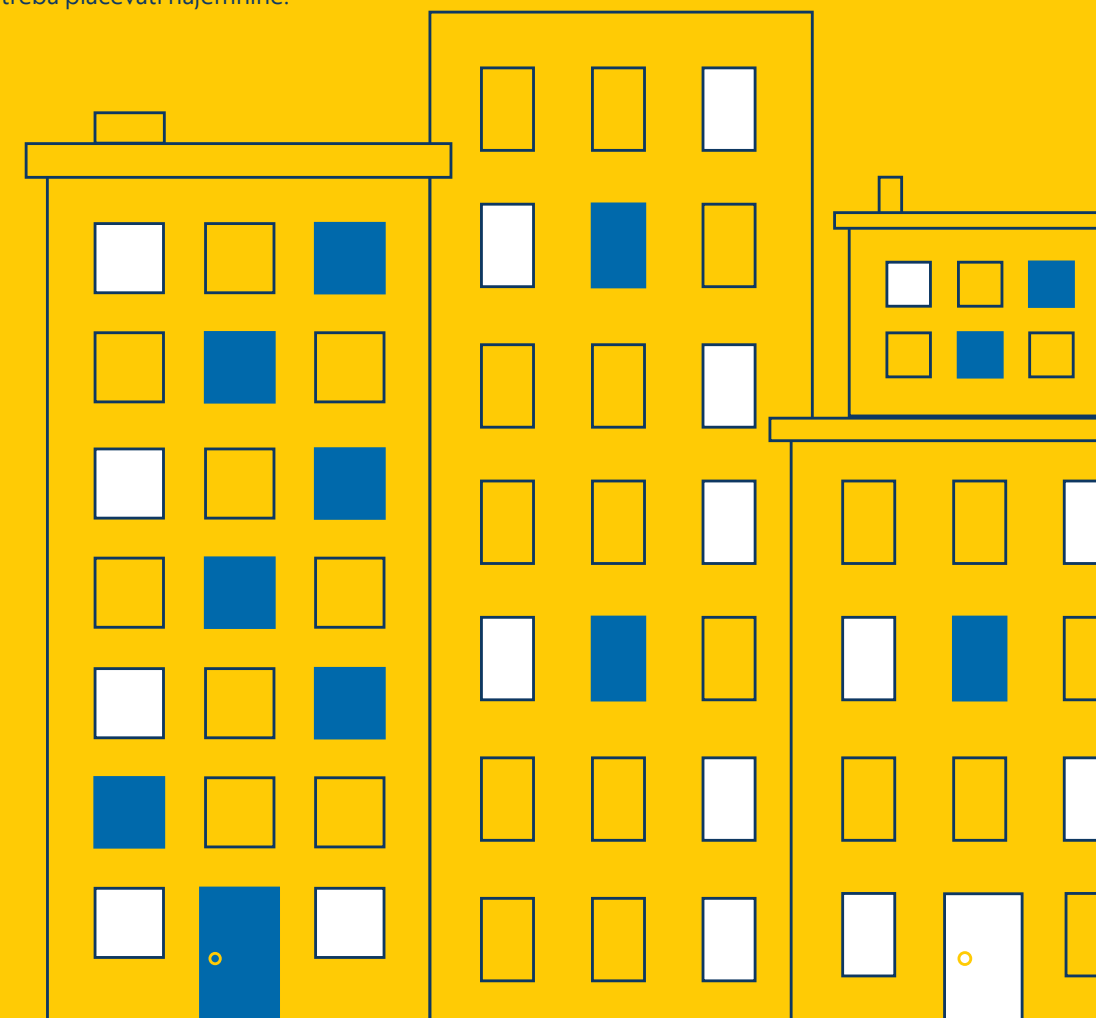
Sklepne misli raziskave

Raziskava je na široko orisala stanovanjsko problematiko ter želje in možnosti občanov. Rezultati glede splošnih vidikov te problematike niso presenetljivi, vendar pa lahko nekatere podrobnosti rezultatov presenetijo. Občani večinoma živijo v lastniških stanovanjih, pri čemer so v povprečju zadovoljni s svojo stanovanjsko situacijo, le slaba petina je nezadovoljnih. Presenetljivo je, da kar polovica občanov razmišlja o selitvi. Pri ocenjevanju potenciala za selitev ugotavljamo, da skoraj tretjina anketirancev načrtuje selitev v naslednjih petih letih. To je še vedno precejšen delež, vendar je treba razumeti, da ne bodo vsi ti posamezniki dejansko tudi izvedli selitve.

Rezultate je treba razumeti tudi v širšem kontekstu slovenskih družbenih in kulturnih značilnosti, saj smo nagnjeni k lastništvu nepremičnin, pri čemer stanovanjske izzive pogosto rešujemo znotraj širših družinskih okvirjev. To se odraža tudi pri rezultatih, saj velik delež občanov »gostuje« v nepremičninah, v katerih jim ni treba plačevati najemnine.

Mladi

Mladi izstopajo v več pogledih. Govorimo že o tretji generaciji mladih v samostojni Sloveniji, ki ima zdaj manj možnosti v primerjavi z generacijami izpred 20 in 30 let. Mnogi so si stanovanjsko situacijo urejali s prizidki, razdelitvami in (pre) ureditvami nepremičnin v več enot in podobno. Kljub temu namera selitve in nakupa nepremičnine ostaja visoka v ciljnih skupinah do 40 let. Želja po selitvi je največja med mladimi do 30 let, saj jo izraža kar 71 % anketirancev v tej starostni skupini. Zelo močna je tudi med anketiranci, starimi med 31 in 40 let. To so starostne skupine, ki jih lahko umestimo v sodobno in dinamično družinsko življenje, kjer otroci vplivajo na spremembe v potrebah po dodatnem prostoru, dostopnosti do infrastrukture in sprejemljivi okolici za življenje in vzgojo. Posledično rezultati nakazujejo, da obstaja želja po selitvi izven mestnih jeder in izven strnjenih mestnih naselij v nekoliko odmaknjene krajevne skupnosti, ki imajo še vedno dober dostop do osnovne, storitvene in priložnostne infrastrukture ter dajejo občutek varnosti. Na to dodatno vpliva tudi finančni vidik, saj postanejo z oddaljenostjo od mestnega jedra cene nepremičnin dostopnejše mladim.





Razvoj stanovanjske gradnje v Celju skozi obdobja

Priloga 3

Razvoj stanovanjske gradnje v Celju skozi obdobja

Timotej Jevšenak, mag. inž. arh.

Vsa stvarnost okrog nas, v kateri bivamo, delamo, se zabavamo in rekreiramo, je grajeni prostor. Prostor, ki ga z našimi vsakdanjimi premiki po mestu in ostalimi dejavnostmi (pre)pogosto dojemamo kot samoumevnega. A njegove ne samo oblikovne ali vizualne pojavnosti, temveč predvsem celostne funkcionalne in programske značilnosti vplivajo na posameznikovo počutje, navade, socializacijo in izoblikovanje osebnosti ter na skupne identitete družbe oziroma skupnosti.

Mesta so zapleteni živi organizmi, ki se nenehno razvijajo v soodvisnosti s svojimi prebivalci, njihovo vključenostjo in dejavnostmi ter njihovimi materialnimi, tehnološkimi in finančnimi zmožnostmi. Zato jih lahko označimo za najpristnejše pričevalce (zgodovine) družbenih teženj in človeštva, saj je z njihovo pomočjo mogoče večplastno prepoznavati oblikovne in sociološke plasti našega razvoja in napredka. Zaradi izjemno bogate preteklosti našega mesta, ki jo lahko vedno znova odkrivamo prav v grajenem prostoru, se tega v Celju nedvomno dobro zavedamo.

Vsaka sodobna skupnost, za kakršno se pogosto radi označujemo tudi sami, bi se morala v času izrazitih družbenih sprememb in naraščajoče okoljske krize že v svoji osnovi zavedati izjemne pomembnosti in kakovosti, ki nam ju pri-
našajo skladen celovit razvoj mestnega prostora, njegova smiselna funkcionalna ureditev, infrastruktura in stanovanjski program za prihodnost. V obdobju podivjanega postindustrijskega prehoda, ki še vedno traja, pa smo po letih intenzivne med- in poveljne industrializacije in urbanizacije, ko je Celje doživelo veliko širitev, s kakršno se v svoji dolgi zgodovini še ni srečalo, na celostni razvoj prostorske urbanistične in stanovanjske strategije mesta za nekaj časa pozabili. Zato bo novo sprejeta stanovanjska politika mestu ob Savinji po desetletjih zatišja o celostnem reševanju omenjene problematike prinesla novo, svetlejše poglavje v viziji izgradnje naše trajnostne prihodnosti in dvigu kakovosti življenja prebivalcev. Kakovostno prostorsko načrtovanje in dober stanovanjski program sta dolgoročna naložba za našo prihodnost in zanamce.

Kontekst urbanističnega razvoja poveljnega Celja

Prvi poveljni urbanistični načrt za mesto, ki ga je leta 1959 predstavil ljubljanski urbanistični zavod, je bil ključni mejnik v razvoju knežjega mesta. Že leto prej je bil v Celju ustanovljen Zavod za napredek gospodarstva Celje, kate-
rega pobudnik je bil Fedor Gradišnik, tedanji predsednik Ljudskega odbora mestne skupščine Celje, medtem ko je bil arhitekt Jure Sadar vodja njegovega projektivnega biroja. Zavod se je osredotočal na splošno prostorsko načrtovanje in prihodnji razvoj mesta, vključno z arhitekturnimi in urbanističnimi rešitvami stanovanjskih sosesk. Čez čas se je razvil v pomembno organizacijo in se kasneje združil z Geodetskim zavodom, Investicijskim birojem in Skladom za urejanje zemljišč ter bil preimenovan v Razvojni center Celje.

Po skoraj desetletni poveljni obnovi Celja so se šele leta 1955 začele nove izmere mesta, ki so trajale skoraj pet let. Na podlagi teh meritev je Zavod za napredek gospodarstva pripravil elaborat o širšem prostorskem razvoju in njegovi širitvi med letoma 1964 in 1995. Ta je postal osnova za urbanistični načrt mesta in okolice in je bil z raznimi dopolnili sprejet leta 1968.

Urbanistični načrt je za prostorski razvoj mesta postavil ambiciozne cilje. Predvideval je njegovo širitev proti severu in zahodu, medtem ko bi bila industrijska območja strogo ločena od ostalih delov mesta, in sicer vzhodno od severne mestne vpadnice, Mariborske ceste. Strategija za razvoj območja starega mestnega jedra je bila namenjena ohranjanju in postopni revitalizaciji, severno od njega pa je bil načrtovan razvoj novega intermodalnega prometnega središča, povezanega z novo železniško in avtobusno postajo, ki bi bili prestavljeni severneje. Med novimi stanovanjskimi soseskami, ki bi se širile kot zaključene prostorske in družbene celote severno in zahodno od starega mestnega jedra, so bili predvideni veliki zeleni klini – →parkovne površine kot prostori za rekreacijo in družbene dejavnosti prebivalcev mesta.

Glavni mestni park bi bil poleg mestnega ob Savinji po prvotni zamisli poveljnega urbanističnega načrta na območju griča Golovec. Povezava med starim mestnim jedrom in novim središčem bi bila vzpostavljena na podlagi osi starega mestnega jedra in bi se razširila v novo središče. Poleg Golovca je urbanistični načrt med stanovanjskima soseskama Lava in Nova vas predvideval še eno veliko parkovno površino, imenovano Sončni park (avtorica arh. Alenka

Polutnik, 1978), območje Glazije pa je bilo rezervirano za izobraževalno središče s paviljonsko zazidavo, podobno sodobnemu kampusu.

Razvoj mesta je bil načrtovan v krakasti obliki s klinastimi površinami stanovanjskih sosesk in parkovnimi površinami, ki bi ločevale, a obenem z javnim prostorom in programom povezovale različne (pre)dele mesta, nova stanovanjska naselja in njihove prebivalce. Za lažji in neprekinjen prostorski razvoj Celja proti severu je bila v urbanističnem načrtu savinjska železnica (Celje–Polzela–Velenje) speljana po novi trasi pod Miklavškim hribom ob južni strani Savinje, medtem ko bi nove cestne povezave olajšale prometno obremenitev obstoječih cest v mestu.

Celjska gradbena industrija in stanovanjska zazidava

Celje je v 20. stoletju doživelo hiter vzpon in razvoj induCelje je v 20. stoletju doživelo hiter vzpon in razvoj industrijskih ter proizvodnih panog, ki so pomembno prispevale k oblikovanju identitete mesta in njegove družbe. Mnoge od teh dejavnosti so zlasti v obdobju tranzicije postale del bogate zgodovine mesta. Poveljna industrializacija je v mesto privabljala nove prebivalce iz širše regije, ki so tu iskali boljši življenjski standard in nove priložnosti za izobraževanje. Ta razvoj se ni izražal le v uspešnih blagovnih znamkah celjskih podjetij, temveč tudi v prostorski širitvi mesta, ki so jo spodbudili povečanje števila prebivalcev in nove dejavnosti v poveljnem času. Ko je Celje postalo premajhno za hitro rastoče prebivalstvo in vedno večje potrebe po stanovanjih ter javni in družbeni infrastrukturi, je postal nujen intenziven trud lokalne gradbene industrije in projektivnih birojev za reševanje omenjenih prostorskih izzivov. Gradbena industrija je poleg projektiranja in načrtovanja (Zavod za napredek gospodarstva Celje, Razvojni center Celje) postala ena od vodilnih dejavnosti v mestu, pri čemer je ključno vlogo odigralo podjetje Ingrad. Ingrad je bil ustanovljen leta 1959 z združitvijo petih gradbenih podjetij – Beton, Cementnine, Graditelj, Stavbenik in Savinograd. Namen je bila učinkovitejša in hitrejša izgradnja potrebne infrastrukture. V naslednjih desetletjih se je Ingrad izkazal kot zelo uspešen, saj je s številnimi gradbenimi projekti pustil močan pečat tako Celju in njegovi okolici

kot tudi vsej državi in tujini. V knežjem mestu je ustvaril prepoznavne prostorske identitete sosesk in zgradb, ki so še danes vtisnjene v skupni spomin Celjank in Celjanov.

Prvi in glavni cilj podjetja kot novega nosilca razvoja in organizatorja gradbeništva v Celju in širši regiji je bil prehod z obrtniškega na učinkovit in hiter industrijski način gradnje. Uspešen začetek in zagon podjetja je med letoma 1961 in 1962 nekoliko zavrla gospodarska kriza, a je že leta 1963 sledilo ponovno okrevanje gradbeništva. Takrat je podjetje začelo uvajati tudi zagrebški montažni sistem Jugomont, kar je za Ingrad predstavljalo dragoceno izkušnjo za nadaljnji razvoj hitrega in učinkovitega načina gradnje. Z izgradnjo stanovanjskega naselja Otok II in delno Otok III, kjer je podjetje uporabljalo montažni sistem YU-61 in primerno, tedaj sodobno mehanizacijo, je izjemno pospešilo čas gradnje stanovanjskega fonda mesta in njegove infrastrukture ter povečalo njeno učinkovitost.

V naslednjih letih je podjetje doživelo dodatne združitve z manjšimi obrtniškimi podjetji iz regije in ustanovilo nove delovne organizacije, predvsem gradbene operative, med drugim tudi v Ljubljani. Zaradi velike potrebe po stanovanjih v Celju in regiji, število prebivalcev se je letno povprečno povečevalo za približno tisoč, se je Ingrad osredotočil na čim učinkovitejšo, kakovostno in hitro stanovanjsko izgradnjo. Leta 1974 je podjetje v proizvodnjo uvedlo še licenčni sistem gradnje stanovanj z izvlečnimi tunelskimi opazi francoske tehnologije Outinord, kar je gradnjo močno pospešilo.

