



OBČINA ŠKOFJA LOKA

Občinska uprava

Poljanska cesta 2, 4220 Škofja Loka ♦ Tel.: 04/51-12-300 ♦ Fax: 04/51-12-318

Datum: 10.10.2004

Številka: 36200-0023/2003/OK

ZADEVA: STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE ŠKOFJA LOKA

VSEBINA

1. PRAVNA PODLAGA	2
2. ANALIZA OBČINE	4
2.1. ANALIZA DEMOGRAFSKIH ZNAČILNOSTI OBČINE	4
2.2. ANALIZA GOSPODARSKIH ZNAČILNOSTI OBČINE	8
2.3. ANALIZA GOSPODINJSTEV V OBČINI	11
2.4. ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA V OBČINI	12
2.5. ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA V LASTI OBČINE ŠKOFJA LOKA	18
3. STANJE NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA V OBČINI	23
3.1. GLAVNI PROBLEMI NA STANOVANJSKEM PODROČJU OBČINE ŠKOFJA LOKA	23
3.2. OCENA POTREB PO STANOVANJIH	25
4. VIZIJA RAZVOJA IN STRATEŠKI CILJI	32
5. UKREPI OBČINSKEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA	33
5.1. SISTEMSKI UKREPI OBČINE	33
5.2. PROGRAMI OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU za obdobje 2004 - 2010	35

1. PRAVNA PODLAGA

Ustava Republike Slovenije v 78. členu (Uradni list RS, št. 33/91, 42/97, 66/00, 24/03) določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

Tudi **Zakon o lokalni samoupravi** (Uradni list RS, št. 72/93, 6/94, 45/94, 57/94, 14/95, 20/95, 63/95, 73/95, 9/96, 39/96, 44/96, 26/97, 70/97, 10/98, 68/98, 74/98, 12/99, 36/99, 59/99, 70/00, 94/00, 100/00, 28/01, 87/01, 16/02, 51/02 in 108/03) v 3. poglavju z naslovom naloge občine navaja, katere naloge občina opravlja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev; med drugimi navaja tudi (21. člen):

- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom izvaja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03) v 154. členu navaja pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, ki so naslednje:

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

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

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- s prodajo stanovanja na časovni zakup (finančni lizing);
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno;
- s sredstvi državnega proračuna;
- s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja;
- s sredstvi Evropske unije in podobno.

156. člen zakona nadalje navaja, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. V njem se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine in tako zajema predvsem:

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

Občinski stanovanjski program se torej oblikuje na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa. **Nacionalni stanovanjski program** (Uradni list RS, št. 43/00) določa vse s Stanovanjskim zakonom določene in druge pomembne vsebine in značilnosti stanovanjske politike za obdobje od leta 2000 do leta 2009, v sklepih in priporočilih pa določa tudi neposredne naloge njegovih glavnih izvajalcev, t.j. države in občin.

Za uresničevanje Nacionalnega stanovanjskega programa, njegovega namena in ciljev so določena **priporočila občinam**; ukrepi lokalnih skupnosti naj bi bili:

- pridobivanje socialnih stanovanj,
- zagotavljanje subvencij,
- sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj
- zagotavljanje stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture.

Namen nacionalnega stanovanjskega programa je omogočiti oblikovanje in vodenje aktivne stanovanjske politike z udeležbo javnega in zasebnega sektorja. Stanovanjska oskrba je še naprej predvsem v neposredni pristojnosti lokalnih skupnosti, država pa s svojimi inštrumenti občinam omogoča izvajati aktivno stanovanjsko politiko.

Veljavni Stanovanjski zakon v 83. členu opredeljuje vrste najemnih stanovanj, ki so:

- neprofitna najemna stanovanja: to je stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja;
- tržno najemno stanovanje: to je stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu;
- službeno najemno stanovanje: to je stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb;
- namensko najemno stanovanje: to je stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencem ali posebnim skupinam odraslega prebivalstva.

4. člen nekdanjega Stanovanjskega zakona pojasnjuje kategorizacijo stanovanj, in sicer glede lastninske in drugih stvarnih pravic loči lastno in najemno stanovanje.

Lastno stanovanje je stanovanje, ki ga stalno uporabljajo lastnik ali njegovi ožji družinski člani za trajno zadovoljevanje svojih stanovanjskih potreb.

Najemno stanovanje pa je:

- profitno stanovanje: to je stanovanje, ki ga lastnik oddaja zaradi pridobivanja profita;
- službeno stanovanje: to je stanovanje, ki ga delodajalec namenja za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb;
- neprofitno stanovanje: to je stanovanje, ki ga zgradijo oz. oddajo neprofitne stanovanjske organizacije; to so stanovanja oddana v najem za neprofitno najemnino;
- socialno stanovanje: to je stanovanje, ki se namenja za oddajo socialnemu upravičencu.

Opomba:

Zaradi lažje obravnave Nacionalnega stanovanjskega programa in lažje analize pridobljenih podatkov, ki sledijo terminologiji nekdanjega Stanovanjskega zakona, se ponekod še vedno uporablja terminologija stanovanj po nekdanjem Stanovanjskem zakonu.

2. ANALIZA OBČINE

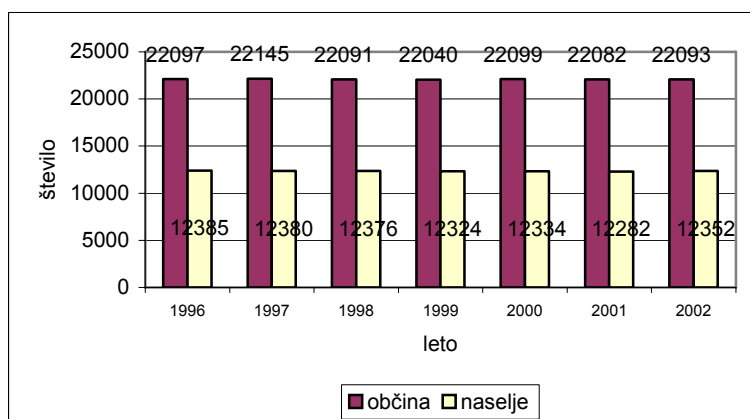
Občina Škofja Loka meri 146 km² in ima 63 naselij. Obsega Škofjeloško in Polhograjsko hribovje, ki se ob sotočju Poljanske in Selške Sore pri Škofji Loki odpira proti Sorškemu polju.

Do teritorialne spremembe, ki ni bila tako izrazita, je prišlo leta 1998. V tem obsegu so obravnavane demografske in ostale značilnosti občine. Zadnja, prav tako neizrazita sprememba, je bila leta 2002, ko se je k občini priključilo naselje Sv. Lenart, kjer v štirih stanovanjskih hišah živi 23 prebivalcev, območje naselja pa obsega 98,7 ha. Navedeni podatki in na njih temelječe analize še ne vključujejo omenjenega naselja.

2.1. ANALIZA DEMOGRAFSKIH ZNAČILNOSTI OBČINE

V 62 naseljih občine Škofja Loka je po podatkih popisa prebivalstva leta 2002 živelo 22.093 prebivalcev, po podatkih predhodnega popisa leta 1991 pa 20.933. Indeks rasti števila prebivalcev v obdobju 1991-2002 znaša 106, kar pomeni zmerno rast števila prebivalcev. V obdobju 1996-2002 pa se število prebivalcev ni močneje spreminjalo, kar kaže na stagnacijo prebivalstva občine Škofja Loka.

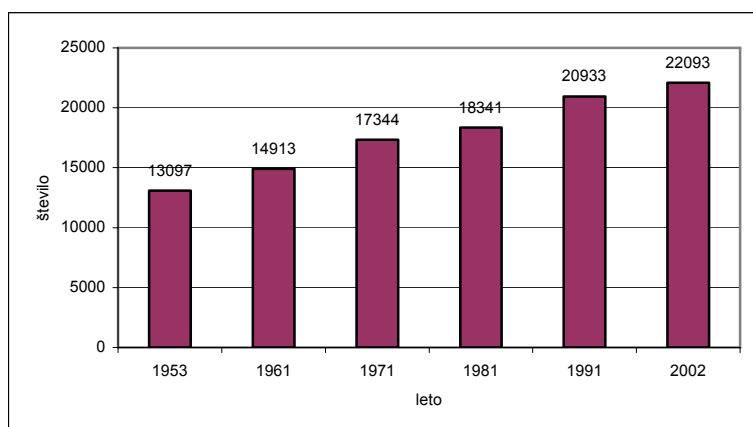
Grafikon 1: Število prebivalcev v občini in naselju Škofja Loka v obdobju 1996-2002



Vir: Statistični letopis 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002;
Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Največje naselje občine po številu prebivalcev je bilo vedno občinsko središče Škofja Loka, ki je v letu 2002 imela 12.352 prebivalcev, kar predstavlja več kot polovico (56%) vsega prebivalstva občine. Hkrati je tudi edino naselje občine Škofja Loka, ki ima nad 1.000 prebivalcev.

Grafikon 2: Rast števila prebivalcev v občini Škofja Loka po 2. svetovni vojni



Vir: Krajevni leksikon Slovenije, 1995; Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Občina Škofja Loka je po 2. svetovni vojni beležila stalno rast števila prebivalcev (nad slovenskim povprečjem). Predvsem zaradi industrializacije (odpiranje novih delovnih mest), hitre urbanizacije (stanovanjska gradnja) in deagrarizacije (priseljevanje v mesto) se je po letu 1950 začela intenzivnejša demografska rast. Rast se je še okrepila po letu 1961 kot posledica pozitivnega migracijskega salda predvsem iz republik nekdanje Jugoslavije in tudi ugodne natalitete. V 70. letih se je rast prebivalstva začela umirjati, v 80. letih je bila spet močnejša. Rast števila prebivalcev se je upočasnila tudi po letu 1991.

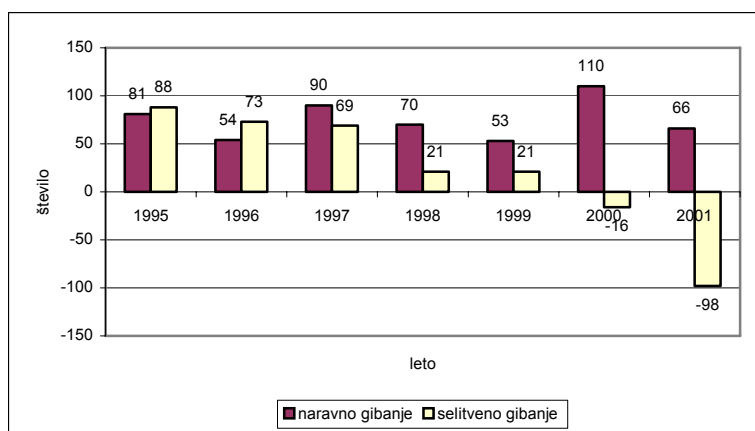
Preglednica 1: Rast števila prebivalcev v občini Škofja Loka po 2. svetovni vojni

obdobje	število	odstotek
1953-1961	1816	14
1961-1971	2431	16
1971-1981	997	6
1981-1991	2592	14
1991-2002	1160	6

Vir: Krajevni leksikon Slovenije, 1995;
Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Nadaljnji razvoj prebivalstva bo odvisen od naravnega in selitvenega gibanja. V zadnjih letih je občina beležila pozitivno naravno gibanje, selitveni prirastek pa se znižuje in po letu 2000 govorimo že o selitvenem padcu.