Leta 1975 se je podjetje naposled odločilo razviti svoj lastni skeletni montažni sistem iz armiranobetonskih prefabrikatov, ki je temeljil na štirih osnovnih elementih: stebrih, nosilcih, stropnih oziroma strešnih ploščah in fasadnih elementih. Kljub močni konkurenci na trgu je bil program podjetja izjemno uspešen in učinkovit, saj je po prvih treh letih po tem sistemu zgradilo več kot petdeset različnih objektov (več kot 100 tisoč kvadratnih metrov površin).

Ingrad je z več tisoč zaposlenimi postal eno največjih in najuspešnejših slovenskih gradbenih podjetij. Po podatkih Gradbenega vestnika iz leta 1979 je podjetje v dvajsetih letih svojega delovanja (od leta 1959 do 1979) zgradilo 199 industrijskih objektov, 101 šolo, vrtec ali upravno stavbo, 72 trgovskih, gostinskih ali kmetijskih objektov, 74 objektov nizke gradnje in 241 stanovanjskih stavb, ki so skupaj vključevale 7.141 stanovanj. V istem letu so v gradbenem podjetju Ingrad že dosegali tisoč zgrajenih stanovanj na leto.

Povojne stanovanjske soseske Celja

Otok

Do konca 19. stoletja je bil Otok nepozidano in poplavno območje, obkroženo z rekama Ložnico in Savinjo ter s potokom Sušnica, kar mu je prineslo tudi ime. Potok Sušnica se danes pod zemljo pri Knežjem dvorcu izliva v Savinjo. V neposredni bližini starega mestnega jedra so že pred prvo svetovno vojno pristojni zgradili stavbi I. gimnazije in evangeličanske cerkve, ki je bila kasneje porušena. Med obema vojnama, v obdobju Kraljevine Jugoslavije, je na tem območju zraslo še nekaj hiš in vil. Leta 1954 sta se okraja Celje – mesto in Celje – okolica združila, kar je leto kasneje spodbudilo intenzivno urbanizacijo med Savinjo in Ljubljansko cesto, zahodno vpadnico v mesto, ki se je širila od starega mestnega jedra proti zahodu. Razvoj naselja Otok lahko razdelimo v tri faze: Otok I, Otok II in Otok III.

Prvi del naselja Otok I sega od stavbe I. gimnazije do Čopove ulice, ki Ljubljansko cesto povezuje z drugim bregom Savinje. Gradnja se je začela leta 1954 s tremi stanovanjskimi bloki vzporedno z Malgajevo ulico (arhitekt Franc Korent). Na drugi strani, ob Kajuhovi ulici, so leta 1960 zrasli trije modernistični stolpi (P+9) Dušana Samca. Ob Trubarjevi ulici je podjetje Beton leta 1957 začelo gradnjo vrstnih hiš Danijela Jagriča, znanih po barvitih fasadah z vzdevkom »Čebelnjaki«. Ingrad je tam leta 1958 postavil najvišjo stavbo v mestu (P+12), zgrajeno iz opeke iz armiranega betona. Poleg nje so zrasli nizki stolpi in bloki (P+4) Alekseja Janušiča in stanovanja Janka Hartmana. Leta 1964 sta bili zgrajeni dve stolpnici Borisa Vedeta, ki sta zaradi fasad dobili vzdevek »Pižame«.

Otok II je omejen z Ljubljansko cesto na severu, Savinjo na jugu, Čopovo ulico na vzhodu ter bazenom Stanka Bloudka in hotelom Merx na zahodu. Naselje je sestavljeno iz nizkih blokov (P+5) v obliki dveh podkvastih kompozicij, ki oblikujeta zelene površine z igrišči, obkroženi s štirimi stolpniciami (P+8) ob Ljubljanski cesti. Objekti, zgrajeni med letoma 1964 in 1967, so nastali po montažnem sistemu JU-61 arhitekta Bogdana Budimirova, s sodelovanjem Željka Solarja in Dragutina Stilinovića. Gradnjo je po licenci Jugomonta izvedel Ingrad. Sistem je s temeljem na prefabriciranih panelih in ločenih lahkih stenah zmanjšal površino komunikacijskih poti in izboljšal bivanje. Fasada je bila konstrukcijsko ločena in večinoma izvedena iz sendvič panelov z aluminijasto oblogo. Zaradi pločevinastega videza so stanovanjske stavbe dobile vzdevek »Konzerve za bivanje«. Sistem je izboljšal stanovanjski standard, saj je bil prvi popolnoma montažni način gradnje v Jugoslaviji, znan po prilagodljivosti in ekonomičnosti.

Območje, severno od Ljubljanske ceste do savinjske železnice in obvoznice, ki se razteza od izliva Ložnice v Savinjo do Šolskega centra Celje, imenujemo Otok III. Prvi stanovanjski stolpiči iz opeke, s štirimi ali šestimi stanovanji in polpodkletenimi garažami, so bili ob nekaj predvojnih hiš zgrajeni med letoma 1959 in 1961. Množična urbanizacija se je začela leta 1967 z gradnjo linearnih blokov po sistemu Jugomont, ki so oblikovali mirne zelene površine z igrišči. Ob Ljubljanski cesti je bila zgrajena moderna trgovina Merx, ki jo objema stanovanjska stavba v obliki črke L, arhitekta Ivana Kocmuta. Med letoma 1969 in 1975 je na tem območju nastalo tudi stanovanjsko naselje Zelenica, znano po skrbno oblikovani osrednji parkovni površini brez avtomobilov. Tam je gradnja temeljila na armiranobetonskem sistemu Gradis. Leta 1974 je bila zgrajena Osnovna šola Slavka Šlandra, avtorja Mirana Polutnika. Ta je na zahodu zaključila Otok III. To območje je dopolnila še verižna lamelna stanovanjska zazidava, imenovana Plava laguna, arhitekta Janeza Kovačiča. Z 246 stanovanjskimi enotami je ta kompleks predstavljal najpogostejšo zazidavo na majhni parceli, ki je kljub temu s svojimi inovativnimi tipologijami stanovanj ponujala eno najvišjih kakovosti bivanja v mestu.



Slika 1: Panoramski posnetek Celja - Otok I (vir: MNZC)



Slika 2: Letalski posnetek Celja - Zelenica (vir: MNZC)

Hudinja

Med Zgornjo in Spodnjo Hudinjo se je razprostiral velik prostor, kjer so bili zaradi namočenih njiv in travnikov neugodni pogoji za poselitev. Kmetje, ki so tam imeli zemljišča, so živeli predvsem v severnem delu, od južnega ločenem z magistralo (danes avtocesto) vzhod–zahod. Ta je bila zgrajena konec sedemdesetih let prejšnjega stoletja. Na jugu, ob Hudinji, je bilo včasih gospodarsko središče Majdičev mlin, kjer je podjetje Merx v sedemdesetih letih zgradilo velik motorni mlin in silose. Prva zgradba na nekdanjem travniku je bila Osnovna šola Franja Vrunča (danes Osnovna šola Hudinja), zasnovana kot brezkoridorna šola, avtorja Emila Navinška (1959). V šestdesetih letih je nastopila intenzivna urbanizacija z organizirano izgradnjo

posameznih hiš na vzhodnem pobočju Gavžka in nižjih (P+5) stolpičev za delavske družine tovarne Emo in vrstnih hiš za zaposlene v Cinkarni Celje. Središče urbanega naselja sta definirala višji (P+12) in nižji (P+7) blok po sistemu Gradis, med katerima je bila zgrajena samopostrežna trgovina z gostinskim programom. Ob istem času je bil zgrajen tudi vrtec v paviljonski zasnovi L. Prva faza urbanizacije je sovpadala z organizirano posamezno gradnjo, druga pa po letu 1980 pod Golovcem in bivšo Opekarno, kjer je bila uvedena intenzivna izgradnja stanovanjskih lamel, po sistemu Ingrad Outinord, in prilagodljivih tipov stanovanj, ki sta jih tedaj razvila Janez Kovačič in Marjan Čebela.



Slika 3: Letalski posnetek Celja - Hudinja (vir: MNZC)

Lava

Območje Lava, onstran savinjske železnice, ki je obsegalo travnike in polja, do izteka Koprivnice v Ložnico, je nekoč pripadalo kmetovalcem območja današnje Lave in Babnega. Pred izgradnjo Šmartinskega jezera je bilo območje pogosto poplavljeno. Med obema svetovnima vojnima je bilo v bližini Babnega zgrajenih nekaj vil in stanovanjskih hiš, vendar se je neposredna urbanizacija začela v predelu Spodnje Ostrožno šele med 1970 in 1980. Naselje, prepleteno z ulicami, je dobilo vertikalni poudarek s stolpniciami (P+13 in P+9), zgrajenimi po sistemu opažev Ingrad Outinord, avtorja Janeza Kovačiča, in tremi montažnimi stanovanjskimi bloki (P+9) s skromnejšimi tipologijami stanovanj, avtorice Elze Črepinšek. Zaradi hitre rasti naselja, ki je zraslo z nekaj deset na več kot tri tisoč prebivalcev v desetih letih, je naselju sprva primanjkovalo javnih programov, kot so trgovina, banka in pošta. Hkrati je bila ob zahodnem robu zgrajena Osnovna šola Veljka Vlahovića (danes Osnovna šola Lava), avtorja Mirana Polutnika, ki je s svojo obliko, podobno kozolcu, zaključila naselje in ponudila raznolike občolske dejavnosti. Od šole vodijo sprehajalne poti proti Babnemu in Savinji, na zahodu pa se odpirajo lepi pogledi na Savinjsko dolino.



Slika 4: Letalski posnetek Celja - Lava (vir: MNZC)

Nova vas

Zahodno od griča Golovec je bilo današnje območje celjske Nove vasi med svetovnima vojnima pozidano z le nekaj stavbami. Po letu 1970 je na območju nekdanjih travnikov in polj nastopila hitra urbanizacija. Poleg stanovanjskih blokov, ki so začeli nastajati že v šestdesetih letih, so se na pobočju griča in v ravnini razvile tudi posamezne hiše. Ob glavni cesti so bile po sistemu opažev Ingrad Outinord in ena po sistemu Gradis v drugi polovici sedemdesetih let zgrajene tri stanovanjske stolpnice (P+13). Ob cesti proti severu sta nastala verižni blok ob Ulici bratov Vošnjakov po sistemu Gradis in dvojna verižna stanovanjska zazidava po sistemu Ingrad Outinord ob Škapinovi ulici, kar je opredelilo edino zeleno parkovno površino na tem območju. Obstoječe zazidave, vključno s stolpniciami, niso imele javnih površin, verjetno zaradi načrtovanega velikega športnorekreacijskega parka ob Golovcu. Na ravnini je bil leta 1978 načrtovan Sončni park, ki bi Novo vas povezoval z Lavo. V prvi polovici osemdesetih let je na zahodni strani ceste začela rasti nizka stanovanjska gradnja v obliki karejev (Pod gabri, Pod lipami, Pod kostanji), ki je ustvarila prijetnejše bivalno okolje. Na severni strani Golovca, kjer se je Nova vas srečala z Zgornjo Hudinjo in Dobrovo, je leta 1980 nastala Osnovna šola Frana Roša, avtorja Mirana Polutnika.



Analitika

Priloga 4

Analitika

Demografija

V obdobju med 2008 in 2024 je bilo povprečno število prebivalstva (Graf 1) v Mestni občini Celje 49.009. Prisoten je bil rahel trend naraščanja. Najnižje število prebivalcev je bilo zabeleženo leta 2011, in sicer 48.592, najvišje pa leta 2020, ko se je število povzpelo na 49.540. V obeh primerih gre za razliko nekaj 100 prebivalcev (417 in 531), torej lahko govorimo o relativno majhnih odstopanjih. Opazimo lahko tudi dva padca v številu prebivalstva, in sicer leta 2008 in 2021. Prvi padec lahko povežemo z gospodarsko krizo, ki je takrat prizadela celotno državo in posledično Mestno občino Celje, kar je verjetno povzročilo odseljevanje na periferijo. Vse do leta 2015 je vztrajalo nižje število prebivalstva (povprečno 48.762). Sledilo je naraščanje števila prebivalstva vse do leta 2020, kar lahko povežemo z razvojem mesta oziroma občine in posledično urbanizacijo. Sledilo je leto 2021 in obdobje epidemije covida-19, ki je vplivala tudi na odseljevanje ljudi iz večjih mest in občin na periferijo. V letu 2023 je bila zabeležena ponovna rast prebivalstva na 48.776. Leta 2024 je bilo 49.289 prebivalcev.

Podobno obnašanje naraščanja in padanja zabeležimo tudi na področju gostote naseljenosti prebivalcev na kvadratnem kilometru površine (Graf 2). Najnižja vrednost (512,0) je bila zabeležena leta 2011, sledilo je naraščanje vse do leta 2020, ko je bila dosežena najvišja vrednost (522,0). Sledil je upad (leta 2022 je bila gostota naseljenosti 513,0), stanje pa se je ponovno stabiliziralo, saj je bilo v letu 2024 zopet zabeleženo naraščanje.

Delitev prebivalstva po spolu si je v zadnjih 4 letih izrazilo podobna, z odstopanji nekaj odstotkov. Moški predstavljajo nekaj več kot 50 %, ženske pa nekaj manj kot 50 % prebivalstva. Odstotni delež je bil v letu 2024 sledeč: 50,09 % moških in 49,91 % žensk. Spolna struktura prebivalstva v MOC se v zadnjih 15 letih ni bistveno spremenila, medtem ko se starostna struktura je. Največja sprememba se je zgodila pri deležu delovno aktivnega prebivalstva med 15. in 64. letom starosti. 70,28-% delež je od leta 2008 do danes stalno padal, leta 2023 pa je bil 63,59 %. Na ta račun sta narasla deleža starostnih skupin 0–14 let in 65+ let. Ti podatki

potrjujejo, da se prebivalstvo tako v Sloveniji kot tudi v MOC stara. Leta 2011 je bila povprečna starost 42,6 let, lani pa 44,7 let. K temu pripomore še indeks staranja (razmerje med starim prebivalstvom (starim 65 let ali več) in mladim prebivalstvom (starim 0–14 let), pomnoženo s 100 (Graf 3), ki je med 2011 in 2023 s 133,6 narasel na 154,3. Leta 2023 je bilo zabeleženo razmerje med deleži starostnih skupin, 14,31 % : 63,60 % : 22,09 %. Velike spremembe so se zgodile na področju migracij tujih državljanov (Tabela 1) oziroma v njihovem deležu med prebivalci. Leta 2008 je bil ta 5,7 %, do leta 2023 je narasel za 258 %, v omenjenem letu za 14,7.

Šolski sistem v Sloveniji je razdeljen na tri sklope izobraževanja (Graf 4): primarno, sekundarno in terciarno. Primarno izobraževanje izvajajo javni in zasebni vrtci, osnovne šole, osnovne šole s prilagojenim programom, glasbene šole ter zavodi za vzgojo in izobraževanje otrok s posebnimi potrebami. Sekundarno izobraževanje izvajajo gimnazije in srednje šole. Deli se na splošno, poklicno tehnično in srednje strokovno ter tehniško izobraževanje. Terciarno izobraževanje izvajajo javne in zasebne ustanove. Sestavljeno je iz višješolskega strokovnega izobraževanja in visokošolskega izobraževanja. Višješolsko strokovno izobraževanje izvajajo višje strokovne šole, visokošolsko izobraževanje pa fakultete, akademije in samostojni visokošolski zavodi. Delež prebivalcev v MOC, ki so dosegli samo primarno stopnjo izobrazbe, je od leta 2011 padal. V dvanajstih letih je delež z 19,25 % padel na 15,33 %. Podobno velja za delež prebivalcev po doseženi sekundarni stopnji izobrazbe. Delež je bistveno večji, vseeno pa zabeležimo majhen upad, s 46,84 % na 44,45 %. Terciarna stopnja izobrazbe predstavlja edino spremenljivko, kjer zabeležimo rast. Delež prebivalcev, ki so dosegli terciarno stopnjo izobrazbe, je v zadnjih dvanajstih letih narasel za slabih 6 % (s 17,65 % na 23,51 %). Vse te številke nakazujejo, da je prebivalstvo MOC iz leta v leto bolj izobraženo.

Ko govorimo o številu živorojenih na 1000 prebivalcev (Graf 5), zasledimo podobne vzorce med Slovenijo in

MOC. V obeh primerih je bilo od leta 2008 do 2008 pristočno naraščanje števila ter padec po letu 2014, a je bil padec v MOC bistveno večji. Vmes se pojavi obdobje med 2012 in 2015, ko je bila številka v MOC večja od slovenskega povprečja. Razlika se pojavi tudi po letu 2019, ko je število živorojenih v MOC naraslo, v Sloveniji pa ta številka še vseeno pada.

Podobne trende opazimo tudi pri drugih kazalnikih rodnosti. Delež žensk, ki so rodile, je med letoma 2011 in 2018 narasel za 1,9 % (s 75,5 % na 77,4 %), na tem področju smo tudi nad slovenskim povprečjem, ki je bilo v letu 2018 75,7 %. V zadnjih letih smo priča tudi naraščanju povprečnega števila živorojenih otrok na žensko, ki je med 2011 in 2018 naraslo z 1,38 na 1,42. Na tem področju MOC zaostaja za Slovenijo, saj se povprečje giblje okoli 1,5 %.

Povprečno število umrlih v MOC med 1995 in 2023 je bilo 460 (Graf 6). V letih 2003 in 2020 sta bili zabeleženi najvišji vrednosti, ki sta se močno približali številki 550 (549 in 542). Vmes je bil zabeležen velik upad z najnižjo vrednostjo 380, zabeleženo leta 2011. Treba je poudariti, da je v zadnjih treh letih zabeležen upad števila umrlih.

Čez čas je v MOC upadal tudi delež prezgodnje umrljivosti (izraža delež mlajših od 65 let med umrlimi v posameznem letu) (Graf 7). Če izvzamemo leto 2022, je od leta 1995 do 2023 delež upadel za več kot 15 % (z 29,7 % na 14,5 %). V letu 2022 je namreč zabeležen izrazit skok, in sicer za 3,6 %. Leta 2023 je ta spet padel in je znašal 14,5 %.

Naravni prirast (Graf 8) je posledica razlike med rodnostjo in smrtnostjo ter kaže na razliko med živorojenimi in umrlimi na 1000 prebivalcev v enem letu. Prva zabeležena vrednost naravnega prirasta v MOC je bila –0,9. Do leta 2003 je ta upadal, vse do leta 2010 pa je sledilo obdobje

naraščanja. V obdobju med 2008 in 2016 je bilo mogoče zabeležiti pozitivne vrednosti. Z letom 2017 so te ponovno padle pod 0, v letu 2020 pa je bil zabeležen močan upad, kar morda lahko povežemo z epidemijo covida-19. Po tem letu vrednosti ostajajo negativne, vseeno pa je zabeležena rast. Povprečni naravni prirast med 1997 in 2023 je v MOC znašal –0,5, slovensko povprečje za isto obdobje pa je –0,1.

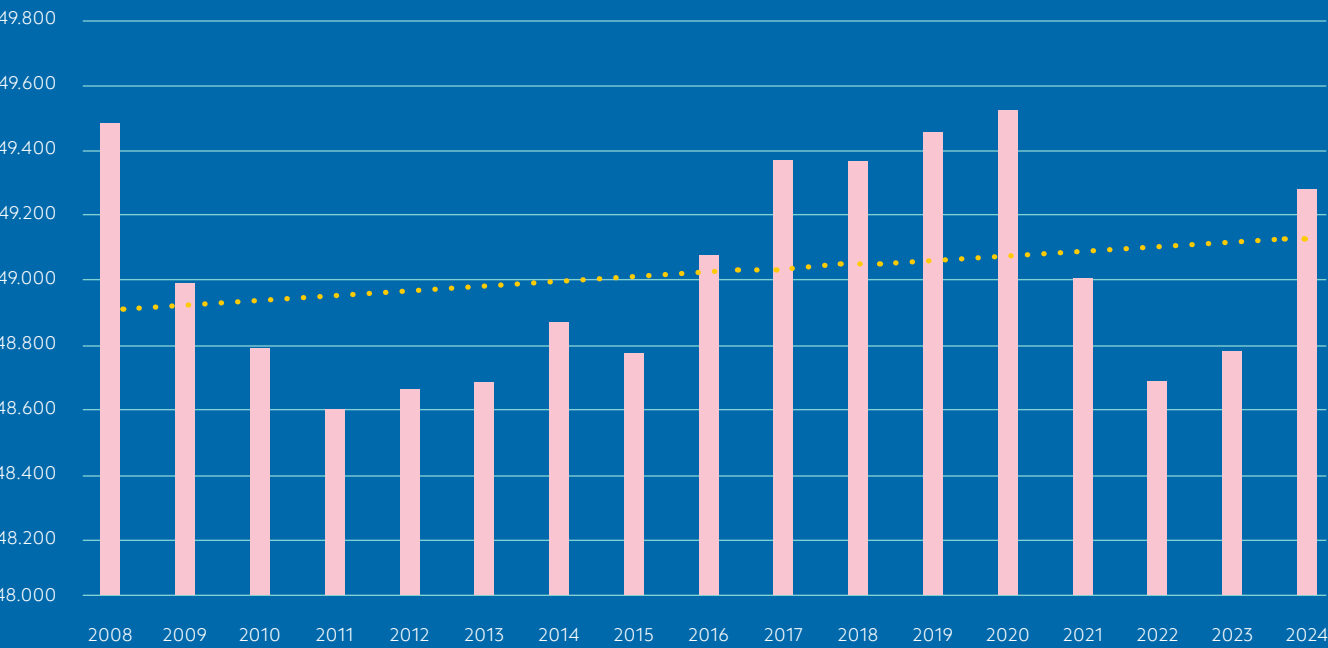
Število gospodinjstev v MOC je bilo leta 2011 22.005. Kasneje je številka sorazmerno rasla, leta 2021 pa je bilo število teh 22.893. Povprečna velikost gospodinjstva je ostajala ista, in sicer 2,1 člana.

V obdobju med 2011 in 2021 je bilo v povprečju najbolj zastopano enočlansko gospodinjstvo (40,42 %). Sledi dvočlansko s 26,05 % in tričlansko s 17,32 %. Najmanj zastopana so gospodinjstva s 6 člani ali več. Teh je v povprečju 1,42 % (Tabela 2). Po tipu gospodinjstva (Tabela 3) je v istem obdobju v povprečju prevladovalo predvsem veččlansko enodružinsko gospodinjstvo, in sicer v slabih 52 %. Sledi enočlansko gospodinjstvo s 40,42 %. Z nekaj odstotki so zastopani še ostali tipi, kjer je z 0,11 % najmanj zastopano veččlansko dvo- ali večdružinsko razširjeno gospodinjstvo.

Število družin (Tabela 4) v MOC v zadnjih letih upada. Do leta 2015 je število raslo, nato je sledil velik upad, govorimo o razliki nekaj 100 družin na 3 leta. Poleg tega se spreminja tudi struktura družin z otroki. Število se manjša, v 10 letih je število družin z otroki upadlo za 4,51 %.

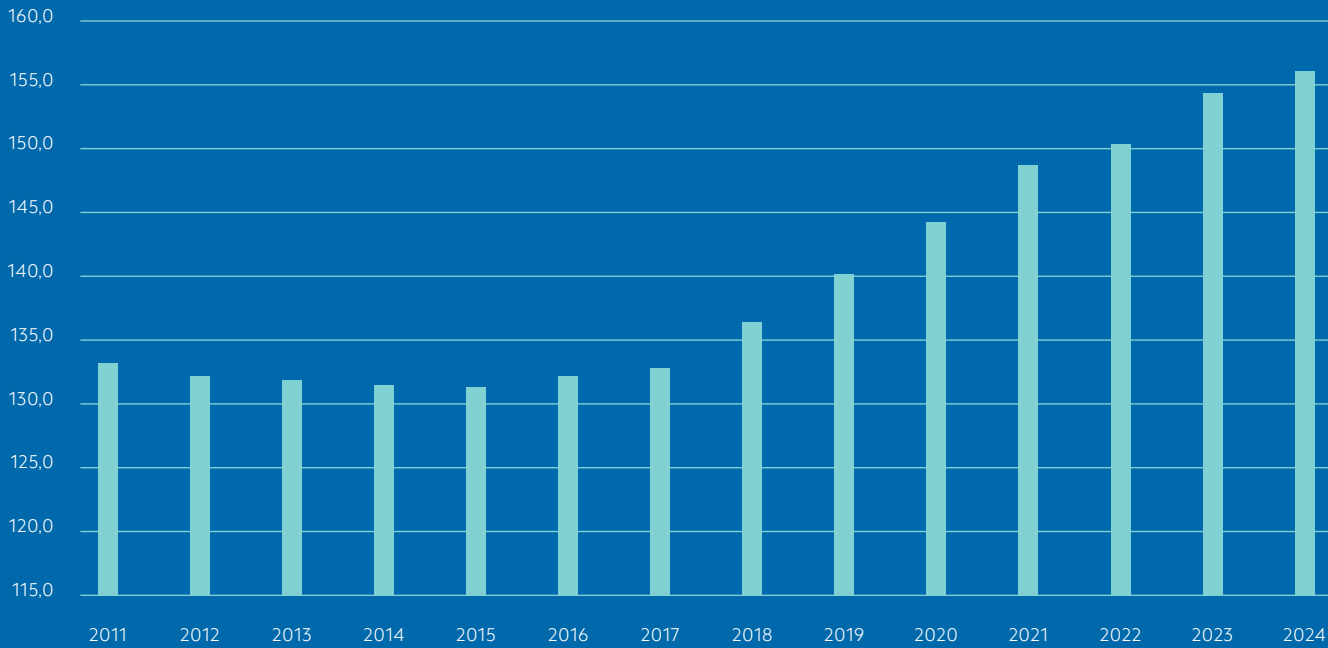
Graf 1: Število prebivalcev v Mestni občini Celje (2008–2024)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



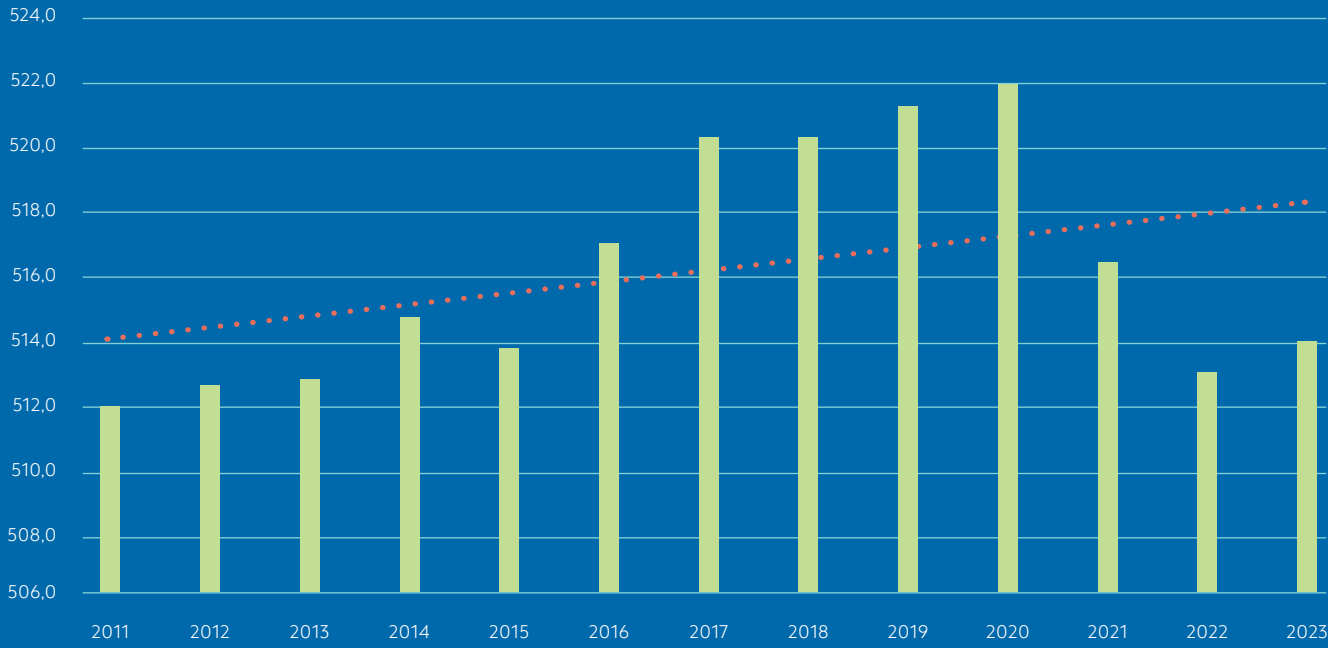
Graf 3: Indeks staranja v Mestni občini Celje (2011–2024)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



Graf 2: Gostota naseljenosti v Mestni občini Celje (2011–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



Graf 4: Delež prebivalcev po doseženi stopnji izobrazbe v Mestni občini Celje (2011–2024)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