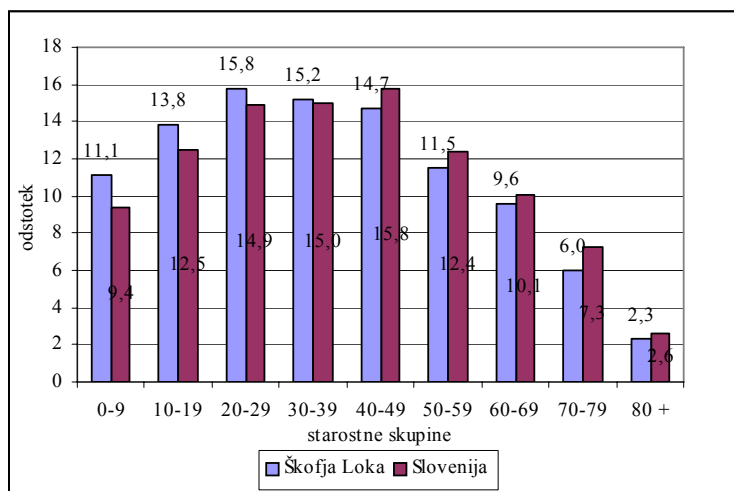
Grafikon 3: Naravno in selitveno gibanje prebivalstva v občini Škofja Loka v obdobju 1995-2001



Vir: Statistični letopis 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002.

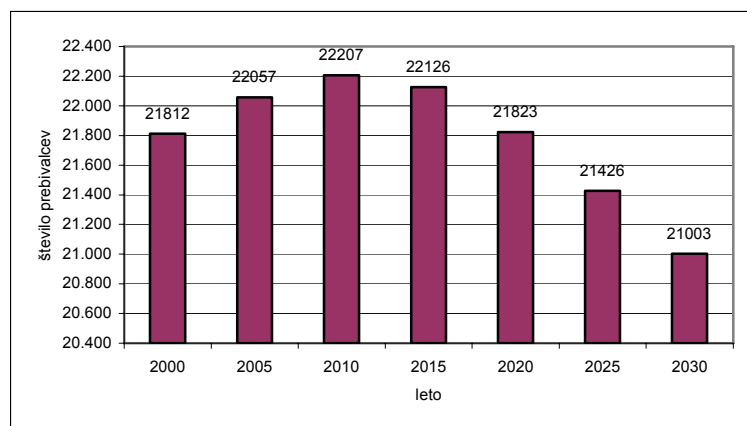
Število oz. delež prebivalcev v posameznih starostnih skupinah je pomemben pri opredelitvi števila iskalcev stanovanj. V občini Škofja Loka je v primerjavi s Slovenijo delež prebivalstva v starostnih skupinah do 40 let višji, v ostalih starostnih skupinah pa nižji, kar je razvidno tudi iz indeksa staranja, ki za občino Škofja Loka znaša 74,1 (slovensko povprečje 96,3). To izpostavlja še dodatne potrebe z vidika zagotavljanja stanovanj, kajti za menjavo načina stanovanja se najbolj odločajo generacije v starosti med dvajset in trideset oz. štirideset let.

Grafikon 4: Delež prebivalstva po starostnih skupinah v občini Škofja Loka in Sloveniji leta 2002



Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Grafikon 5: Projekcija prebivalstva občine Škofja Loka po naravni rasti v obdobju 2000–2030
21.823 prebivalcev leta 2020

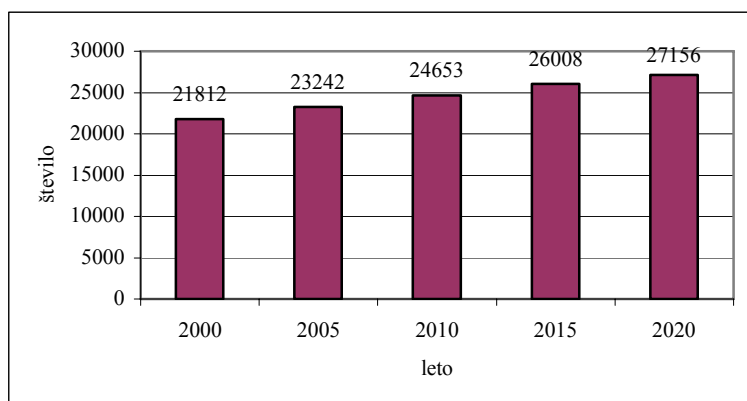


Vir: Strokovne podlage s področja demografije in poselitve za planske akte občine Škofja Loka.

Projekciji prebivalstva za občino in naselje Škofja Loka po naravni rasti za obdobje 2000-2030 (koeficienti rodnosti in smrtnosti odražajo stanje v Sloveniji okrog leta 1990) sta pokazali, da v občini in naselju Škofja Loka vsaj še naslednjih deset let lahko pričakujemo naraščanje števila prebivalcev. Posledice sedanje nizke rodnosti se bodo pokazale šele po letu 2010. Delež starejšega prebivalstva se bo vedno bolj zviševal in lahko pričakujemo, da bo število starejših prebivalcev preseгло število mlajših po letu 2020, kar bo postavilo nove zahteve z vidika skrbi za starejše in ostarele občane. Leta 2030 bo v občini prebivalstvo doseglo le 96,3% današnjega števila prebivalstva, v naselju pa 96,7% današnjega števila prebivalstva.

Za potrebe celovite opredelitve prihodnjega demografskega razvoja prebivalstva občine sta bili izdelani tudi projekciji prebivalstva, ki temeljita na nedemografskih parametrih, torej upoštevata tudi gospodarski razvoj občine, predvsem pa selitveno gibanje, ki danes bistveno močnejše vpliva na spreminjanje števila prebivalstva. Občina Škofja Loka je potencialno privlačna za doseljivanje, ker leži v bližini glavnega mesta in nudi privlačno okolje za bivanje. V primeru dodatne ponudbe delovnih mest in razpoložljivih površin za stanovanjsko gradnjo po primerni ceni je pričakovati močnejše priseljevanje.

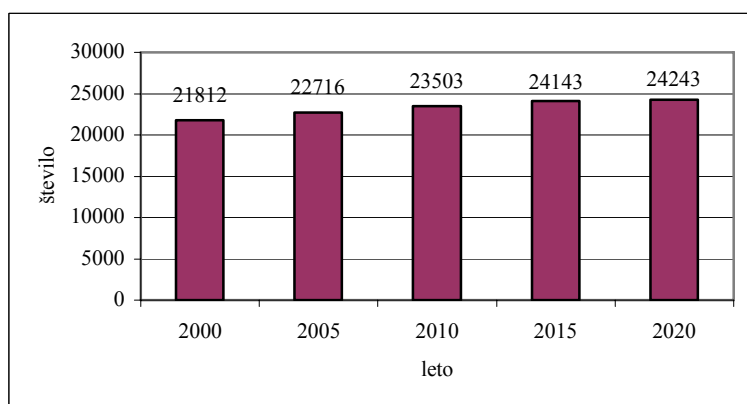
Grafikon 6: »Nerealno optimistična« projekcija prebivalstva občine Škofja Loka v obdobju 2000–2020
27.156 prebivalcev leta 2020



Vir: Strokovne podlage s področja demografije in poselitve za planske akte občine Škofja Loka.

Projekcija temelji na najbolj optimističnih predpostavkah in predpostavlja nadaljevanje trendov iz 70. in 80. let, torej nadaljevanje povečanja števila delovnih mest v občini in ožvitev stanovanjske gradnje. Predviden je pozitiven migracijski saldo prebivalstva v višini 250 prebivalcev letno. Upoštevana je specifična starostna struktura migrantov; približno polovica je stara od 20 do 30 let, možno zastopana je še kategorija migrantov od 30 do 40 let, medtem ko so ostale starostne kategorije skromneje zastopane. Glede na trenutno selitveno gibanje prebivalstva občine je poimenovana »nerealno optimistična«.

Grafikon 7: »Optimistična« projekcija prebivalstva občine Škofja Loka v obdobju 2000–2020
24.243 prebivalcev leta 2020



Vir: Strokovne podlage s področja demografije in poselitve za planske akte občine Škofja Loka.

»Optimistična« varianta izhaja iz podobnih izhodišč, le da so v tem primeru upoštevani manjši naselitveni pritiski, in sicer 150 prebivalcev letno. Specifična starostna struktura migrantov ima določeno korekcijo – v občino naj se ne bi priseljevale starejše starostne kategorije (saldo migracij znotraj tovrstnih starostnih kategorij je enak 0).

2.2. ANALIZA GOSPODARSKIH ZNAČILNOSTI OBČINE

»Nerealno optimistična« projekcija prebivalstva predvideva močno povečanje števila novih delovnih mest, kar je bil tudi razlog za močnejše naraščanje števila prebivalstva po drugi svetovni vojni. Zato je potrebno obravnavati tudi gospodarske značilnosti občine.

Po podatkih za leto 2000 ima občina Škofja Loka 2,7% delovnih mest v kmetijstvu, 53,7% v predelovalnih dejavnostih in 43,6% v storitvenih dejavnostih, kar kaže na razvitost terciarnega in kvartarnega sektorja ter še vedno vodilno vlogo predelovalnih dejavnosti, predvsem industrije.

Leta 2000 je v občini Škofja Loka število delovno aktivnega prebivalstva presegalo število delovnih mest za 222 ljudi oz. 2,5%. Število delovnih mest v občini je torej prenizko za približno 2-3%. Saldo dnevne delovne migracije je negativen (gre za saldo, kajti dnevne delovne migracije je v obeh smereh bistveno več – migracije v občino Škofja Loka iz drugih občin ter iz občine Škofja Loka v druge občine).

Preglednica 2: Delovno aktivno prebivalstvo in delovna mesta po sektorjih dejavnosti v občini Škofja Loka leta 2000

sektor	delovno aktivno preb.	delovna mesta
primarni	154	228
sekundarni	4081	4602
terciarni	1859	3740
kvartarni	2698	
skupaj	8792	8570

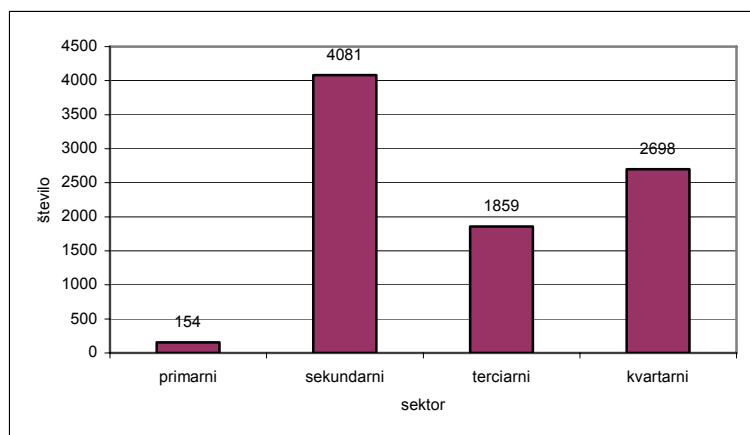
Vir: Statistični urad RS, 2001.