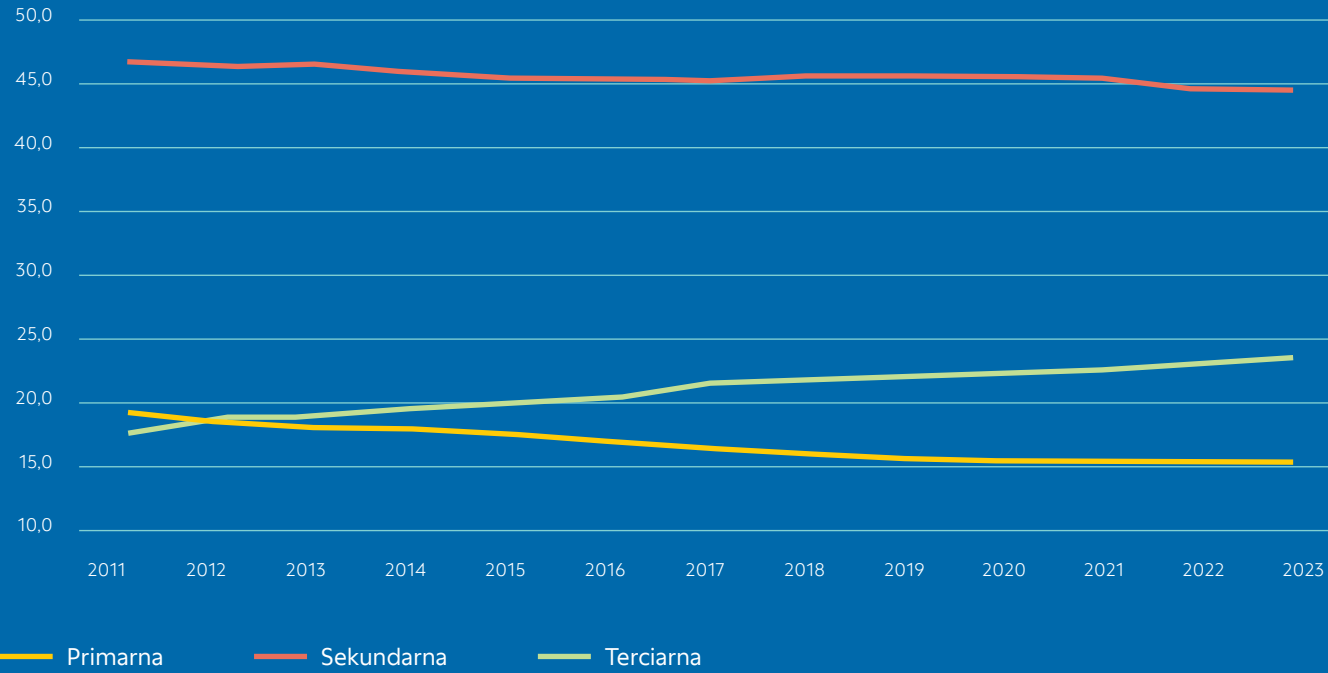


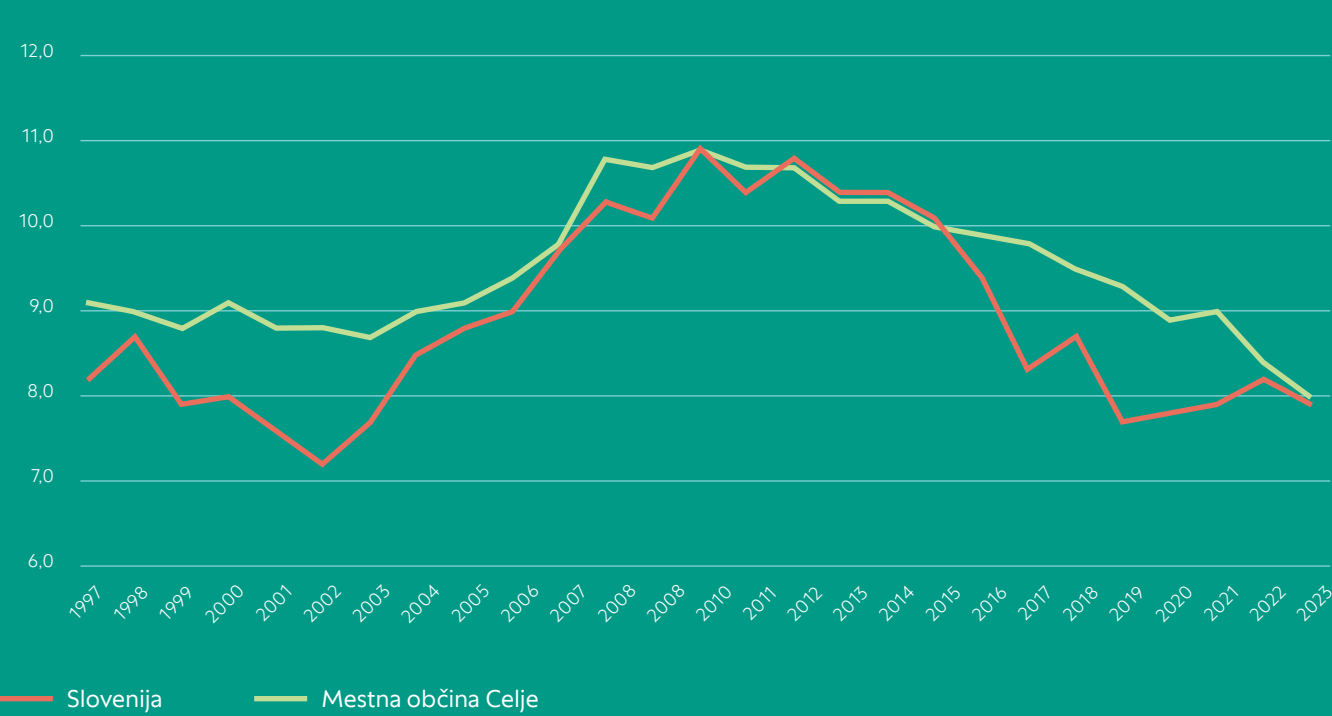
Tabela 1: Odstotni delež tujih državljanov med prebivalci Mestne občine Celje (2008–2024)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
5,7	6,5	6,5	6,5	6,8	7,4	8,0	8,6	9,5	10,4	11,1	12,0	12,6	12,8	13,3	14,7	15,5

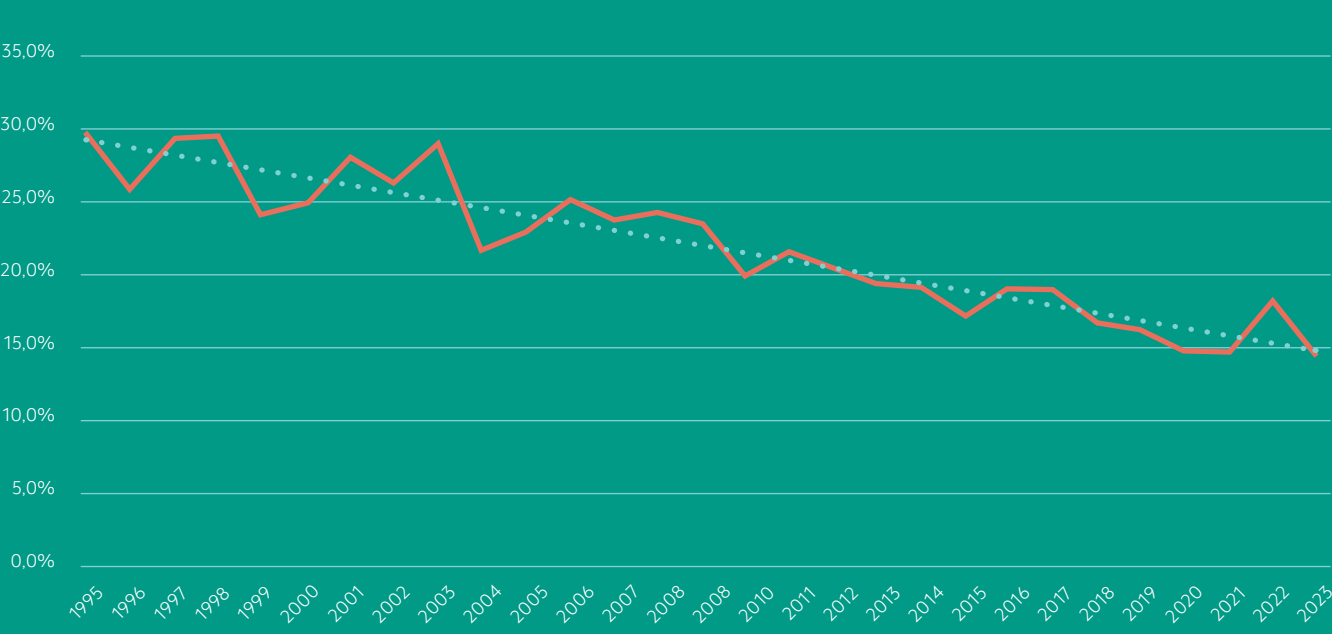
Graf 5: Število živorojenih na 1.000 prebivalcev v Sloveniji in Mestni občini Celje (1997–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



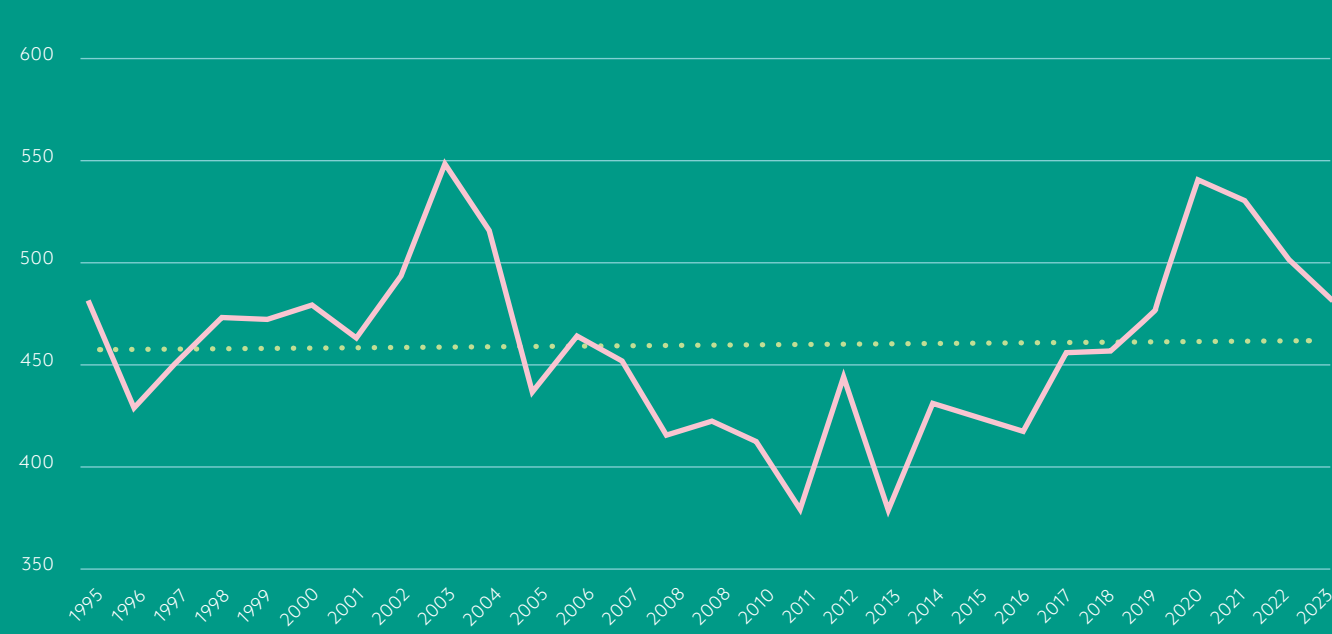
Graf 7: Delež prezgodnje umrljivosti v Mestni občini Celje (1995–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



Graf 6: Število umrlih v Mestni občini Celje (1995–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



Graf 8: Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v Sloveniji in Mestni občini Celje (1997–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

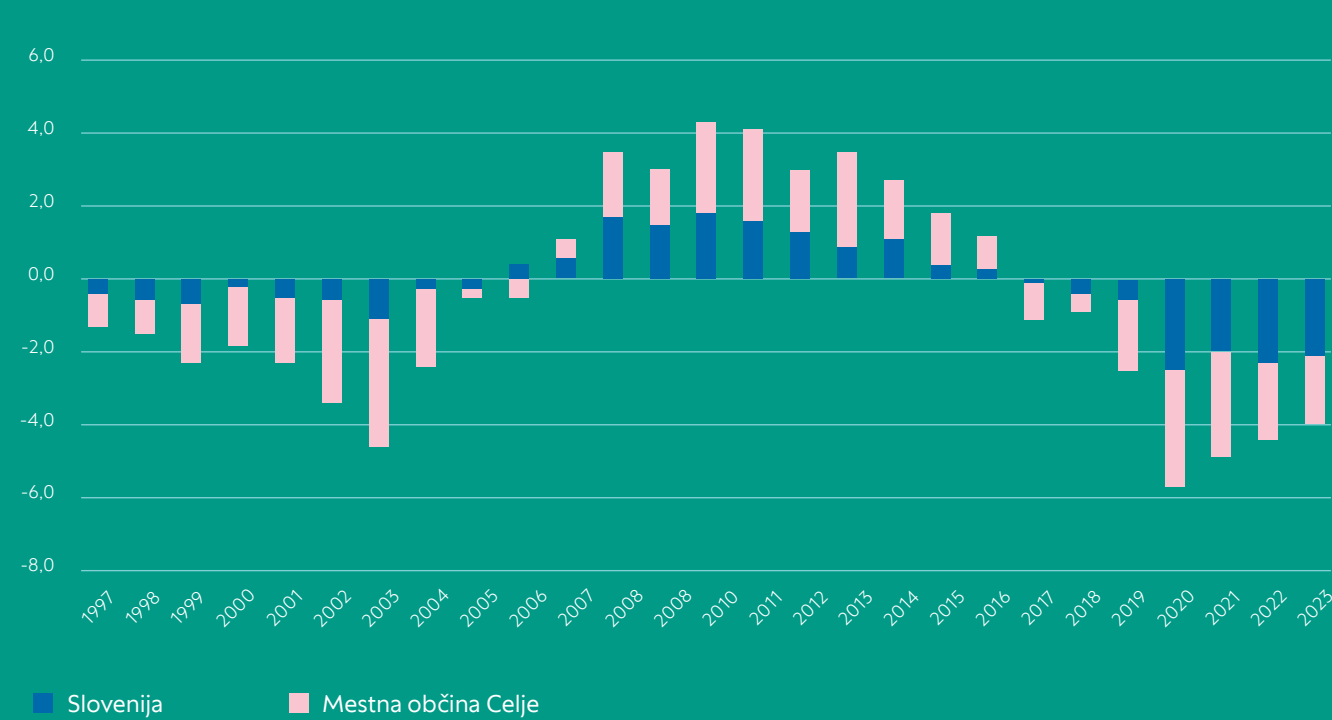


Tabela 2: Gospodinjstva v Mestni občini Celje po številu članov v odstotkih (2011–2021)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Število članov	2011	2015	2018	2021	Povprečje
1 član	39,76	38,84	41,10	41,96	40,42
2 člana	25,82	26,12	25,58	26,67	26,05
3 člani	17,57	18,14	17,63	15,95	17,32
4 člani	12,23	12,45	11,23	10,90	11,70
5 članov	3,17	3,04	3,01	3,04	3,07
6 + članov	1,42	1,38	1,41	1,45	1,42

Tabela 3: Gospodinjstva po tipu v Mestni občini Celje v odstotkih (2011–2021)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Tip gospodinjstva	2011	2015	2018	2021	Povprečje
Enočlansko	39,76	38,8	41,11	41,9	40,42
Veččlansko nedružinsko	2,01	1,68	1,76	1,87	1,83
Veččlansko enodružinsko	52,34	53,7	51,66	50,10	51,98
Veččlansko enodružinsko razširjeno	3,01	3,04	2,98	3,54	3,14
Veččlansko dvo- ali večdružinsko	2,73	2,57	2,36	2,28	2,49
Veččlansko dvo- ali večdružinsko razširjeno	0,12	0,10	0,11	0,13	0,11

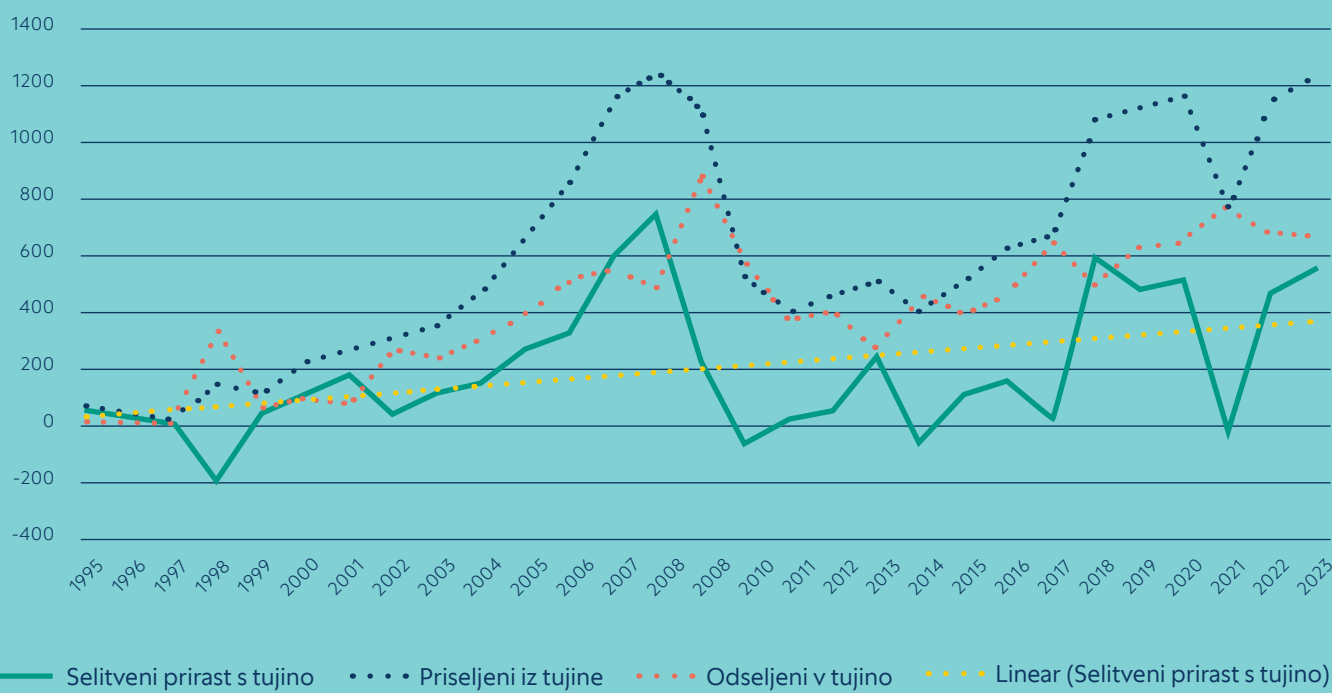
Tabela 4: Število in odstotna delitev družin v Mestni občini Celje glede na otroke (2011–2021)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Leto	Družine	Družine brez otrok	Družine z otroki
2011	13.469	25,67	74,32
2015	13.632	26,24	73,76
2018	13.559	26,24	73,76
2021	13.432	30,18	69,82