Za Škofjo Loko je značilna dvojna migracija; precejšnje število ljudi se vozi na delo v Škofjo Loko iz drugih občin, medtem ko velik del Škofjeločanov odhaja na delo izven občine. Zaradi relativno neakovostne strukture delovnih mest dnevno migrira velik del izobražene delovne sile, medtem ko v Škofjo Loko prihaja na delo pretežno nižje izobražena delovna sila.

Kljub dobri razvitosti se občini pozna bližina Ljubljane in tudi Kranja kot regionalnega središča. Tako ima občina izrazito pozitivni saldo dnevne delovne migracije v sekundarnem sektorju, primanjkljaj pa v terciarnem in kvartarnem sektorju. Še posebej je očitni primanjkljaj v kvartarnem sektorju.

Po podatkih popisa prebivalstva leta 2002 dnevno migrira 63% delovno aktivnega prebivalstva občine; prav tako pa dnevno migrira tudi 63% učencev in študentov.

Grafikon 8: Delovno aktivno prebivalstvo po sektorjih dejavnosti v občini Škofja Loka leta 2000



Vir: Statistični urad RS, 2001.

V občini Škofja Loka prevladuje zaposlenost v sekundarnih dejavnostih, sledita kvartarni in terciarni sektor ter na koncu primarni sektor. Industrija je torej še vedno najpomembnejša gospodarska panoga občine in še vedno ključni ponudnik delovnih mest v občini. Delež kmečkega prebivalstva je nizek predvsem zaradi kratke razdalje do delovnih mest in s tem povezanih dnevni migracij.

Po popisu prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj leta 2002 je bilo v občini brezposelnih 759 oseb, kar predstavlja 7% aktivnega prebivalstva občine in 0,6% vseh brezposelnih oseb v državi. Stopnja brezposelnosti je pod slovenskim povprečjem (14%). Predvidevati je, da je med nezaposlenimi delež tistih brez izobrazbe oz. s končano osnovno šolo ter s končano poklicno šolo nižji, kar je mogoče pojasniti s strukturo delovnih mest v Škofji Loki, saj so potrebe po tovrstnih profilih še zmeraj precejšnje. Industrija še vedno bolj zaposluje delavce brez izobrazbe kot pa strokovni kader.

Zaradi velikega deleža mladih, ki nadaljujejo šolanje po srednji šoli, je razvoj tehnološko zahtevnejših proizvodnih programov in uspešnih podjetij velikega pomena z vidika zagotavljanja ustreznih delovnih mest za prihajajoče generacije. V kolikor tovrstnih pogojev ne bo, bodo dnevne migracije delovne sile še večje, večji pa bo tudi odliv visoko izobraženih drugam.

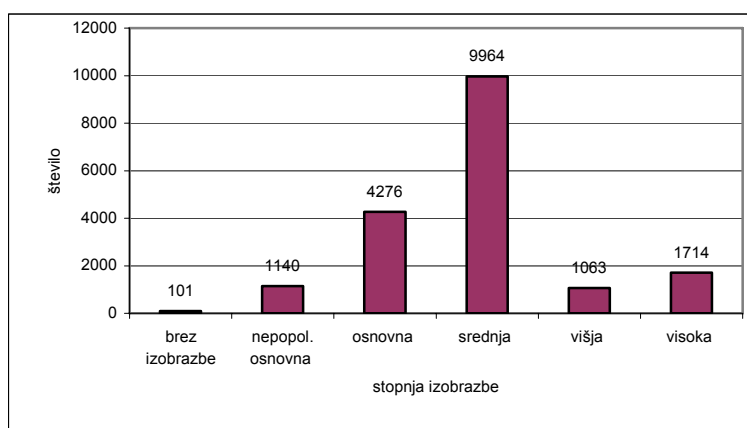
Ugoden gospodarski razvoj bo vplival na doseljevanje prebivalstva iz drugih delov Slovenije, neugoden pa bi lahko povzročil odseljevanje prebivalstva.

Preglednica 3: Število prebivalstva (starega 15 let ali več) po izobrazbi v občini Škofja Loka leta 2002

stopnja izobrazbe	število	delež
brez izobrazbe	101	0,6%
nepopolna osnovna šola	1140	6,2%
osnovna šola	4276	23,4%
srednja šola	9964	54,6%
višja šola	1063	5,8%
visoka do- in podiplomska šola	1714	9,4%

Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Grafikon 9: Prebivalstvo (staro 15 let ali več) po izobrazbi v občini Škofja Loka leta 2002



Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Najpomembnejše predelovalne dejavnosti na območju občine Škofja Loka po velikosti prihodka so (leto 1999):

- proizvodnja drugih nekovinskih mineralnih izdelkov (Termo) z 21,3 % deležem,
- proizvodnja kovin in kovinskih izdelkov (TCG Unitech LTH-OL) z 18,5 % deležem,
- proizvodnja strojev in naprav (LTH) s 17,8 % deležem,
- obdelava in predelava lesa in proizvodnja izdelkov iz lesa (Jelovica) s 17,2 % deležem,
- proizvodnja tekstilij, usnjenih oblačil, tekstilnih in krznenih izdelkov (Gorenjska predilnica, Šešir, Kroj, Odeja) s 14,8 % deležem.

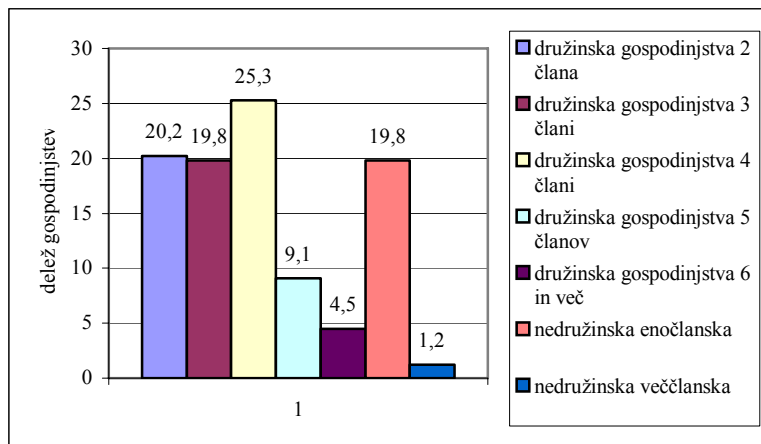
Z bistveno nižjim deležem sledita še proizvodnja izdelkov iz gume in plastičnih mas ter proizvodnja vlaknin, papirja in kartona. (Vir: Upravna enota Škofja Loka)

Posledice preteklega razvoja industrije se kažejo v današnjem stanju, kajti industrija je še vedno najpomembnejša dejavnost občine. Najdaljšo tradicijo in največji delež med industrijskimi panogami imata lesna in tekstilna industrija. Problem škofjeloške industrije so prevladujoče delovno intenzivne panoge, katerih razvoj v preteklosti je temeljil na poceni delovni sili (iz republik nekdanje Jugoslavije). Prav zato je industrija po izgubi jugoslovanskega trga zašla v težave. Vendar je večini tovarn uspelo preusmeriti izvoz na druge trge. Delež tehnološko zahtevnih panog je prenizek. Danes je gospodarstvo občine Škofja Loka nadpovprečno izvozno usmerjeno.

Deindustrializacija, ki se je začela konec osemdesetih let, je število industrijskih delavcev močno zmanjšala, še zlasti nekateri večji industrijski obrati so izgubili veliko delovne sile. Marsikje je industrijo uspešno nadomestila drobna proizvodnja. Sprememba tržnih razmer je torej tudi v občini Škofja Loka privedla do razvoja obrti in podjetništva. V zadnjih letih narašča število zasebnih podjetij in samostojnih podjetnikov. Ob koncu leta 1999 je bilo v občini prek 400 podjetij v zasebni lasti in prek 700 samostojnih podjetnikov.

2.3 ANALIZA GOSPODINJSTEV V OBČINI

Grafikon 10: Delež družinskih in nedružinskih gospodinjstev po številu članov v občini Škofja Loka leta 2002



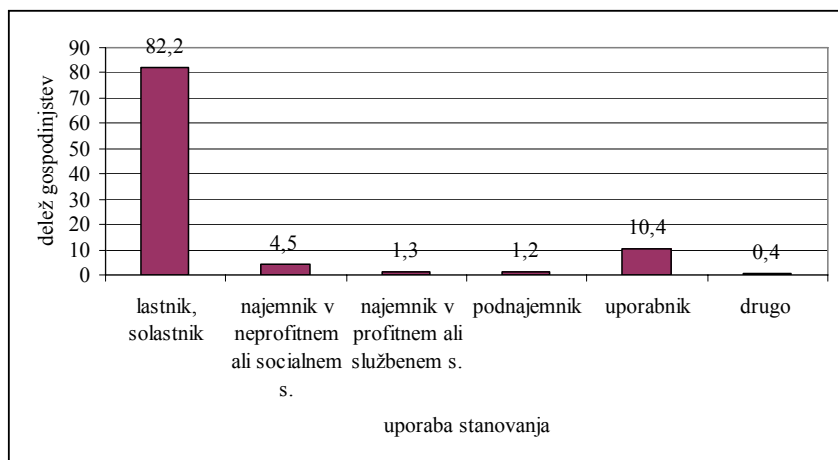
Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Povprečna velikost gospodinjstva po popisu prebivalstva leta 2002 je znašala 3,0 člane (nad slovenskim povprečjem – 2,8 člana).

Skupno prevladujejo štiričlanska družinska gospodinjstva, sledijo dvočlanska družinska gospodinjstva, enako so zastopana tričlanska družinska in enočlanska nedružinska gospodinjstva. Ostale oblike so zastopane bistveno manj. V primerjavi s Slovenijo (v oklepaju so zapisane vrednosti za Slovenijo) je delež dvočlanskih (21,5%) in tričlanskih družinskih (20,7%) ter eno- (21,9%) in veččlanskih nedružinskih (1,9%) gospodinjstev pod slovenskim povprečjem, delež ostalih pa nad slovenskim povprečjem (štiričlanska 23%, petčlanska 7,2% ter šest in veččlanska 3,9%).

Pomemben podatek za načrtovanje novih (predvsem velikosti) stanovanj je delež enočlanskih gospodinjstev; le-ta je v občini pod slovenskim povprečjem. Kljub temu pa primerjava števila enočlanskih gospodinjstev in števila enosobnih stanovanj izkazuje, da enosobna stanovanja pokrivajo samo 67% potreb glede na število enočlanskih gospodinjstev, kar hkrati lahko opozarja tudi na nezadostno zasedenost stanovanj (npr. enočlansko gospodinjstvo v večsobnem stanovanju).

Grafikon 11: Gospodinjstva glede na uporabo stanovanja v občini Škofja Loka leta 2002



Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Grafikon 11 prikazuje, da v občini Škofja Loka močno prevladujejo lastna stanovanja, samo 7% je najemnih stanovanj in približno 10% uporabniških stanovanj.

2.4. ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA V OBČINI

Preglednica 4: Stanovanja in stanovanjska površina po uporabi ter drugi naseljeni prostori občine Škofja Loka v letu 2002

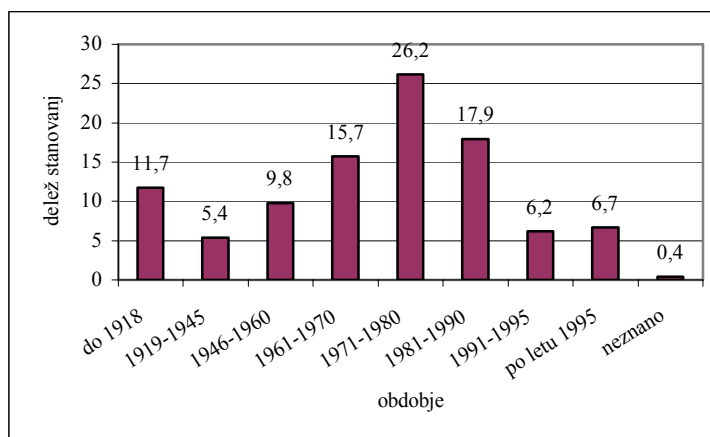
stanovanja								drugi naseljeni prostori	
skupaj		za stalno stanovanje				za občasno uporabo		število	površina
število	površina	naseljena		nenaseljena		število	površina		
		število	površina	število	površina				
7778	631645	7134	590894	485	32768	159	7983	7	401

Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Opomba: površina je izražena v m².

Po podatkih popisa prebivalstva leta 2002 je bilo za stalno stanovanje naseljenih 91,7% stanovanj, nenaseljenih stanovanj za stalno stanovanje je bilo 6,2%, stanovanj za občasno uporabo je bilo 2,0%, drugih nenaseljenih prostorov pa je bilo 7. Stanovanja za občasno uporabo so stanovanja za počitek in rekreacijo ter stanovanja za čas sezonskih del v kmetijstvu (157 je bilo stanovanj za počitek in rekreacijo).

Grafikon 12: Stanovanjski fond občine Škofja Loka v letu 2000 po letu zgraditve



Vir: Statistični letopis 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002.

Navedeni podatki kažejo, da je bila stanovanjska gradnja najbolj intenzivna v obdobju 1971-1980, sledi obdobje 1981-1990, vendar se je po letu 1985 stanovanjska gradnja že pričela umirjati. Sledi tretje obdobje intenzivne stanovanjske gradnje, t.j. obdobje 1961-1970. Intenzivna stanovanjska gradnja je bila povezana s stalnim naraščanjem števila prebivalcev, le-to pa z razvijajočo se industrializacijo in deagrarnizacijo. Podatki kažejo tudi na relativno visok delež stanovanj, zgrajenih pred letom 1918. Prav tako se v primerjavi z obdobjem tako imenovanega solidarnostnega sistema kaže nizka raven stanovanjske graditve po letu 1991.

Razvoj mesta Škofja Loka je do druge svetovne vojne potekal razmeroma počasi. Po vojni pa se je začelo mesto hitro razvijati. Najprej so se gradile individualne zasebne hiše. Z nastajajočo industrijo so zaradi potreb po delovni sili zgradili prve bloke v Frankovem naselju. Ob industrijski coni so zgradili nove stanovanjske četrti in prvotno naselje ob železnici je postalo prava loška industrijska četrt, med ljudmi imenovana na Trati. Tudi ob starem delu mesta so zrastle nove stanovanjske četrti, predvsem v smeri proti Stari Loki. Zgrajeni so bili manjše blokovno naselje ob Domu zveze borcev, Novi svet in Groharjevo naselje. Urbanizacija mesta se je razvijala nenačrtno.

Pozneje se pojavijo pritiski po odpiranju površin za individualno gradnjo. Tako je zraslo Hafnerjevo naselje na Trati, montažne hiše pod Plevno, naselje Podlubnik, zapolnjene so bile vse proste površine od Grenca do Form. Prej kmečka naselja so bila spremenjena v stanovanjska, tudi na Godešiču in v Retečah. Stanovanjska blokovna gradnja se je nadaljevala le v mestu – stolpnice ob Partizanski cesti in v Podlubniku.

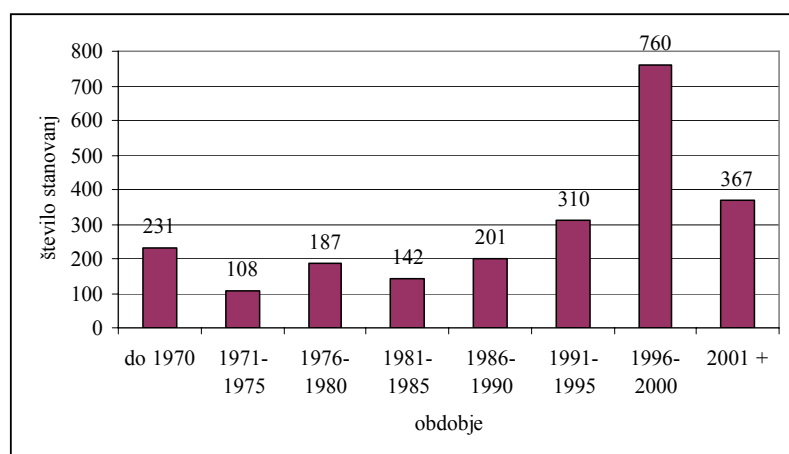
Razvoj železnice je vplival na razvoj industrije, le-ta pa je imel vpliv na suburbanizacijo. V času intenzivne industrializacije prvotna poselitvena jedra niso mogla naseliti vse priseljene delovne sile. Ker so zrasla nova naselja stanovanjskih blokov in enodružinskih hiš, se je oblikovala izrazita dvojnost mesta: staro mestno jedro na eni in nov industrijsko-stanovanjski del Trata na drugi strani. Zaradi nekoliko večje oddaljenosti obeh območij je prišlo do dekoncentracije in ponavljanja dejavnosti na obeh območjih. Suburbana Frankovo in Hafnerjevo naselje na Trati sta bila zgrajena načrtno zaradi stanovanjskih potreb priseljene delovne sile, ki se je zaposlovala v industriji. Ti dve naselji sta v zadnjem času oblikovali manjše storitveno in oskrbno središče.

V novejšem času se upadanje intenzivne stanovanjske gradnje kaže predvsem v zmanjševanju večstanovanjske gradnje. Prisotna je hitra rast zasebne (prostostoječe) stanovanjske gradnje, zato tako v podeželskih naseljih kot tudi v obmestjih prevladujejo prostostoječe enodružinske hiše. Poglavitni nosilci te gradnje, ki povzročajo veliko porabo površin, so posamezniki. Najvišjo stopnjo gradnje izkazujejo urbanizirana obmestja. Slovenci imajo namreč samostojno stoječo enodružinsko hišo za idealno stanovanjsko obliko.

V večini naselij občine Škofja Loka je še opazna vaška zazidava, v katero se (predvsem v suburbaniziranih naseljih) vpleta enodružinska zazidava. V mestu Škofja Loka je manj kot polovica enodružinskih hiš. Mesto ima načrtno grajene soseske dvojčkov in vrstnih hiš ter soseske stolpnice in blokov.

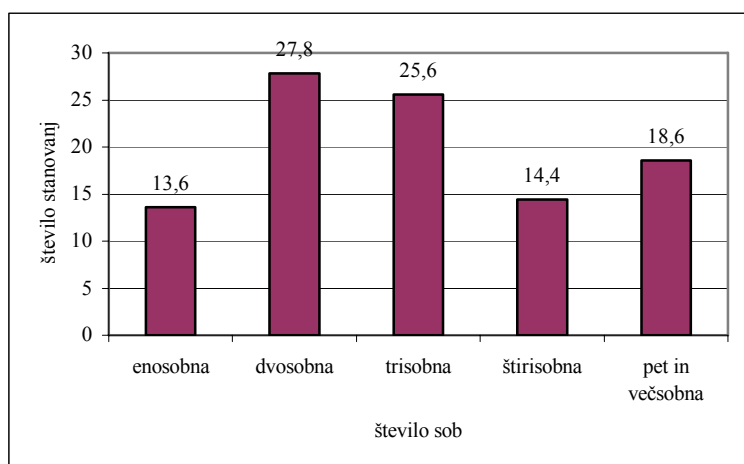
Grafikon 13 prikazuje, da se skladno s staranjem stanovanjskega fonda povečuje število stanovanj, ki se prenavljajo. Primerjava obdobj 1991-1995 in 1996-2000 kaže, da se je v slednjem obdobju število stanovanj, ki so bila prenovljena, povečalo skoraj za 1,5 krat. V obdobju 1991-1995 je bilo prenovljenih 4,3% vseh stanovanj, v obdobju 1996-2000 pa 9,8% vseh stanovanj. Opozoriti velja, da se kot prenova stanovanja upošteva tudi predelava podstrešja v mansardno stanovanje, predelava kleti ali poslovnega prostora v stanovanje ipd. 5472 stanovanj, kar predstavlja 70% vseh, pa ostaja še neprenovljenih.

Grafikon 13: Stanovanja v občini Škofja Loka po letu zadnje prenove (leta 2002)



Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Grafikon 14: Stanovanjski fond občine Škofja Loka v letu 2000 po številu sob

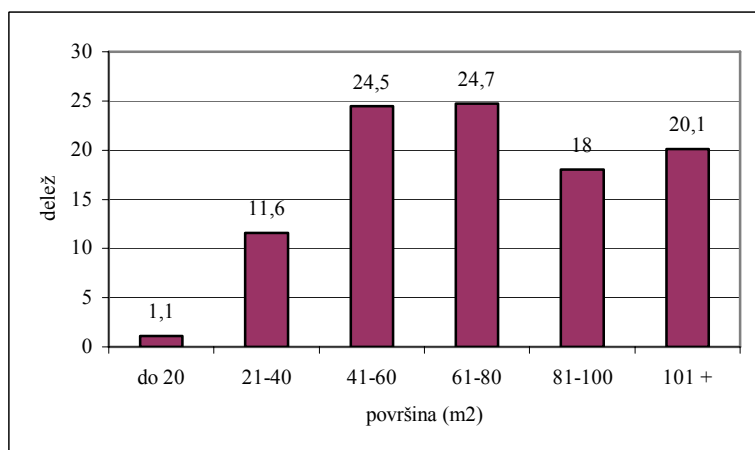


Vir: Statistični letopis 2002.

Grafikon stanovanjskega fonda po številu sob kaže, da je v občini Škofja Loka največ dvosobnih stanovanj, sledijo trisosbna stanovanja, pet in večsobna, zatem štirisobna in na koncu enosobna stanovanja. V obdobju 1995-2000 se je močno povečalo število pet in večsobnih stanovanj, število ostalih je bolj ali manj stagniralo. V zadnjem času torej narašča predvsem število večjih, t.j. pet in večsobnih stanovanj, ki imajo v povprečju tudi večjo koristno površino. Verjetno je to posledica prevlade nove individualne stanovanjske gradnje oz. adaptacij obstoječih objektov.

Primerjava strukture gospodinjstev po številu njihovih članov in strukture stanovanj po številu sob kaže, da v občini primanjkuje garsonjer oz. enosobnih stanovanj (67% pokritost gospodinjstev s stanovanji), število dvosobnih in trisosbnih stanovanj presega število gospodinjstev za 60%, prav tako primanjkuje število štirisobnih stanovanj, vendar ker lahko 4 člansko gospodinjstvo namestimo tudi v trisosbno stanovanje, pomanjkanja ni. Tudi število petosobnih stanovanj zadošča glede na gospodinjstva po številu članov.