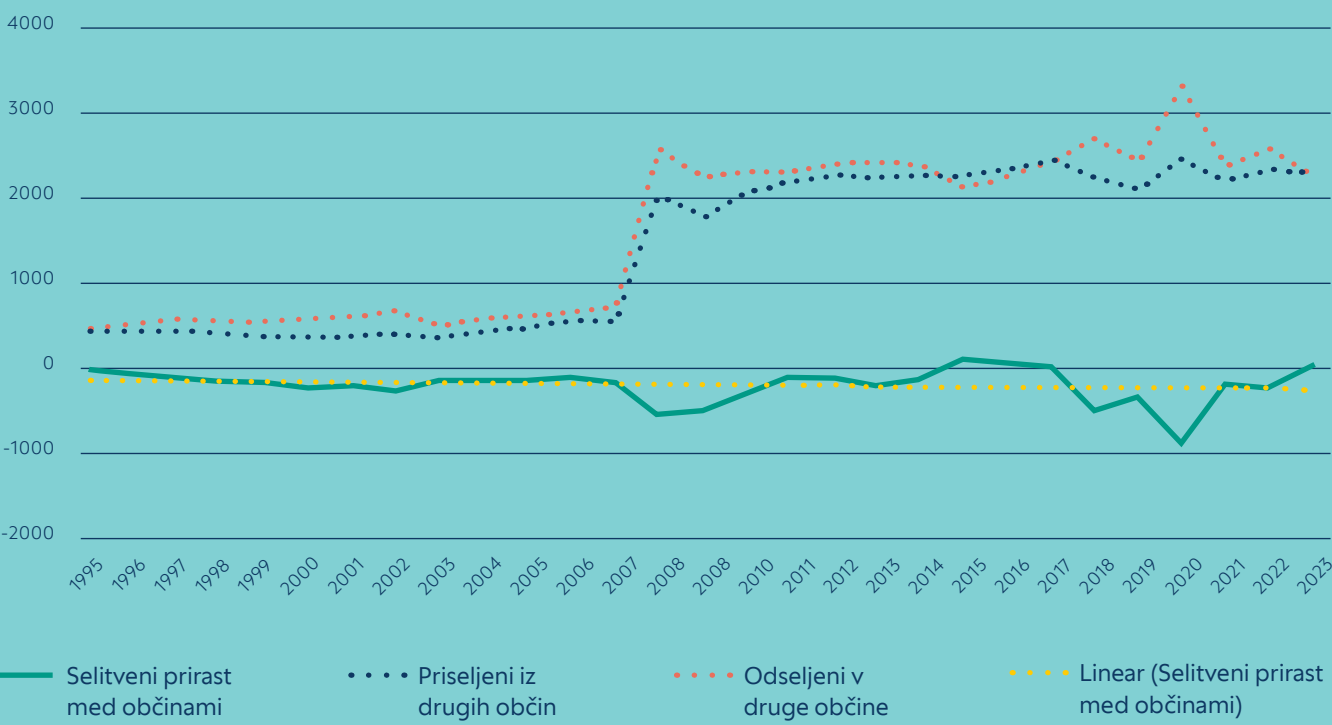
Graf 7: Delež prezgodnje umrljivosti v Mestni občini Celje (1995–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



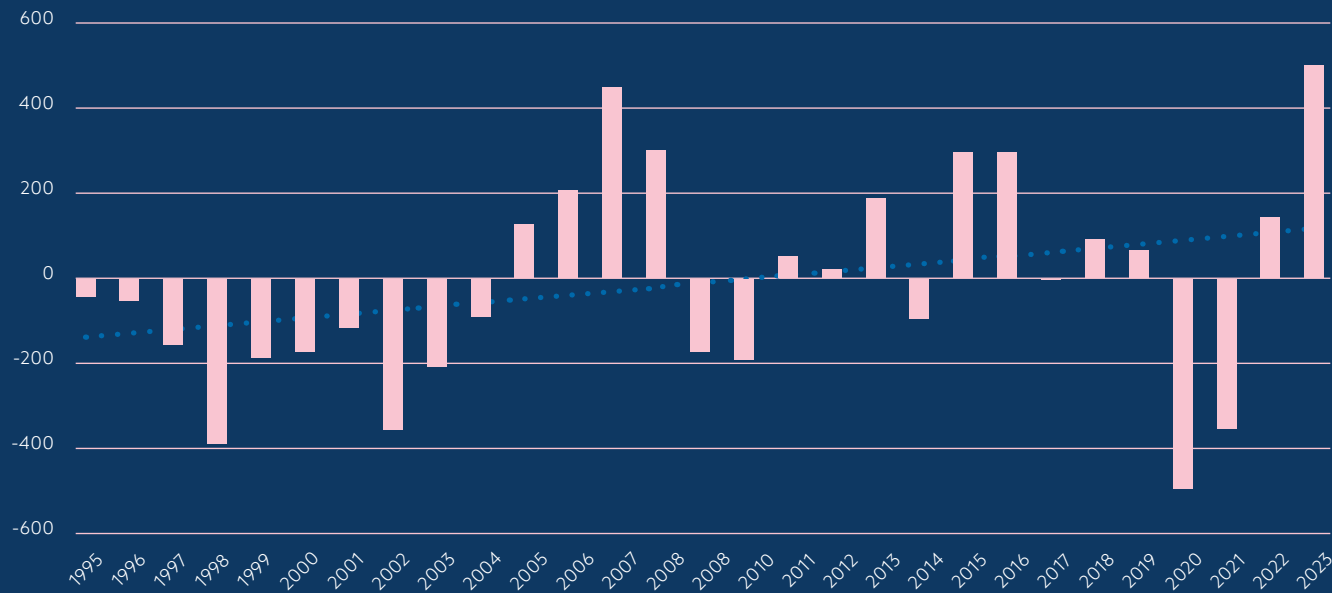
Graf 8: Selitveni prirast med občinami (1995–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



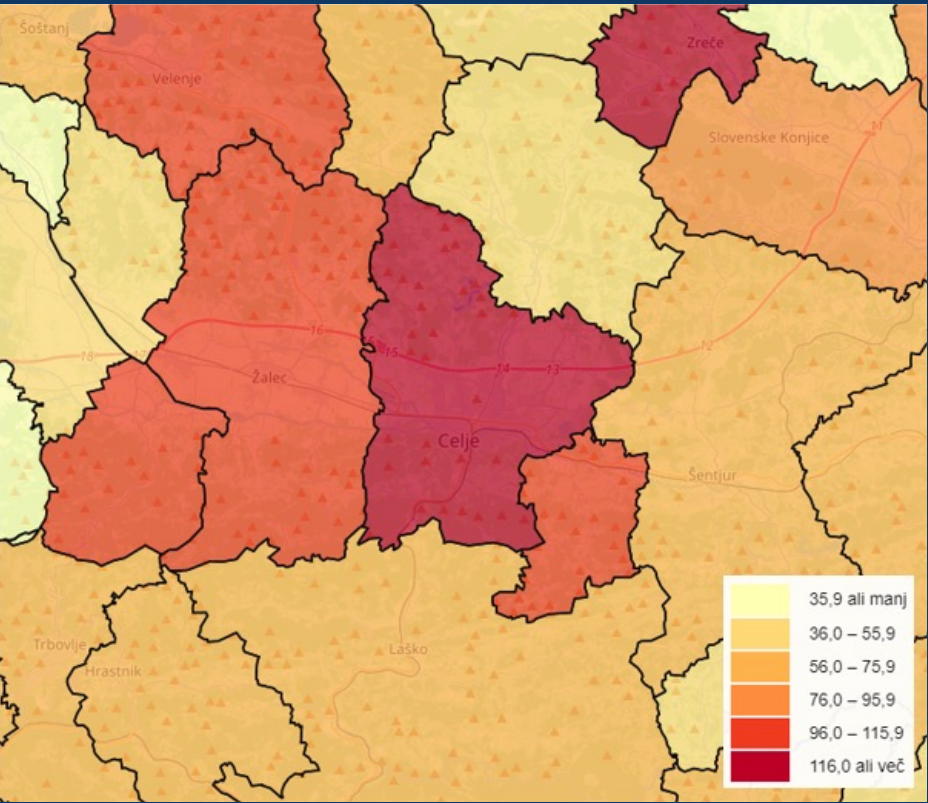
Graf 11: Skupni prirast prebivalstva v Mestni občini Celje (1995–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



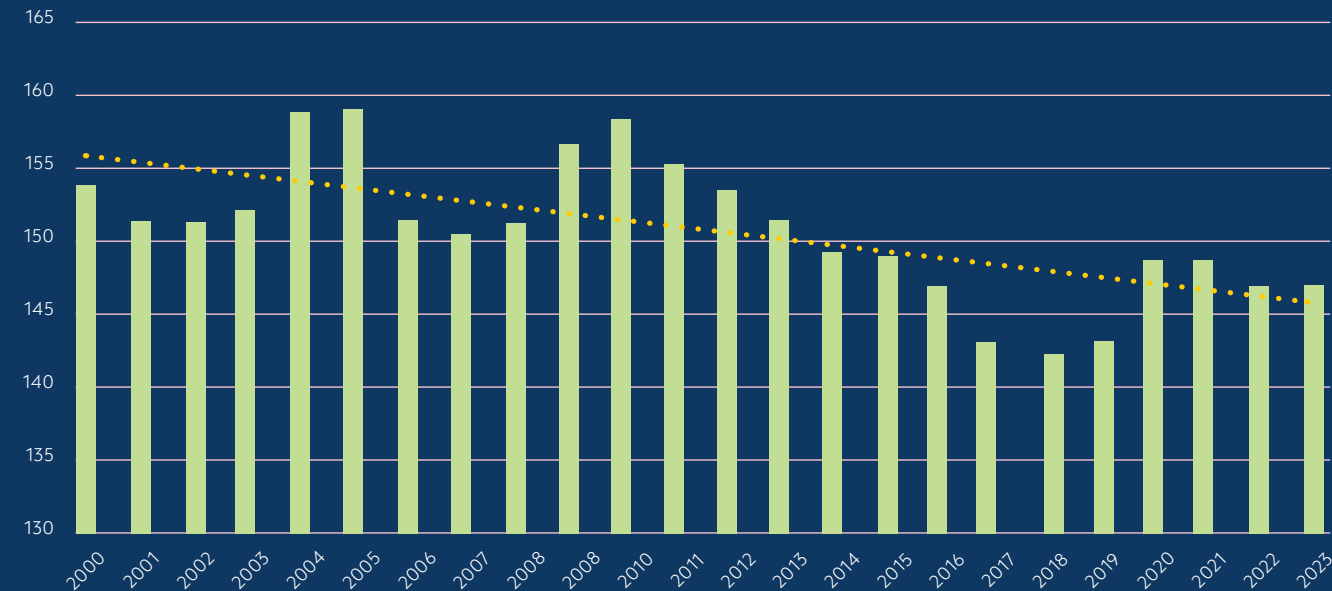
Slika 1: Indeks delovnih migracij Mestne občine Celje in sosednjih občin (2022)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



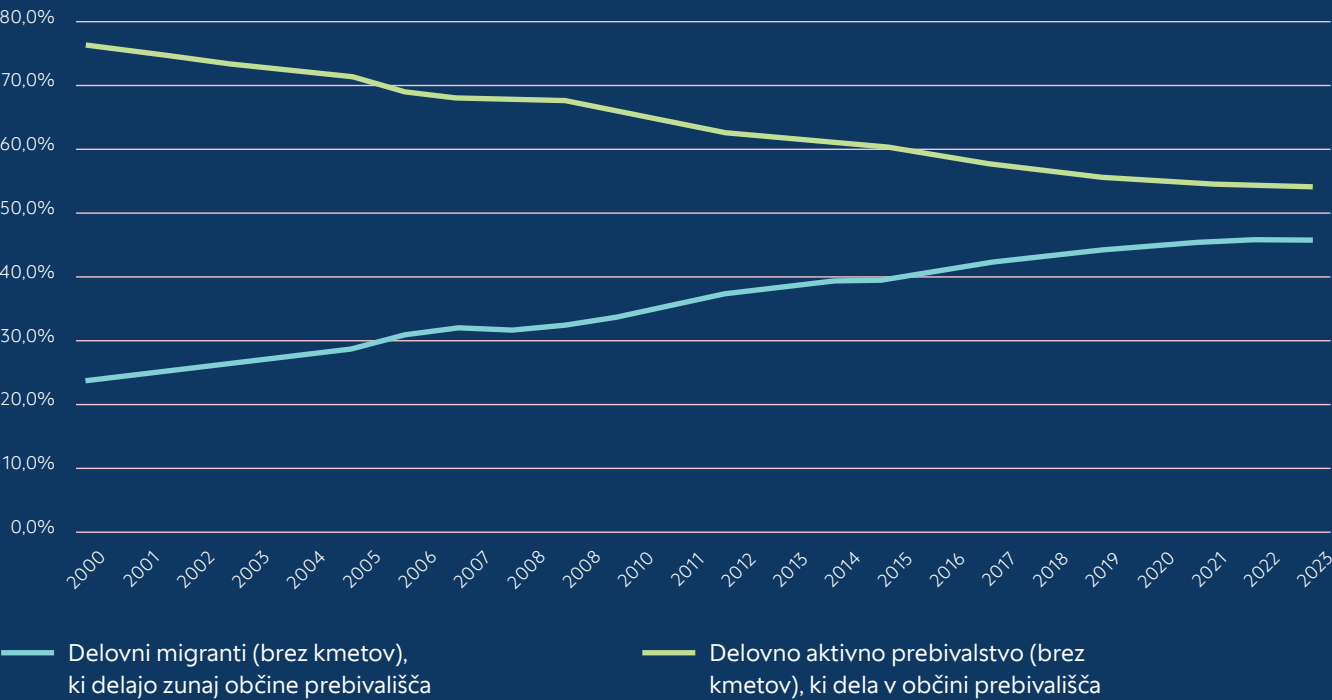
Graf 12: Indeks delovnih migracij v Mestni občini Celje (2000–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



Graf 13: Delež delovnih migrantov, ki so delali zunaj občine prebivališča in delež delovno aktivnega prebivalstva, ki je delalo v občini prebivališča (2000–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



Migracije

Spodnji graf prikazuje selitveni prirast s tujino (Graf 9) v MOC. Prikazuje razmerje med priseljenimi iz tujine in odseljenimi v tujino med 1995 in 2023, torej v obdobju 28 let. Selitveni prirast je v preučevanem obdobju zabeležil tri večje skoke, in sicer v letih 2008, 2018 in 2022. Prvega lahko povežemo s priseljevanjem vse do gospodarske krize, ki mu je sledilo obdobje povečanega odseljevanja. Sledilo je obdobje priseljevanja, ki je prišlo bolj do izraza predvsem zaradi manjšega odseljevanja v tujino. Zadnji skok povezujemo predvsem z epidemijo covida-je 19, ko se je stanje umirilo in stabiliziralo, kar je ponovno omogočilo povečano priseljevanje. Če pogledamo celotno obdobje preučevanja selitvenega prirasta, opazimo, da vrednosti očitno naraščajo, kar nakazuje na povečano priseljevanje iz tujine v MOC.