Grafikon 15: Delež stanovanj po površini v občini Škofja Loka leta 2002

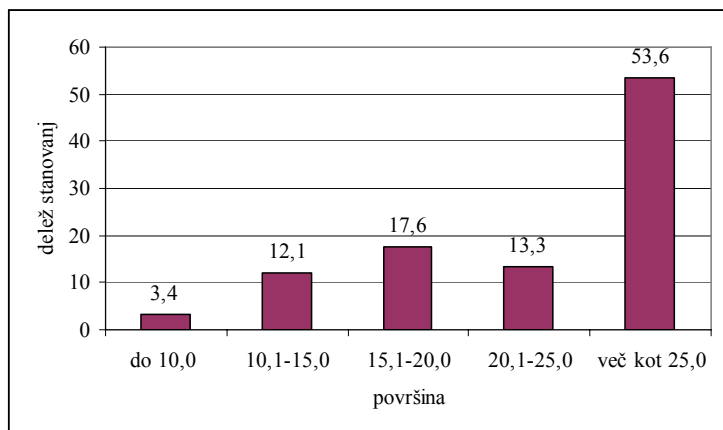


Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Grafikon 15 kaže, da so v občini najbolj zastopana stanovanja v velikosti 61-80 m² in velikosti 41-60 m², sledijo največja stanovanja, t.j. nad 101 m², zatem stanovanja v velikosti 81-100 m² in nazadnje najmanjša stanovanja, t.j. do 20 m². Glede zastopanosti najmanjših stanovanj je občina Škofja Loka pod slovenskim povprečjem (1,5%), glede zastopanosti največjih stanovanj pa nad slovenskim povprečjem (14,6%), kar je verjetno posledica prevlade individualne stanovanjske gradnje. Tudi ta analiza nam

pokaže, da v občini primanjkuje enosobnih stanovanj oz. garsonjer ter da ponudba dvosobnih in trisobnih stanovanj presega realne potrebe.

Grafikon 16: Delež stanovanj po povprečni površini stanovanja na osebo (v m²) v občini Škofja Loka leta 2002

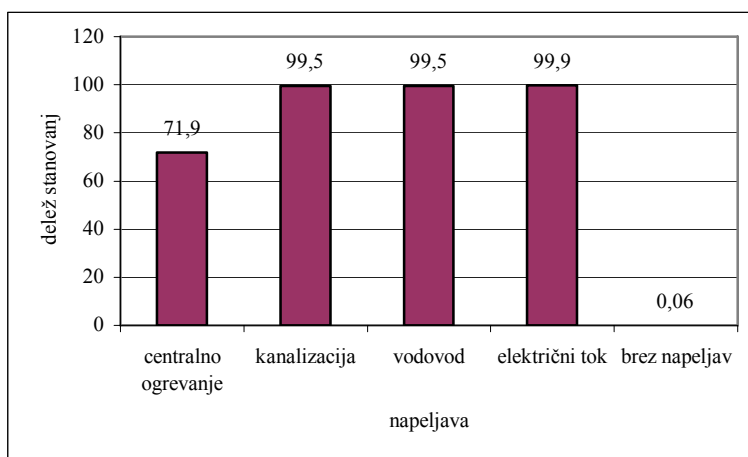


Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Ciljni normativ 20 m² neto stanovanjske površine na prebivalca v občini Škofja Loka dosega 70% stanovanj; v teh stanovanjih pa živi 55,6% prebivalstva občine.

V letu 2000 je bila opremljenost stanovanj v občini najboljša z napeljavo električnega toka, sledi opremljenost z vodovodom in kanalizacijo, najslabša pa je bila opremljenost s centralnim ogrevanjem. Povsem brez napeljav je bilo 5 stanovanj. V obdobju 1995-2000 se je opremljenost z napeljavami stalno izboljševala, najbolj z opremljenostjo s centralnim ogrevanjem (za 8,8%), pri preostalih napeljavah pa z enako stopnjo, t.j. 6,8%.

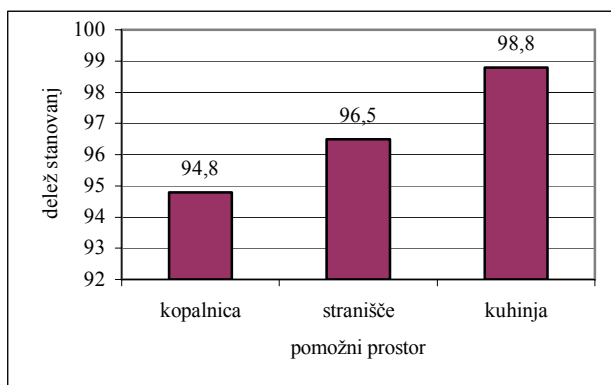
Grafikon 17: Delež stanovanj v občini Škofja Loka leta 2000 po opremljenosti z napeljavami



Vir: Statistični letopis 2002.

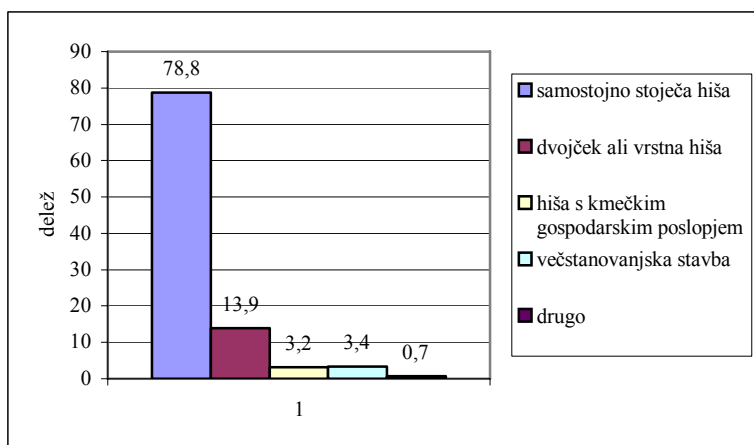
V letu 2000 je bilo največ stanovanj opremljenih s kuhinjo, sledi opremljenost stanovanj s straniščem, najmanj stanovanj pa je imelo kopalnico. V obdobju 1995-2000 se je opremljenost stanovanj s pomožnimi prostori stalno izboljševala, stopnja se je gibala med 7,3% pri opremljenosti s kopalnico in 6,9% pri opremljenosti s kuhinjo.

Grafikon 18: Delež stanovanj v občini Škofja Loka leta 2000 po opremljenosti s pomožnimi prostori



Vir: Statistični letopis 2002.

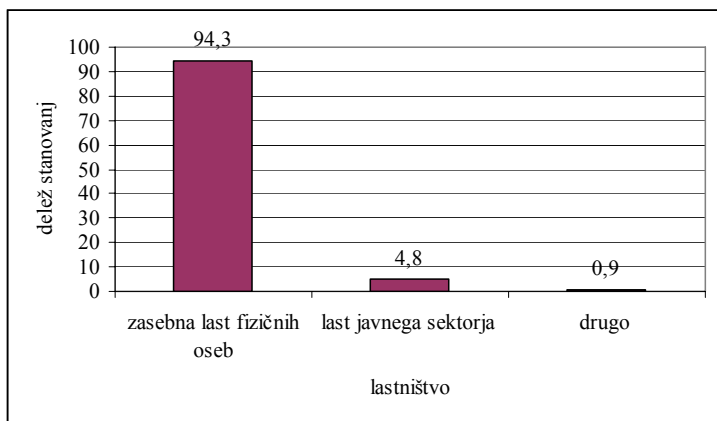
Grafikon 19: Delež stavb s stanovanji in drugimi bivalnimi prostori glede na vrsto stavbe v občini Škofja Loka leta 2002



Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Po podatkih popisa prebivalstva leta 2002 je v občini Škofja Loka najbolj zastopana samostojno stoječa hiša, vendar pod slovenskim povprečjem (81,8%). Precej nad slovenskim povprečjem je dvojčkov in vrstnih hiš (6,6%), precej pod slovenskim povprečjem pa hiš s kmečkim poslopjem (7,1%).

Grafikon 20: Stanovanja v občini Škofja Loka po lastništvu leta 2002



Vir: Popis prebivalstva, gospodinjstev in stanovanj 2002.

Stanovanje v zasebni lasti fizičnih oseb je lahko last oseb, ki v njem prebivajo; v zasebni lasti posameznikov, vendar ti v njih ne prebivajo, temveč stanovanje dajejo v najem ali ga uporabljajo občasno; nenaseljeno stanovanje. Stanovanje v lasti javnega sektorja pa je stanovanje, katerega lastnik je država, občina, javni sklad, javno podjetje ali javni zavod. V občini Škofja Loka močno prevladujejo stanovanja v zasebni lasti fizičnih oseb.

2.5. ANALIZA STANOVANJSKEGA FONDA V LASTI OBČINE ŠKOFJA LOKA

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

- dati mnenje ali soglasje k vlogi za pridobitev dovoljenja za opravljanje dovoljene dejavnosti v objektu, kjer so občinska stanovanja oz. je lastnik stanovanja Občina;
- na podlagi ugotovitve Centra za socialno delo Občina lastniku stanovanja, v katerem najemnik ali osebe, ki z njim uporabljajo stanovanje niso zmožne v celoti poravnati najemnine zagotovi razliko do pogodbeno določene najemnine in ostalih stroškov oz. takšnemu najemniku dodeli v najem primerno neprofitno najemno stanovanje
- izvaja razpisne naloge in skladno s pravilniki vodi postopke za oddajo v najem neprofitna, tržna in službena najemna stanovanja;
- izdaja sklepe o dodelitvah neprofitnih, tržnih in službenih najemnih stanovanj;
- razrešuje problematiko hišniških stanovanj in drugih stanovanj v zavodih;
- zagotavlja sredstva in skrbi za izvajanje investicijskega in tekočega vzdrževanja občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš ter
- ustanovi in imenuje Svet za varstvo pravic najemnikov.

Kot lastnica družbenih stanovanj ima Občina v zvezi s privatizacijo družbenih stanovanj naslednje naloge:

- izvajanje postopkov privatizacije;
- zagotavljanje zakonsko določenih finančnih nadomestil oz. nadomestnih stanovanj v primeru privatizacije denacionaliziranih stanovanj in stanovanj v spomeniško-zaščitenih območjih
- sklenitev najemne pogodbe z imetniki stanovanjske pravice.

Občina je dolžna opravljati tudi naloge, ki izhajajo iz oddaje stanovanj v najem, in naloge, ki izhajajo iz upravljanja skupnih funkcionalnih zemljišč z drugimi lastniki:

- skleniti pogodbe z upravniki o upravljanju s stanovanji in stanovanjskimi hišami v lasti Občine;
- skrbeti za vzdrževanje stanovanj, skupnih delov in naprav v sorazmernem deležu občinske solastnine ter
- najemnikom zagotavljati normalno rabo stanovanj ter drugih delov, objektov in naprav skladno z veljavnimi normativi in standardi.

Na dan 18.10.1991 je bilo v kasneje (01.01.1995) nastali občini Škofja Loka 686 družbenih stanovanj. Po letu 1991 so upravičenci po nekdanjem Stanovanjskem zakonu odkupili veliko občinskih stanovanj, zato se je število občinskih socialnih in neprofitnih stanovanj močno zmanjšalo.

01.01.1995 je bilo 254 občinskih stanovanj. Pričakovati je bilo, da bo 80 stanovanj še lahko denacionaliziranih. Po delitvi premoženja med štirimi novimi občinami je bila Občina Škofja Loka dne 30.06.1997 lastnica 230 stanovanj; od teh bi bilo 48 stanovanj še lahko predmet denacionalizacije (znotraj 162 neprofitnih stanovanj). 23.06.2003 je bila Občina lastnica 214 stanovanj (razpršena v 72 stanovanjskih zgradbah); od 136 neprofitnih stanovanj bi bilo 15 stanovanj lahko še predmet denacionalizacije.

Preglednica 5: Število stanovanj v lasti Občine Škofja Loka

vrsta stan.	01.01.1995	30.06.1997	23.06.2003
neprofitna	189	162	136
socialna	33	36	60
službena	23	23	17
profitna	9	9	1
skupaj	254	230	214

Vir: Občina Škofja Loka.

Preglednica 6: Število občinskih stanovanj po številu sob ter njihova površina

število sob	število stan.	skupna površina (m ²)	povprečna površina (m ²)
garsonjera	36	831,68	23,1
enosobno	62	2.398,01	38,7
enosobno s kabinetom	10	516,15	51,6
dvosobno	72	4.242,82	58,9
dvosobno s kabinetom	9	449,82	50,0
trisobno	23	1.881,37	81,8
trisobno s kabinetom	1	69,18	69,2
štirisobno ali večsobno	1	93,64	93,6

Vir: Občina Škofja Loka.

Zgornja preglednica kaže, da ima Občina največ dvosobnih (33,6%) in enosobnih (29,0%) stanovanj, sledijo garsonjere (16,8%) ter trisobna stanovanja (10,7%). Povprečna površina občinskega stanovanja je 49,0 m².

Preglednica 7: Število kupljenih stanovanj Občine Škofja Loka v obdobju 1995-2002

1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	skupno
1	1	4	2	4	1	1	2	16

Vir: Občina Škofja Loka.

V letu 1999 je Občina Škofja Loka izvedla javni razpis za nakup stanovanj za zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj upravičencem na območju občine.

Občina Škofja Loka je v letih 1994-96 izvedla adaptacijo nekdanjega Samskega doma v Frankovem naselju, v adaptiranem poslovno-stanovanjskem objektu je bilo tako pridobljenih 23 stanovanjskih enot, ki so bile na podlagi razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem v avgustu 1996 oddane v najem. Za adaptacijo navedenega objekta je bil pri Stanovanjskem skladu RS pridobljen kredit v višini 40%.

Po prenovi objekta na Spodnjem trgu, za katero se je Občina prijavila na razpis Stanovanjskega sklada RS in ji je bilo odobreno soinvestitorstvo s strani Sklada, je bil izveden razpis za najem 12 neprofitnih najemnih stanovanj.

V letu 1995 je bilo prodanih skupaj 17 stanovanjskih enot, od katerih je v proračunu Občine ostala kupnina samo od enega stanovanja, ostale kupnine so bile prihodek Slovenskega odškodninskega sklada v skladu z določili Zakona o denacionalizaciji. V znesku (preglednica št. 8) so zajete plačane kupnine stanovanj na podlagi sklenjenih aneksov k že sklenjenim prodajnim pogodbam, s katerimi so se kupci v letu 1995 odločili za spremembo plačila iz obročnega plačevanja na plačilo razlike v celoti takoj. Sklenjenih je bilo 11 aneksov, od katerih sta dva skrajšala dobo plačevanja.

V letu 1996 sta bili prodani 2 stanovanjski enoti, katerih kupnina je 80% dohodek Občine, 20% pa je morala Občina odvesti v Republiški stanovanjski sklad in Slovenski odškodninski sklad. V prihodkih (preglednica št. 8) so zajete kupnine obročnega odplačevanja in predčasnega odkupa na podlagi aneksov h kupoprodajnim pogodbam. V letu 1996 je bilo sklenjenih 12 aneksov k pogodbam.

V preglednici št. 8 so prikazana sredstva od prodaje občinskih stanovanj v letu 1997. Število kupcev, ki so se odločili za predčasen odkup, je bilo v letu 1997 presenetljivo visoko.

Prihodki od prodaje občinskih (solidarnostnih) stanovanj so v letu 1998 in 1999 močno presegle planirano višino predvsem zaradi velikega števila kupcev, ki so se odločili za predčasen odkup. V letu 2000 pa prihodki od prodaje stanovanj prvič niso dosegli planirane višine, kajti število kupcev, ki so se odločili za predčasen odkup, se je pričelo zmanjševati in tudi število preostalih stanovanj, ki bi jih

imetniki stanovanjske pravice še lahko hitreje odplačali, se je pričelo manjšati. Prihodki od prodaje solidarnostnih stanovanj pa so tudi v letu 2000 močno preseglj planirano višino na račun večjega števila kupcev, ki so se odločili za predčasen odkup (7).

V letu 2001 je Občina planirala prodati najemnikom neprofitnih stanovanj 12 zasedenih stanovanj. Pogodbe o prodaji so bile sklenjene za 7 stanovanjskih enot. Prihodki zajemajo planirana sredstva od prodanih stanovanj iz preteklih let, obročna odplačila kupnin po Stanovanjskem zakonu in sredstva prodanih stanovanj. Stanovanja so bila prodana na podlagi cennitve z vsaj 50% pologom. Ostali prihodki od prodaje stanovanj se nižajo, ker se manjša število kupcev, ki se odločajo za predčasen odkup. Prihodki od prodaje solidarnostnih stanovanj v letu 2001 so bili nižji od preteklega leta, ker se manjša število kupcev, ki se namesto obročnega odplačevanja odločajo za predčasen odkup.

V letu 2002 prihodki zajemajo sredstva od prodaje stanovanj iz preteklih let, obročna odplačila kupnin in sredstva prodanih stanovanj s hitrejšim poplačilom. Prihodki od prodaje stanovanj se nižajo, ker se iztekajo plačila na obročna odplačila na 10 let; število kupcev, ki se odločajo za predčasno poplačilo kupnine, se zmanjšuje. V letu 2002 se je več kupcev odločilo za predčasno poplačilo obročnega dela kupnine, zato beležimo 38% višji prihodek na tej postavki; s tem se na tej postavki manjša prihodek v naslednjih letih.

Leto 2003: na tej postavki so prihodki od prodaje stanovanj iz preteklih let. Le-ti se letno nižajo, ker se obročna plačila zmanjšujejo. Kupci stanovanj sklepajo dodatke in spreminjajo obročni odkup v poplačilo neplačanih razlik kupnin takoj, hkrati pa se število kupcev na obroke zmanjšuje. Enako velja tudi za prodajo solidarnostnih stanovanj. Ostali so še kupci, ki stanovanja odplačujejo na 20 let in te pogodbe se iztečejo v letu 2012 oz. 2013, ko bo ta vir povsem usahnil.

Preglednica 8: Prihodki na stanovanjskem področju Občine Škofja Loka v obdobju 1995-2002

leto	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
prodaja občinskih stanovanj	5.676.708	24.208.669	11.576.526	13.195.802	11.751.451	14.426.150	34.801.446	8.284.291	11.484.000
prodaja solidarnostnih stanovanj	9.546.431	7.197.892	22.026.910	15.446.861	15.439.475	16.396.545	15.450.446	19.378.853	10.329.000
skupno	15.223.139	31.406.561	22.026.910	28.642.663	27.190.926	30.822.695	50.251.892	27.663.144	21.813.000

Vir: Proračun Občine Škofja Loka.

Preglednica 9: Prihodki Občine Škofja Loka od najemnin v obdobju 1995-2002

leto	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
najemnina občinskih stanovanj	14.885.519	23.071.945	31.518.243	26.451.617	29.749.024	32.780.943	38.132.915	40.881.649	55.520.000
najemnine stanovanj stan. sklada		765.828	4.378.631	4.696.769	4.815.106	8.529.935	7.733.887	3.650.301	
skupno	14.885.519	23.837.773	35.896.874	31.148.386	34.564.130	41.310.878	45.866.802	44.531.950	55.520.000

Vir: Proračun Občine Škofja Loka.

Preglednica 10: Investicijski odhodki na stanovanjskem področju Občine Škofja Loka v obdobju 1995-2002

leto	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	rebalans 2003
pridobitev, nakup, prenova obč. stan.	5.934.649	2.370.892	24.796.162	23.478.583	23.266.244	10.034.617	7.350.001	9.709.815	3.700.000
vzdrževanje obč. stan.	3.477.103	3.309.261	9.482.337	21.123.325	13.689.450	8.656.634	11.504.848	16.070.582	15.000.000
gradnja stan. Samski dom	79.577.150	36.425.786							
Prenova stan. Sp. trg 9a							373.422	7.783.769	66.000.000
skupno	88.988.902	42.105.939	34.278.499	44.601.908	36.955.694	18.691.251	19.228.271	33.564.166	84.700.000

Vir: Proračun Občine Škofja Loka.

Preglednica 11: Redni odhodki na stanovanjskem področju Občine Škofja Loka v obdobju 1995-2002

leto	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	rebalans 2003
nadomestna stanovanja	17.769.660	14.947.479	19.334.383	8.817.639	7.609.322	8.935.262	7.899.424	7.945.111	16.800.000
drugi izdatki za stanovanja	1.262.786	2.168.694	3.043.885	2.148.136	1.225.949	1.557.717	3.260.640	4.341.630	3.500.000
stroški upravljanja stanovanj		3.173.017	2.485.292	2.270.885	2.680.099	2.503.083	3.288.849	4.164.241	4.160.000
stroški tekočega vzdrževanja stanovanj			3.883.362	2.284.860	2.919.377	2.872.887	3.023.539	4.076.834	4.700.000
drugi izdatki stan. sklada			114.850	213.407	277.756				
stroški tekočega vzdrževanja stan. stan. sklada			431.485	253.873	60.623				
subvencije najemnin stan. sklad, subvencije kreditov, odškodnina za denacionalizacijo						1.608.477	3.556.378	5.972.154	8.900.000
skupno	19.032.446	20.289.190	29.293.257	15.988.800	14.773.126	21.035.486	21.028.830	26.499.970	38.060.000

Vir: Proračun Občine Škofja Loka.

3. STANJE NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA V OBČINI ŠKOFJA LOKA

3.1. GLAVNI PROBLEMI NA STANOVANJSKEM PODROČJU OBČINE ŠKOFJA LOKA

1. Premalo neprofitnih in tržnih najemnih stanovanj - premajhna ponudba glede na povpraševanje

Po uveljavitvi nekdanjega Stanovanjskega zakona v letu 1991 so upravičenci odkupili veliko število občinskih stanovanj. Zato se je število občinskih neprofitnih najemnih stanovanj zelo zmanjšalo in ne zadostuje povpraševanju. Kupnina za stanovanja je bila določena prenizko, zato ni predstavljala ustrezne kapitalske podlage občinam (in Stanovanjskemu skladu RS) za investicije v stanovanjsko izgradnjo, kar je imelo za posledico občuten upad stanovanjske izgradnje v devetdesetih letih.