Selitveni prirast MOC med občinami (Graf 10) prikazuje razmerje med številom priseljenih iz drugih občin (v MOC) in odseljenimi v druge občine (iz MOC). Preučevan je bil od leta 1995, ko je bila njegova vrednost –31 (441 priseljenih, 472 odseljenih). Le v treh letih je bilo število priseljenih večje od odseljenih, in sicer v letih 2015, 2016 in 2017, torej prevladuje negativni selitveni prirast. Po tem obdobju je sledilo obdobje največjega negativnega selitvenega prirasta, zabeležena pa je bila tudi najnižja vrednost, –856. Število 3314 odseljenih in 2458 priseljenih lahko prav tako povežemo z obdobjem epidemije covida-19, ko so se ljudje selili na periferijo in v manjše občine.

Skupni prirast prebivalstva (Graf 11) je sestavljen iz naravnega prirasta, selitvenega prirasta s tujino in selitvenega prirasta med občinami. Ob pogledu na trendno črto je moč opaziti, da je v MOC prisoten pozitiven skupni prirast, največji del predstavljajo priseljenci iz tujine. Največji skupni prirast prebivalstva je bil leta 2023 in je znašal 502. Indeks delovnih migracij (Graf 12, Slika 1) predstavlja razmerje med številom delovno aktivnih prebivalcev (brez kmetov) v določeni teritorialni enoti delovnega mesta in številom delovno aktivnih prebivalcev (brez kmetov) v teritorialni enoti prebivališča, pomnoženo s 100. Povprečni indeks delovnih migracij MOC, zabeležen med 2000 in 2023, je znašal 150,9. Kljub trendni črti, ki nakazuje upadanje vrednosti, velja MOC za izrazito delovno občino, torej je število delovno aktivnih prebivalcev, ki imajo v občini delovno mesto, večje od števila delovno aktivnih prebivalcev, ki imajo v občini stalno prebivališče.

To trditev potrjuje tudi razmerje med deležem delovnih migrantov (brez kmetov), ki delajo zunaj občine prebivališča, in deležem delovno aktivnega prebivalstva (brez kmetov), ki dela v občini prebivališča (Graf 13). V obdobju od 2000 do 2023 se je delež delovnih migrantov (brez kmetov), ki delajo zunaj občine prebivališča, skoraj podvojil (s 23,9 % na 45,9 %). Ravno obratno velja za delež delovno aktivnega prebivalstva (brez kmetov), ki dela v občini prebivališča, kjer je ta s 76,1 % upadel na 54,1 %. Povprečni vrednosti v zadnjih letih izražata razmerje 35,5 : 54,5 (delovni migranti (brez kmetov), ki delajo zunaj občine prebivališča, : delovno aktivno prebivalstvo (brez kmetov), ki dela v občini prebivališča).

Zaposlovanje

Delovno aktivno prebivalstvo (Tabela 5) sestavljajo zaposlene in samozaposlene osebe, ki delajo na območju Slovenije. Stopnja delovne aktivnosti je v obdobju med 2011 in 2023 v MOC ves čas naraščala, z izjemo obdobja med 2012 in 2014, ko je bil zabeležen manjši upad. Delež je tako v obdobju beleženja (2011–2023) narasel s 46,4 na 52,1. Poudarimo lahko, da je to največja zabeležena meritev. Številke pa je treba postaviti v širši kontekst. Stopnja delovne aktivnosti je bila v MOC v vseh letih pod državnim povprečjem, ki je leta 2023 znašalo 52,6.

Krivulja, ki prikazuje stopnjo brezposelnosti (Graf 14) v Sloveniji in v MOC, odraža skoraj identična obdobja naraščanja in padanja, vendar s to razliko, da so vrednosti za MOC nekaj odstotkov višje. Vse do leta 2014 je delež naraščal, kar lahko povežemo s posledicami gospodarske krize. Sledilo je prelomno leto 2014, ko je delež začel vse do leta 2019 upadati – spomnimo se na selitve prebivalstva, ko so se dogajale podobne spremembe. Priseljevanje ljudi v MOC in urbanizacija sta pomenila manjšo stopnjo brezposelnosti v občini. Stanje se je z epidemijo covida-19 poslabšalo in vrednosti so narasle. Trenutno smo v fazi, ko vrednosti ponovno padajo. V obdobju beleženja podatkov sta bili leta 2023 zabeleženi najnižji vrednosti, tako za Slovenijo (5,4 %) kot tudi za MOC (6,8 %).

Ekonomija in gospodarstvo

Število podjetij (Graf 15) v MOC je v obdobju med 2008 in 2023 naraslo za nekaj manj kot 150 %, in sicer s 4170 v letu 2008 na 6155 v letu 2023.

Bistveno več dinamike je prisotne na področju zaposlenih in samozaposlenih (Graf 16) prebivalcev MOC. Med 2008 in 2023 je povprečje teh dobrih 30.000. Padec števila je bil zabeležen po letu 2008, kar sovпада z gospodarsko krizo, ki je takrat prizadela tako državo kot tudi MOC. Po letu 2015 se je stanje začelo ponovno izboljševati, ko je številka začela hitro naraščati. Manjši upad je bil ponovno zabeležen leta 2020, kar lahko povežemo z epidemijo covida-19, vendar se stanje izboljšuje in številka narašča. Prihodek (Graf 17) je vrednost kupcem zaračunanih prodanih izvodov ali trgovskega blaga in materiala ter opravljenih storitev. Meri se na podlagi prodajnih cen, navedenih v računih in drugih listinah, zmanjšanih za vse popuste, ki so bili dani ob prodaji ali pozneje, pa tudi za vrednosti vrnjenih količin. Prihodek podjetij v MOC se je med 2008 in 2019 gibal okoli vrednosti 27.000 €. Sledil je manjši padec, kjer lahko glavni razlog pripišemo epidemiji covida-19. Kasneje se je pojavil velik skok in naraščanje vrednosti, sploh v letu 2022.

Povprečne mesečne bruto plače pri pravnih osebah (Graf 18) v MOC, z manjšimi izjemami, od leta 2008 naraščajo. Pomembno je poudariti, da so te malenkost nižje od slovenskega povprečja. Leta 2023 je bila povprečna mesečna bruto plača v MOC 2117,84 €, v Sloveniji pa 2220,95 €.

Stanovanja in stanovanjski standardi

Število stanovanj (Graf 19) v MOC je v obdobju med 2011 in 2021 naraslo le za 315, s tem da je bil med 2011 in 2015 zabeležen padec. Podobno stanje je prisotno tudi v občini Kranj, ki je relativno primerljiva z MOC, vendar je število novih stanovanj skoraj 2-krat večje (2011 – 20.748; 2021 – 21.317).

Zanimiva je krivulja, ki odraža število stanovanj na 1000 prebivalcev (Graf 19). Morda ima negativen priokus, vendar je potrebna pravilna interpretacija podatkov. Padec med 2011 in 2018 je bil zabeležen predvsem zaradi naraščanja števila prebivalcev, predvsem med 2015 in 2018. Upad števila prebivalcev v letu 2021 pa se odraža kot velik skok na krivulji, seveda pripomore še nekoliko večje število stanovanj.

Delež naseljenih stanovanj (Tabela 8) je bil v letu 2011 86,7 %, ki mu je sledil padec na 84,6 %. V naslednjih letih se je vrednost gibala okoli 84 %, v zadnjem obdobju pa je bila zabeležena minimalna rast na slabih 85 %.

Ko govorimo o stanovanjskih standardih, je pomemben podatek povprečna uporabna površina (m2) stanovanja, ki je v obdobju 10 let narasla le za 1,4 m2. Vrednost je v letu 2011 znašala 68,7 m2, v letu 2021 pa 70,1 m2. Povprečno število oseb v stanovanju je bilo skozi vsa leta 2,6.

Zanimiv je tudi podatek, ki govori o deležu novih stanovanj, grajenih po letu 2005 (Graf 20). Delež je v zadnjih letih narasel za 1,8 % (3,9 % – 2011; 5,7 % – 2021). Čeprav je delež vsako leto višji, je treba te številke tudi interpretirati. Lahko vidimo očitno razliko s številnimi občinami, ki so relativno primerljive z MOC. Izstopa 11,7-% delež, ki je bil v Kopru zabeležen leta 2021.

Po številu sob (Tabela 9) so bila v letu 2021 najbolj zastopana dvosobna stanovanja (30,9 %), ki so predstavljala slabo tretjino vseh stanovanj. Visoko zastopana, s 27,6 %, so bila še trisobna stanovanja, nato pa je delež obratno sorazmerno padal s številom sob. S 17,6 % so zastopana še enosobna stanovanja (Graf 21).

V obdobju med 2011 in 2021 je bilo na področju stanovanj v različnih vrstah stavb (Tabela 10) zabeleženo približno isto razmerje med stanovanji v stanovanjskih oziroma nestanovanjskih stavbah (97,5 % : 2,5 %). Skozi leta je tudi razmerje med stanovanji v stanovanjskih stavbah ostalo podobno in je bilo v letu 2021 zastopano kot: 35,1 % stanovanja v enostanovanjskih stavbah, 4,5 % stanovanja v dvostanovanjskih stavbah in 60,2 % stanovanja v tri- ali več stanovanjskih stavbah.

Lastniška struktura stanovanj (Tabela 11) v MOC je v obdobju med 2011 in 2021 ostala relativno podobna. V veliki večini prevladujejo lastniška stanovanja (70,0 %), sledijo najeta stanovanja (17,5 %) in stanovanja z drugimi tipi lastništva (12,4 %). Takšno stanje je bilo moč zaznati tudi v letu 2022, ko je bilo razmerje sledeče: 68,5 %, 18,0 % in 13,5 %. Izpostavimo lahko dejstvo, da je delež lastniških stanovanj v MOC bistveno manjši od slovenskega povprečja, kjer je to 78,6 %. Bistveno večji je delež najetih stanovanj, ki je kar dvakrat višji od slovenskega povprečja (9,0 %).

Tabela 5: Stopnja delovne aktivnosti v Sloveniji in Mestni občini Celje v odstotkih (2011–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Slovenija	47,5	46,8	45,6	45,5	46,4	47,1	48,5	49,9	50,9	51,2	51,2	52,0	52,6
Celje	46,4	45,6	44,1	44,0	44,6	45,2	47,0	48,9	50,3	50,7	50,2	51,2	52,1

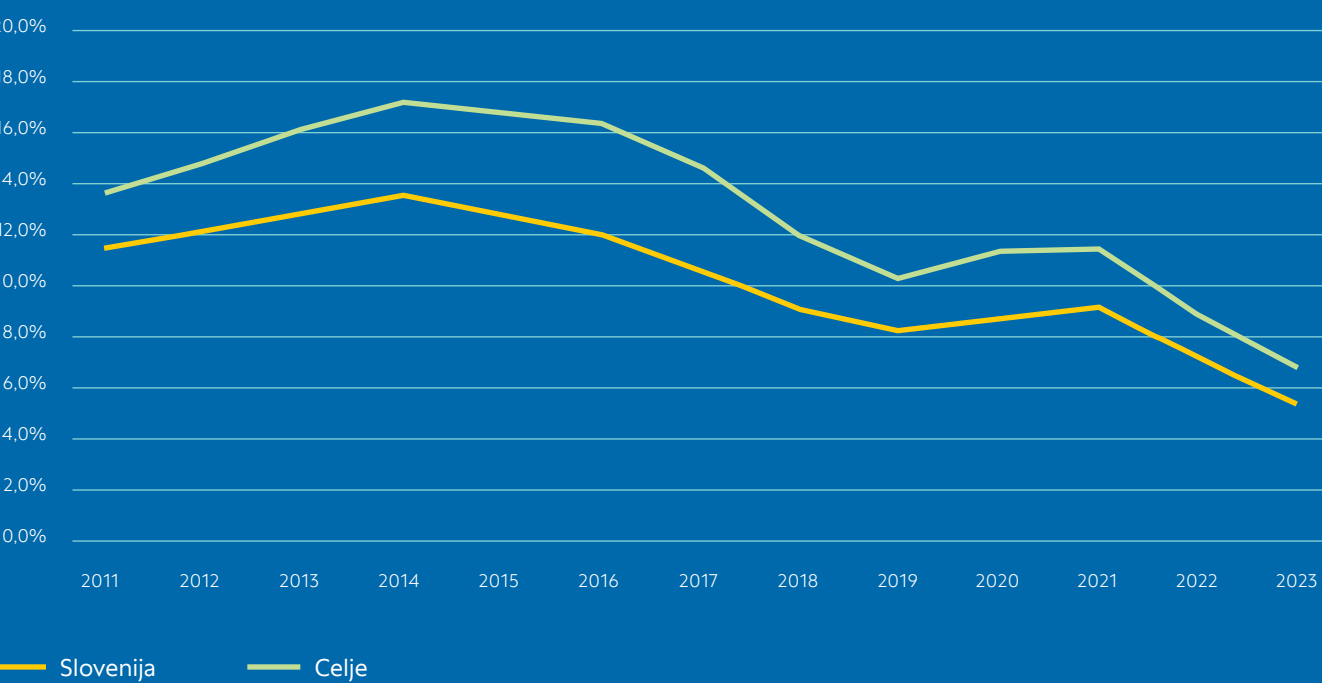
Tabela 6: Stopnja brezposelnosti v Sloveniji in Mestni občini Celje v odstotkih (2011–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Slovenija	11,5	12,2	12,9	13,6	12,9	12,1	10,7	9,1	8,3	8,7	9,2	7,2	5,4
Celje	13,7	14,9	16,2	17,2	16,8	16,4	14,7	12,0	10,3	11,4	11,5	8,9	6,8