V prihodnjih letih bodo potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih še vedno prisotne, kajti veliko zaposlenih v občini ima podpovprečne dohodke (prevladuje namreč delovno intenzivna industrija), veliko potrebo po teh stanovanjih kaže tudi najmanj 45 ali več upravičenih kandidatov na razpisu za pridobitev neprofitnih najemnih stanovanj.

Pomanjkanje stanovanj se kaže v vseh sektorjih stanovanjske gradnje. Tudi v sektorju gradnje za trg gradbena ter nepremičninska podjetja še niso ustrezno razvita za zagotavljanje ustreznega števila stanovanj.

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

Sredstva za stanovanjske namene v okviru primerne porabe, ki jih Občina pridobi vsako leto, so premajhna za zagotovitev vseh potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih.

Po nekdanjem Stanovanjskem zakonu so občine postale lastnice in morajo zagotavljati sredstva za pridobivanje in vzdrževanje neprofitnih najemnih stanovanj. Posebno oviro jim predstavljajo stroge določbe predpisov o financiranju občin, ki omejujejo njihovo zadolževanje. Veljavni zakon o financiranju občin namreč dovoljuje, da se občina zadolži do 10% primerne porabe predhodnega leta. Brez sprememb in dopolnitev teh predpisov glede omogočanja selektivnega in namenskega dodatnega zadolževanja občine tudi v bodoče ne bodo mogle uresničevati predpisanih in drugih nalog na področju stanovanjske oskrbe. Kreditni potenciali občin so tako nizki, da so izkoriščeni že za druge prioritete lokalnih javnih financ.

3. Pomanjkanje ustreznih stavbnih zemljišč (po ustrezni ceni) za stanovanjsko gradnjo

Pomemben element stanovanjske gradnje v občini je zagotavljanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo, ki je izvorna pristojnost in obveznost lokalne skupnosti, kajti zagotavljanje ustreznega obsega urejenih stavbnih zemljišč za javne potrebe in potrebe zasebnih investitorjev ima neposredni vpliv na razvoj mesta. V zadnjem obdobju je bilo na področju urbanističnega planiranja pridobljenih premalo stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje.

Pomanjkanje ustreznih zemljišč za stanovanjsko gradnjo je bilo do sedaj eden od poglobitvenih dejavnikov (poleg nezadostnih finančnih sredstev) za upadanje stanovanjske gradnje.

4. Premalo proračunskih sredstev namenjenih za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč

Program gospodarjenja s stavbnimi zemljišči obsega pridobivanje, pripravo, opremljanje in oddajanje stavbnih zemljišč. Pridobivanje vključuje nadomestne nakupe za prodana zemljišča in nakupe zemljišč za potrebe gradnje stanovanj. Priprava zemljišč obsega aktivnosti pri pridobivanju dokumentacije, promet stavbnih zemljišč, pridobivanje nadomestnih objektov, preselitve, rušitve, geodetsko dokumentacijo in

druga pripravljalna dela. Opremljanje stavbnih zemljišč pa obsega izgradnjo komunalnih objektov in naprav. Dostopnost komunalno opremljenih stavbnih zemljišč je namreč nujni pogoj vsake graditve objektov in s tem tudi predpogoj za uresničevanje stanovanjskega programa.

5. Odsotnost učinkovitih davčnih mehanizmov za pospešitev prometa s stavbnimi zemljišči

Občine so šele v letu 2003 razširile obstoječe odloke o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča tudi na nezazidana stavbna zemljišča. Zaradi neurejenih evidenc in katastrov odmera še ne teče v polnem obsegu. Na državnem nivoju dolgo obljubljeni zakon o obdavčitvi nepremičnin še ni sprejet. Zadnja napoved je, da bo zakon sprejet v letu 2005 s pričetkom veljavnosti 1.1.2006.

6. Odsotnost učinkovitih mehanizmov zemljiške politike za pridobivanje stavbnih zemljišč

Tako Zakon o urejanju prostora kot Nacionalni stanovanjski program deklarativno navajata, da imajo občine ukrepe oz. mehanizme zemljiške politike za pridobivanje stavbnih zemljišč. Eden teh ukrepov je predkupna pravica občine, na podlagi katere si občine lahko določijo območja za uveljavljanje predkupne pravice, vendar pri tem nimajo nobene možnosti vpliva na cene ponujenih nezazidanih stavbnih zemljišč. Pri kmetijskih zemljiščih pa občine nimajo praktično nobene možnosti za uveljavljanje predkupne pravice, saj je občina šele na petem mestu za uveljavljanje predkupne pravice (za najemnikom, sosedom, itd).

7. Povečevanje upravičencev za subvencioniranje najemnine

Zaradi zviševanja najemnine, katerim ne sledijo prihodki najemnikov se povečuje število upravičencev za subvencioniranje najemnine, kar predstavlja dodatni strošek za občinski proračun na področju stanovanjske dejavnosti.

8. Povečevanje stroškov za vzdrževanje stanovanjskega fonda v lasti občine

Glede na delež stanovanj, zgrajenih pred letom 1950, lahko ugotovimo, da obstaja veliko potreb po vzdrževanju, prenovi in nadomestnih gradnjah obstoječega stanovanjskega fonda.

Stanovanja se starajo, vgrajeni elementi v njih se amortizirajo, hkrati pa so izvajalci nemalokrat storili velike skrite napake, ki jih je težko iztožiti, stanovanja pa mora Občina kot najemodajalec takoj urediti najemnikom, ki so redni plačniki.

Obenem so tudi najemnine določene prenizko in ne pokrivajo dejanskih stroškov uporabe, vzdrževanja (in reprodukcije) stanovanj.

Za večja in tekoča vzdrževalna dela je skupaj potrebnih veliko finančnih sredstev, s katerimi pa Občina ne razpolaga.

3.2. OCENA POTREB PO STANOVANJIH

Po Nacionalnem stanovanjskem programu bi v Sloveniji do leta 2009 postopno letno z izgradnjo in prenovo morali zagotoviti najmanj 10.000 stanovanjskih enot, kar pomeni približno 5 enot/1.000 prebivalcev - preračunano na občino Škofja Loka do leta 2009 približno 110 stanovanj letno.

Nacionalni stanovanjski program poudarja, da bodo tako država kot lokalne skupnosti namenjale proračunska sredstva za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj, sočasno pa bodo še naprej spodbujale tudi pridobivanje lastnih stanovanj, posredno pa tudi tržni stanovanjski sektor, izhajajoč iz ohranjanja naslednjega letnega razmerja:

- približno 25% neprofitnih najemnih stanovanj,
- približno 20% socialnih najemnih stanovanj,
- približno 50% lastnih stanovanj
- približno 5% profitnih stanovanj.

Nacionalni stanovanjski program predvideva letno pridobitev 2.000 socialnih stanovanj, 2.000-2.500 neprofitnih stanovanj, 5.000 lastnih stanovanj in 500 profitnih stanovanj.

Ob upoštevanju usmeritev Nacionalnega stanovanjskega programa bi bilo potrebno letno v občini Škofja Loka zgraditi približno naslednje število stanovanj:

- 22 socialnih stanovanj
- 27 neprofitnih stanovanj in
- 61 lastnih stanovanj.

Podatki o številu dokončanih stanovanj po letu 2000 (po uveljavitvi Nacionalnega stanovanjskega programa) kažejo, da je bilo v letih 2000 in 2001 realiziranih 64%, v letu 2002 pa 73% vseh v stanovanjskem programu predvidenih stanovanj. To pomeni, da se število stanovanj postopno povečuje, vendar pa iz teh podatkov ni mogoče razbrati, ali se pri gradnji stanovanj ohranja razmerje med lastnimi in najemnimi stanovanji, kot ga je predvidel Nacionalni stanovanjski program.

Preglednica 12: Število dokončanih stanovanj po številu sob v RS

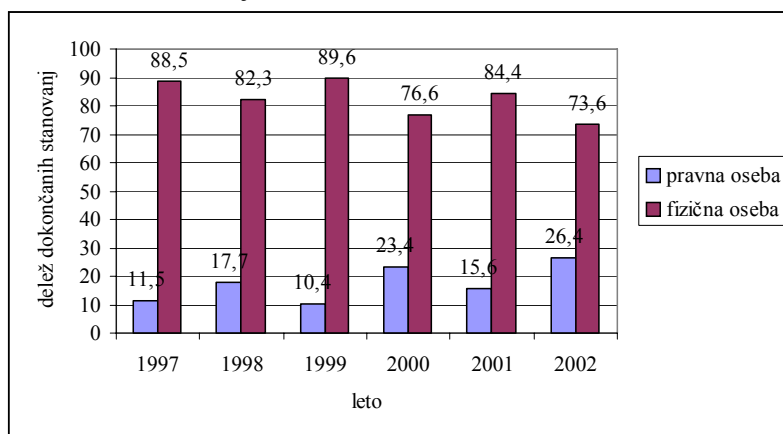
	enosobna	dvosobna	trisosobna	štirisobna	pet- in večsobna	skupaj
leto 2000	624	950	1209	1512	2165	6460
leto 2001	720	987	1455	1448	1811	6421
leto 2002	963	1202	1767	1498	1835	7265

Vir: Statistični letopis 2003.

Iz podatkov Statističnega urada RS o dokončanih stanovanjih po vrsti investitorja v obdobju 1997-2002 je razvidno, da se postopoma povečuje delež dokončanih stanovanj v realizaciji pravnih oseb, in sicer se giblje med 10,4% v letu 1999 in 26,4% v letu 2002. V tem obdobju je bilo skupno zgrajenih največ pet- in večsobnih stanovanj, vendar se je število zniževalo. Sledila je gradnja trisosobnih in štirisobnih stanovanj. Delež dokončanih stanovanj, katerih gradnjo je investirala fizična oseba, lahko posplošeno enačimo z deležem zgrajenih lastnih stanovanj oz. vsaj tolikšen delež lahko pripišemo lastnim stanovanjem.

Grafikon 21: Dokončana stanovanja glede na vrsto investitorja v RS v obdobju 1997-2002

Vir: Prva statistična objava 2004.



Ob upoštevanju podatka, da v občini Škofja Loka 82% gospodinjstev uporablja stanovanje kot lastnik oz. solastnik (ta gospodinjstva zasedajo 77% vseh stanovanj v občini) in da je kar 94% vseh stanovanj v občini v zasebni lasti fizičnih oseb (kar lahko pomeni tudi, da je stanovanje v zasebni lasti posameznika, vendar le-ta v njem ne prebiva, temveč stanovanje daje v najem ali ga uporablja občasno oz. lahko pomeni tudi, da je stanovanje nenaseljeno), lahko razmerje med lastnimi in najemnimi stanovanji v občini Škofja Loka ocenimo na 80% lastna – 20% najemna stanovanja, kar bi ob upoštevanju ciljev Nacionalnega stanovanjskega programa pomenilo 88 lastnih in 22 najemnih stanovanj letno (postopoma do leta 2009).