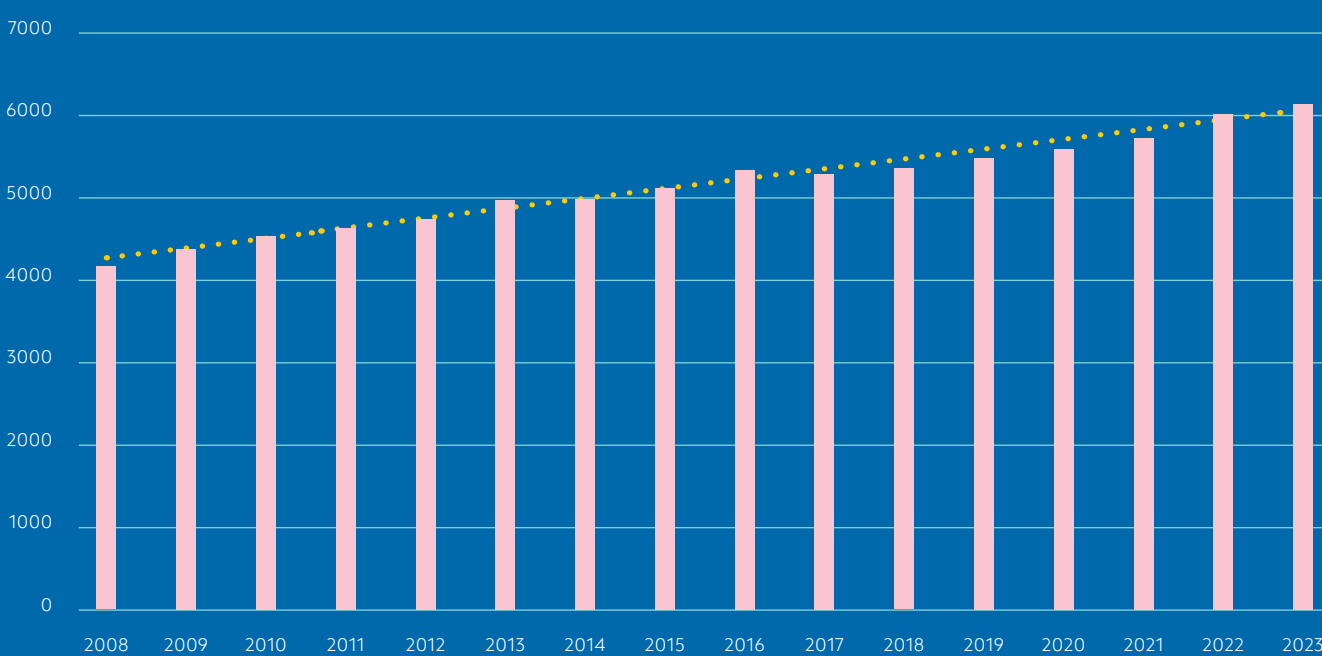
Graf 14: Stopnja brezposelnosti v Sloveniji in Mestni občini Celje (2011–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



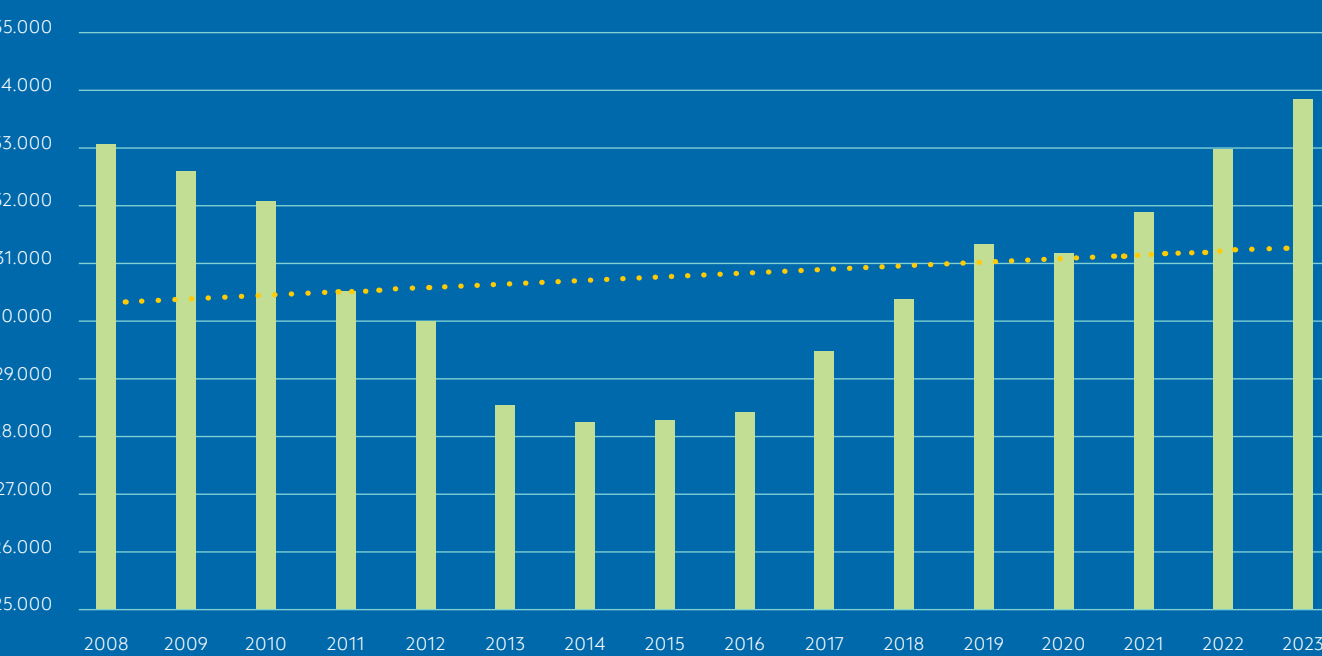
Graf 15: Število podjetij v Mestni občini Celje (2008–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



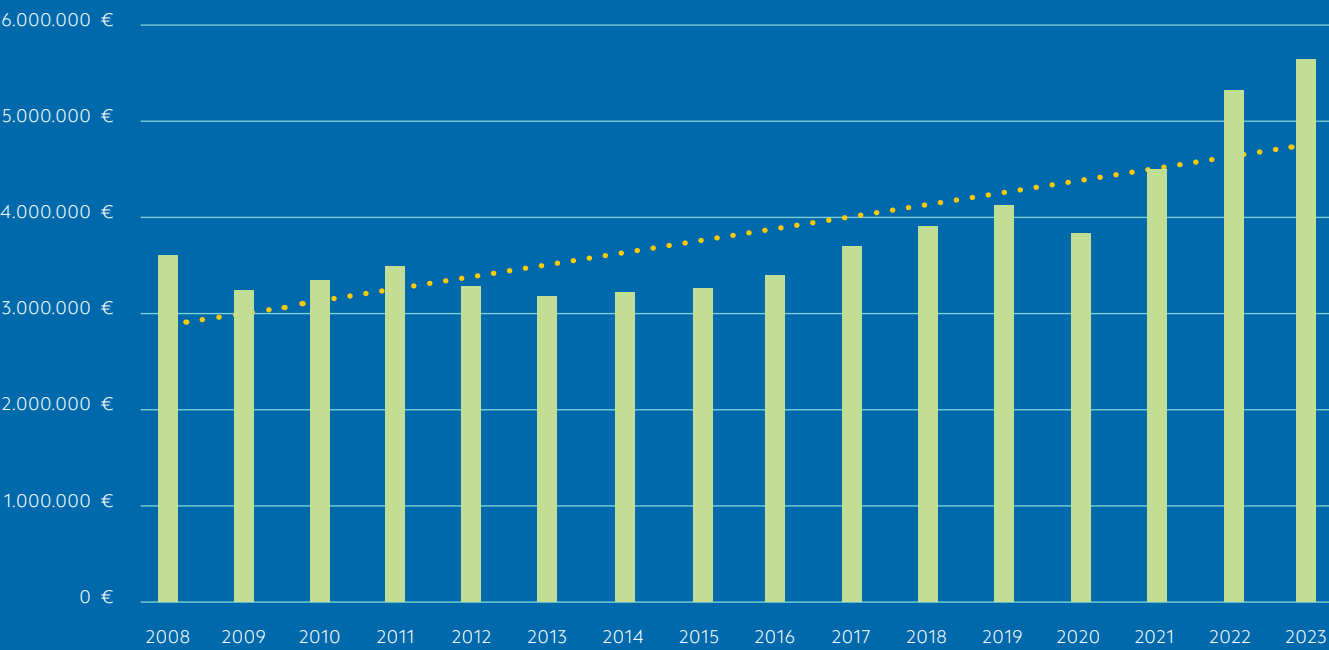
Graf 16: Število zaposlenih in samozaposlenih oseb v Mestni občini Celje (2008–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



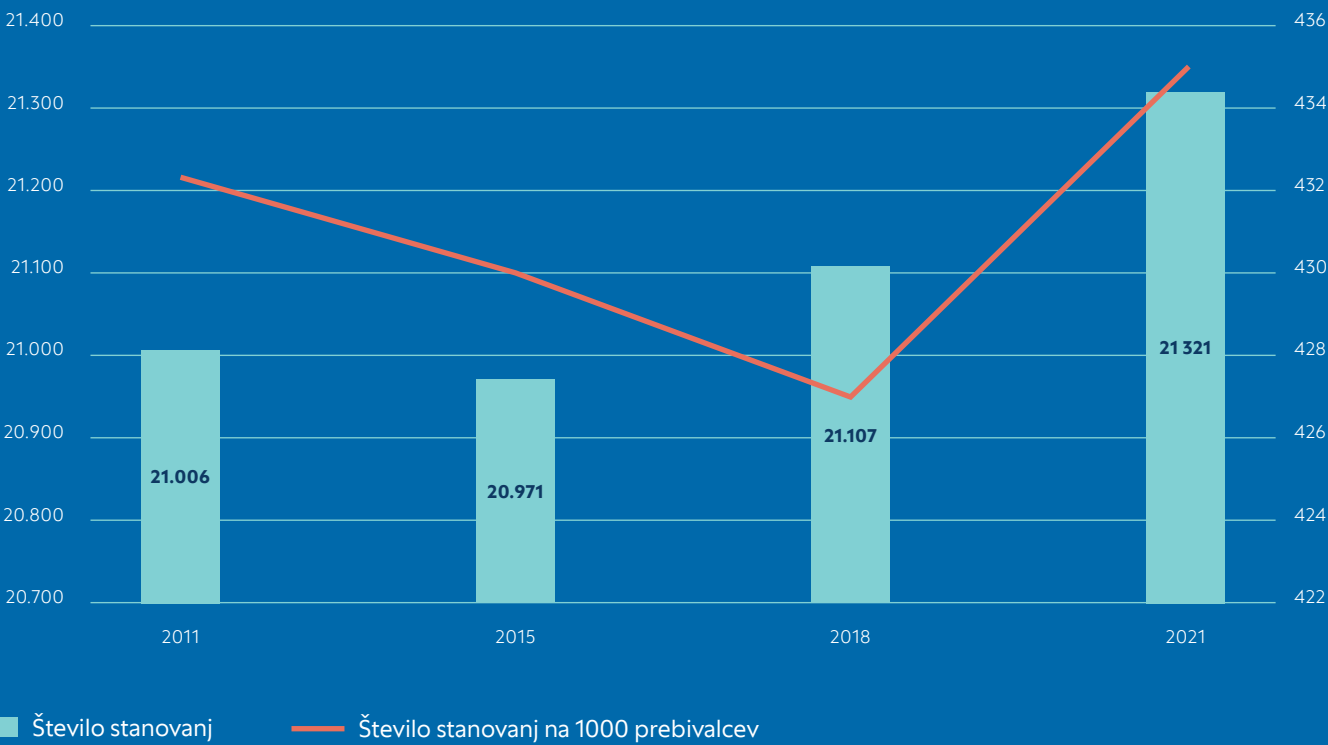
Graf 17: Prihodek podjetij v Mestni občini Celje (2008–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



Graf 18: Število stanovanj v Mestni občini Celje in primerjalno na 1.000 prebivalcev (2011–2021)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



Graf 18: Povprečne mesečne bruto plače pri pravnih osebah v Mestni občini Celje in Sloveniji (2005–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

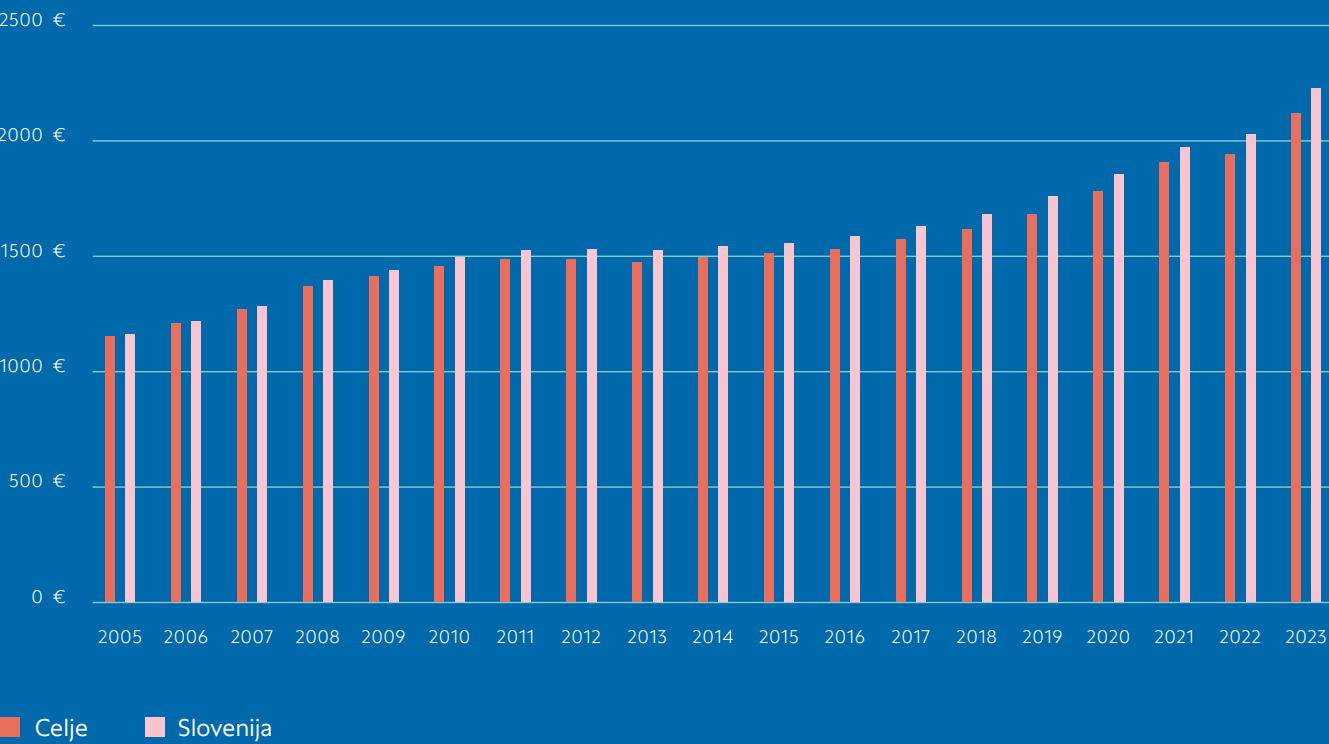


Tabela 7: Število stanovanj primerjalno po občinah (2011–2021)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Kraj	2011	2015	2018	2021
Celje	21.006	20.971	21.107	21.321
Koper	24.371	22.732	22.846	23.097
Kranj	20.748	20.857	20.984	21.317
Maribor	52.060	52.315	52.218	52.893
Novo Mesto	13.593	13.672	13.888	14.041

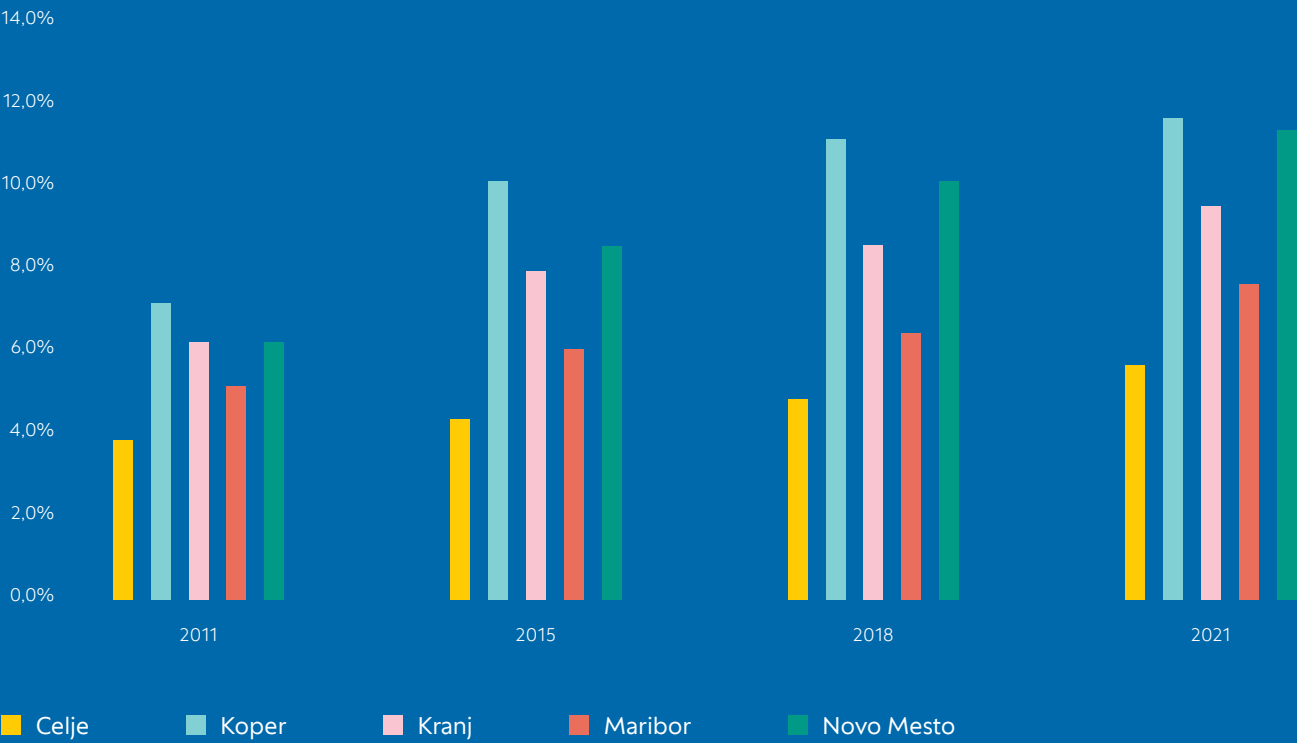
Tabela 8: Število in odstotni delež naseljenih stanovanj v Mestni občini Celje (2011–2021)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Leto	Naseljena stanovanja	Delež naseljenih stanovanj
2011	18.227	86,77 %
2015	17.744	84,61 %
2018	17.822	84,43 %
2021	18.116	84,96 %

Graf 20: Odstotni delež novih stanovanj, grajenih po letu 2005, v različnih občinah (2011–2021)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



Graf 21: Odstotni delež stanovanj po številu sob v Mestni občini Celje (2021)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

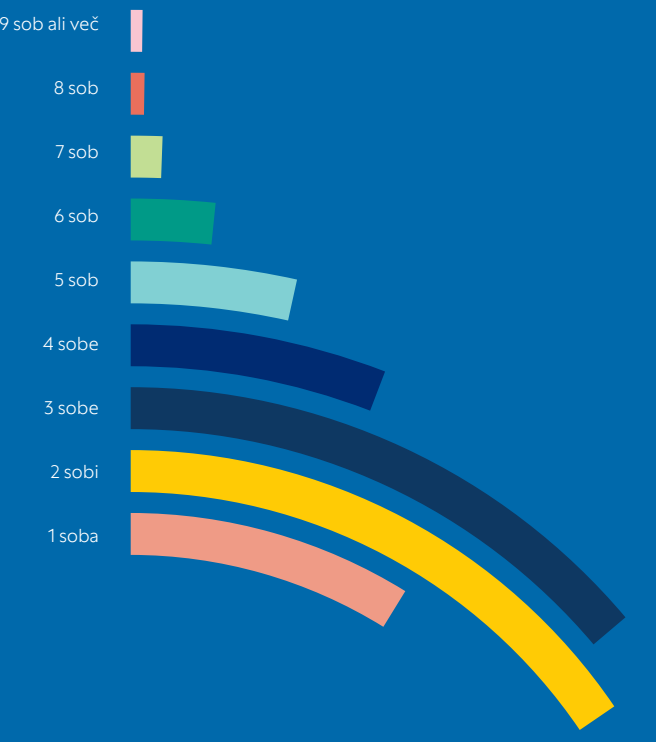


Tabela 9: Število in odstotni delež stanovanj po številu sob v Mestni občini Celje (2021)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

Število sob	Število stanovanj	Delež
1 soba	3.755	17,61
2 sobi	6.600	30,95
3 sobe	5.897	27,65
4 sobe	2.484	11,65
5 sob	1.472	6,90
6 sob	691	3,24
7 sob	242	1,13
8 sob	100	0,46
9 sob ali več	80	0,37

Tabela 10: Stanovanja po naseljenosti in vrsti stavbe v Mestni občini Celje (2011–2021)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

	2011	2015	2018	2021
Stanovanja v stanovanjskih stavbah	20.480	20.421	20.531	20.778
Stanovanja v enostanovanjskih stavbah	7.012	7.143	7.201	7.298
Stanovanja v dvostanovanjskih stavbah	1.130	946	944	954
Stanovanja v tri- ali več stanovanjskih stavbah	12.338	12.332	12.386	12.526
Stanovanja v nestanovanjskih stavbah	526	550	576	543

Tabela 11: Stanovanja po tipu lastništva v Mestni občini Celje (2011–2021)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije

	2011	2015	2018	2021
Lastniška stanovanja	12.443	12.841	12.709	12.411
Najeta stanovanja	3.444	3.028	2.878	3.265
Stanovanja z drugimi tipi lastništva	2.390	1.875	2.235	2.440

Gibanje cen nepremičnin

Na začetku leta 2024 smo imeli v Sloveniji evidentiranih okoli 550.000 stanovanjskih hiš in blizu 350.000 stanovanj v večstanovanjskih stavbah. Vrednostno so hiše predstavljale prek 30 % celotne vrednosti slovenskega nepremičninskega sklada, ki je znašala okoli 78 milijard €. Kar 97 % stanovanjskih hiš je v lasti fizičnih oseb. Stanovanja v večstanovanjskih stavbah so vrednostno predstavljala okoli 20 % celotnega nepremičninskega sklada oziroma okoli 50 milijard €. Okoli 82 % stanovanj je v lasti fizičnih oseb, slabih 8 % v lasti države in občin, ostalih 10 % pa v lasti gospodarskih družb in drugih pravnih oseb.

Po zadnjih podatkih GURS-a se je leto 2023 ponovno zaključilo z rastjo cen stanovanj, ki pa je bila vendarle precej manjša kot v letu 2022. Srednja cena stanovanja na ravni države, ki je znašala 2.610 €/m², se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 210 € na m². Primat najvišjih cen stanovanj je tudi v letu 2023 ohranila Ljubljana. Srednja cena prodanih stanovanj v Ljubljani se je v primerjavi z letom 2022 zvišala za 40 € na m² in praktično dosegla 4000 €/m². V Celju se je srednja cena 2180 €/m² zvišala za 50 € na m².

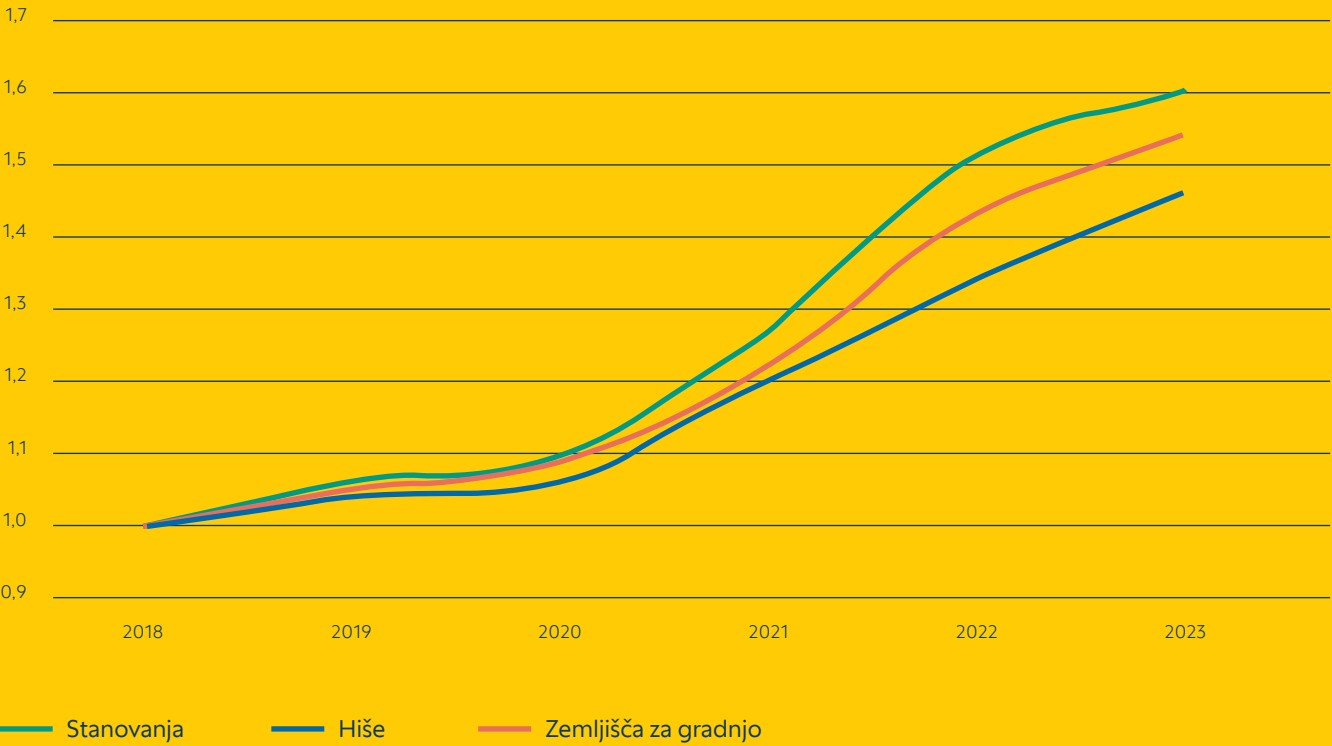
V zadnjih petih letih (Graf 22) so na ravni države po oceni GURS-a cene stanovanj zrasle za 60 %, cene hiš za 46 % in cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb za 54 %. V primerjavi z letom 2015, ko je v Sloveniji prišlo do zadnjega obrata cen nepremičnin, so se cene stanovanj leta 2023 več kot podvojile, cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb so zrasle za okoli 80 %, cene hiš pa za okoli 70 %.

V obdobju med 2018 in 2023 so cene stanovanj v večstanovanjskih stavbah na ravni države, predvsem zaradi skokovite rasti cen po epidemiji covida-19, v povprečju zrasle za 60 %. Po podatkih GURS-a so cene stanovanj v Celju v zadnjih 5 letih zrasle bolj kot cene hiš. Od leta 2018 so cene stanovanj zrasle za 73 %, cene hiš pa za 59 %. V Celju smo bili leta 2021 priča rekordni rasti cen tako stanovanj kot hiš. Takrat so cene stanovanj zrasle za 22 % in cene hiš za 29 %, kar je med vsemi analitičnimi območji predstavljalo največjo rast cen stanovanjskih nepremičnin. Visoka rast cen stanovanj se je nadaljevala tudi v letu 2022, ko so njihove cene zrasle za 21 %, medtem ko so cene hiš stagnirale. V letu 2023 so nato cene stanovanj zrasle le za 3 %, cene hiš pa spet opazneje za 13 %.

Statistično so se v zadnjih 5 letih cene zemljišč za gradnjo stanovanjskih stavb na ravni države zvišale za 54 %. Tako kot to velja za stanovanjske nepremičnine, so po epidemiji covida-19 poskočile tudi cene zazidljivih zemljišč in v primerjavi z letom 2021 rekordno zrasle v letu 2022 za 17 %. Tako kot v Ljubljani in v Mariboru je tudi v Celju praznih zazidljivih zemljišč relativno malo in je v večini možna le nadomestna gradnja obstoječih stavb. Najdražje zemljišče, veliko 1500 kvadratnih metrov, je bilo leta 2023 za 480 €/m² oziroma za 720.000 € prodano v okolici mesta Celje. Večina stanovanj na območju Celja (območje centra), kjer je stanovanjski fond tudi največji, se je v letu 2023 prodala po cenah od 1850 do 2550 €/m². Srednja cena stanovanjske hiše v Celju in ožji okolici je v letu 2023 znašala 163.000 €.

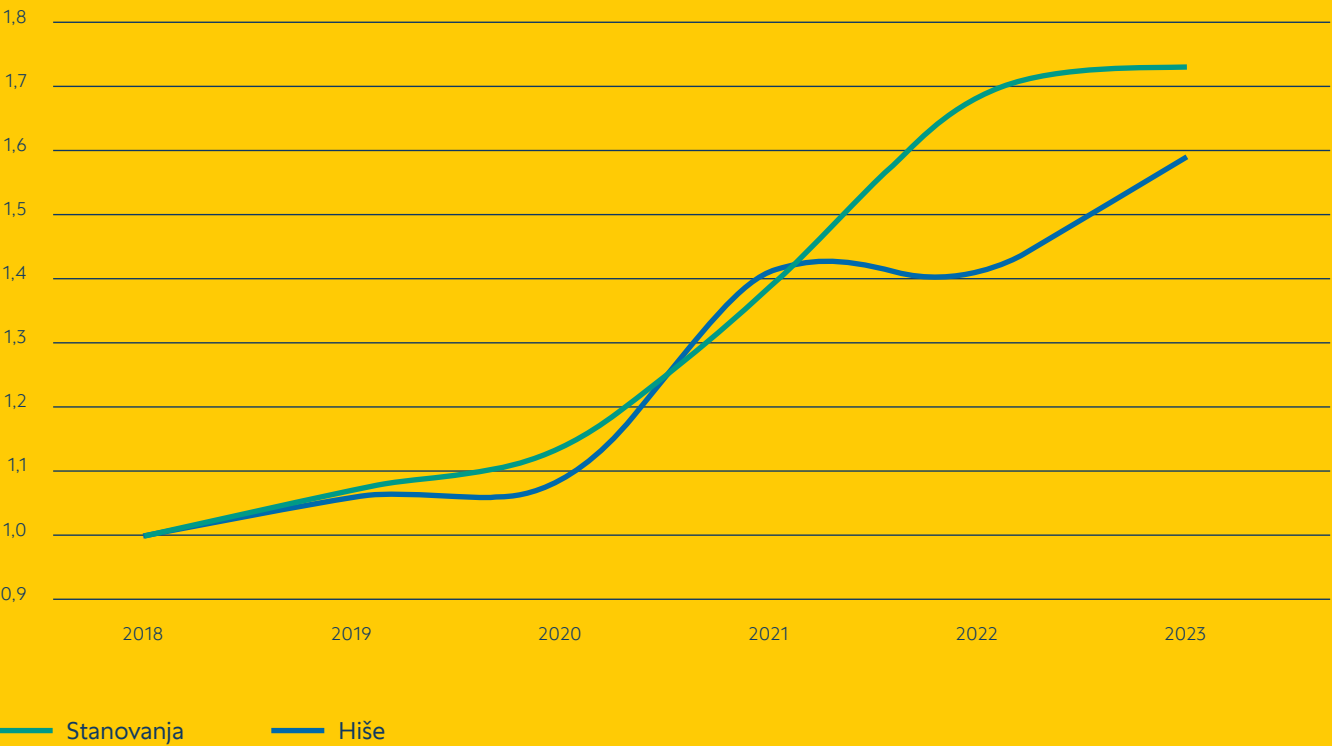
Graf 22: Gibanje cen stanovanjskih nepremičnin in zemljišč za njihovo gradnjo na državni ravni (2018–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije



Graf 23: Gibanje cen stanovanj in hiš na državni ravni (2018–2023)

Vir: Statistični urad Republike Slovenije





Celje

Mestna občina Celje