Preglednica 13: Spreminjanje stanovanjskega fonda v občini Škofja Loka v obdobju 1995-2000

obdobje	skupaj	rušitve	novogradnje
1995-1996	91	0	91
1996-1997	72	0	72
1997-1998	218	0	218
1998-1999	34	-31	65
1999-2000	77	0	77

Vir: Statistični letopis 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002.

Opomba k preglednici:

Pri rušitvah in novogradnjah gre za oceno, ki je bila preračunana iz podatkov o spreminjanju števila stanovanj po letu zgraditve.

Od leta 1995 dalje se je število stanovanj zmerno povečevalo, v obdobju 1995-2002 za 7%, t.j. 517 stanovanj. Iz preglednice lahko razberemo, da usmeritve Nacionalnega stanovanjskega programa, preračunane na občino Škofja Loka (z izjemo leta 1997) ne bi bile realizirane, vendar preglednica navaja podatke še pred uveljavitvijo Nacionalnega stanovanjskega programa. Sklepamo lahko, da je občinski stanovanjski program (povprečje 70%) realiziran približno na enaki stopnji kot Nacionalni stanovanjski program, vendar pa ne ustreza razmerje med lastnimi in najemnimi stanovanji.

Večji del stanovanj naj bi prispevala gradnja za trg ter izgradnja neprofitnih najemnih stanovanj. Ker se v občini Škofja Loka v zadnjih letih pospešuje gradnja stanovanj za trg (Tehnik, Spekter invest), ki se vključuje v sofinancersko shemo Republiškega stanovanjskega sklada, se ocenjuje, da bo ta segment izgradnje v prihodnje zagotovil okrog 16 neprofitnih in tržnih najemnih stanovanj letno.

Glede na oceno o predvideni intenziteti gradnje v zasebni režiji ter gradnji za trg ter glede na proračunske zmožnosti Občine Škofja Loka se predvideva, da bi Občina Škofja Loka morala zagotoviti najmanj 6 neprofitnih najemnih stanovanj letno.

Povpraševanje po lastnih stanovanjih

Lastno investiranje v stanovanja in družinske stanovanjske hiše je bilo in je pretežna oblika reševanja stanovanjske problematike, saj povprečno presega 70% celotne gradnje.

Na razmere na področju stanovanjske gradnje in trga bo v prihodnjih letih vplivalo stanovanjsko varčevanje prebivalstva, ki poteka v okviru nacionalnih stanovanjskih varčevalnih shem. Shema bo najpomembnejši vir financiranja graditve lastnih, pa tudi tržnih najemnih stanovanj. Povečal se bo obseg sredstev za nakup ali graditev lastnih stanovanj, zato bo morale biti takrat v gradnji ali že ponujenih na trgu dovolj stanovanj oz. dovolj komunalno opremljenih stavbnih zemljišč. Leta 2004 se izteka prva petletna varčevalna shema, sprostita se bodo privarčevana sredstva in krediti, ki jih bodo želeli številni varčevalci porabiti za reševanje oz. izboljšanje svojih stanovanjskih razmer.

Nacionalna stanovanjska varčevalna shema v občini Škofja Loka

Anketa o varčevanju v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi kaže, da se 47% varčevalcev namerava odločiti za nakup stanovanja ali hiše, od teh večina za nakup stanovanja, 28% varčevalcev namerava graditi stanovanjsko hišo, kar skupno predstavlja 75% varčevalcev, ki so usmerjeni v pridobitev lastnega stanovanja. Hkrati pa anketa kaže približno 40% delež varčevalcev, ki nameravajo pridobiti lastno stanovanje in ne stanovanjske hiše. Zato se ohrani razmerje 80% lastna – 20% najemna stanovanja, vendar se razmerje znotraj lastnih stanovanj lahko oblikuje v smislu 40% lastna stanovanja - 60% lastna stanovanjska hiša.

Preglednica 14: Struktura varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi v občini Škofja Loka

shema	čas varčevanja	št. lotov	št. varčevalcev	loti/varčevalca
1. shema	5 let	1932	880	2,2
	10 let	243	144	1,7
2. shema	5 let	730	348	2,1
	10 let	84	47	1,8
3. shema	5 let	544	260	2,1
	10 let	96	54	1,8
skupaj		3629	1733	

Vir: Strokovne podlage s področja demografije in poselitve za planske akte občine Škofja Loka.

V prvi shemi se je večina varčevalcev (880) odločila za krajše varčevalno obdobje petih let, in sicer v povprečju za varčevanje v višini 2,2 lota. V desetletni plan varčevanja se je vključilo 144 varčevalcev, ki v povprečju varčujejo v višini 1,7 lota. V drugi shemi se je v petletni plan varčevanja vključilo 348 varčevalcev, ki v povprečju varčujejo v višini 2,1 lota, in 47 varčevalcev v desetletni plan, ki varčujejo v višini 1,8 lota. V tretji shemi se je 260 varčevalcev odločilo za petletni plan in ti povprečno varčujejo v višini 2,1 lota, medtem ko se je za desetletno varčevanje odločilo 54 varčevalcev, ki varčujejo v povprečni višini 1,8 lota.

Podatki o strukturi varčevanja v občini Škofja Loka kažejo, da večina (86% varčevalcev) varčuje (je varčevala) za petletno obdobje, in sicer z mesečnim obrokom, ki ob koncu varčevanja nikakor ne bo omogočil nakupa stanovanja, temveč bodo na ta način (zaradi ugodnih obrestnih mer) privarčevana sredstva za druge namene. Gre za donos, ki ga klasično varčevanje ne zagotavlja; bančne obrestne mere padajo, pogoji varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi pa ostajajo enaki.

Hkrati pa varčevanje daje varčevalcu pravico izkoristiti ugodno dolgoročno stanovanjsko posojilo leto dni po koncu varčevanja. Le-to mora biti porabljeno za nakup stanovanja ali stanovanjske hiše, gradnjo, nadomestno gradnjo, nadzidavo ali dozidavo individualne stanovanjske hiše, izgradnjo podstrešja, rekonstrukcijo ali adaptacijo lastne hiše ali stanovanja, nakup stavbnega zemljišča za gradnjo hiše, plačilo stroškov za opremljanje stavbnega zemljišča, plačilo projektne dokumentacije in poplačilo že najetih tovrstnih posojil.

Skupno se je torej v varčevanje v prvih treh shemah vključilo 1733 varčevalcev, ki v povprečju varčujejo 2,1 lota mesečno, kar ob koncu varčevanja, v primeru, da varčevalci ne bodo najeli stanovanjskega posojila, ne bo zadoščalo za nakup stanovanja oz. gradnjo stanovanjske hiše. Na podlagi zgornje preglednice lahko ocenimo skupna privarčevana sredstva vseh varčevalcev, ki se bodo sprostila v prvih treh varčevalnih shemah, jih razdelimo s povprečno ceno dvosobnega stanovanja (anketa je pokazala, da bo največje povpraševanje prav po dvosobnih stanovanjih) ter tako ocenimo realno predvideno povpraševanje po stanovanjih. Ocenjena vrednost znaša 3.161.000.000 SIT. Na podlagi trenutnih cen stanovanj v občini oz. mestu Škofja Loka (upoštevana je cena dvosobnega stanovanja – 60 m², ki se trenutno giblje okrog 17.000.000 SIT; tudi iz ankete je razvidno, da kar 78% varčevalcev ne namerava nameniti več kot 20 milijonov SIT za nakup stanovanja) ugotovimo, da bo varčevalna shema povzročila povpraševanje po okrog 185 stanovanjih.

Na podlagi zgornje preglednice lahko predvidimo tudi število lotov, ki so bili razdeljeni v četrti in peti varčevalni shemi. Iz Poročila o izvajanju nacionalne stanovanjske varčevalne sheme v letu 2003 je razvidno, da se je delež vplačanih sredstev v zadnji dve shemi močno znižal in niti ni dosegel vrednosti tretje sheme. Če navedeno prenesemo na primer občine Škofja Loka, ugotovimo, da je bilo v četrti in peti shemi razdeljenih še približno 600 lotov, večino za petletni plan varčevanja, kar preračunano pomeni 507.000.000 SIT oz. približno 30 stanovanj.

Podatki o vključenosti v stanovanjsko varčevanje kažejo, da so ljudje pripravljeni vlagati v izboljšanje lastnih stanovanjskih razmer oz. v rešitev stanovanjskega problema. Ob izteku stanovanjskega varčevanja se bo pojavilo dodatno povpraševanje na stanovanjskem trgu, kar je potrebno upoštevati pri načrtovanju bodočih stanovanjskih površin in obsega stanovanjske gradnje. Hkrati se bo takrat povečalo povpraševanje po stanovanjih in zazidljivih površinah tudi s strani varčevalcev, ki ne prebivajo v občini Škofja Loka, vendar vidijo njeno območje kot primerno stanovanjsko lokacijo. Opozoriti velja, da se je prva petletna varčevalna shema v letu 2004 že sprostila, kar pomeni, da se je zaključilo varčevanje 51% vseh varčevalcev, in da so se sprostila privarčevana sredstva (ob povprečni ceni dvosobnega stanovanja) za približno 82 stanovanj.

Povpraševanje po najemnih stanovanjih

Se odraža iz števila upravičencev, ki so se prijaviли na razpis za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj. Občina Škofja Loka je do sedaj izvedla tri razpise za dodelitev socialnih stanovanj v najem, in sicer v letih 1996, 1997 in 2002; v letu 1998 pa je bil izveden razpis za neprofitna stanovanja.

Preglednica 15: Izvedeni razpisi Občine Škofja Loka za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj

	vseh prosilcev	izpolnjevali pogoje	niso izpolnjevali pogojev	dodeljena stanovanja
razpis 1996	68	58	10	3
razpis 1997	52	52	0	5
razpis 2002	62	53	9	12
razpis 1998	34	20	14	7

Vir: Občina Škofja Loka.

Po zadnjem razpisu za dodelitev socialnih stanovanj v najem v letu 2002 je na prednostni listi ostalo še 41 prosilcev. Vendar pa se je odstotek prosilcev (so izpolnjevali pogoje), ki so dobili stanovanje v najem povišal od 5,2% leta 1996 na 22,6% leta 2002. Na razpis se je prijavilo 4,5 krat več prosilcev, kot je bilo na razpolago stanovanj oz. upoštevajoč še tiste, ki niso izpolnjevali pogojev, petkrat več prosilcev, kot je bilo na voljo stanovanj.

Na listi za dodelitev neprofitnih stanovanj je ostalo še 13 prosilcev. Tudi potrebe po neprofitnih stanovanjih presegajo ponudbo teh stanovanj. Na razpis se je prijavilo trikrat toliko prosilcev (ki so izpolnjevali pogoje), kot je bilo na razpolago stanovanj. Upoštevajoč še prosilce, ki niso izpolnjevali

pogojev (običajno presegajo dohodkovni cenzus) in za katere lahko ocenimo, da prav tako nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja, je bilo prosilcev petkrat več kot pa razpoložljivih stanovanj.

Preglednica 16: Potrebne velikosti stanovanj glede na površinske normative za dodelitev socialnih stanovanj v najem glede na število družinskih članov (sestavni del razpisa)

število družinskih članov	stan. površina v m ² (max)	število prosilcev - socialna
1	do 24	9
2	do 30	7
3	do 55	18
4	do 65	16
5	do 70	2

Vir: Občina Škofja Loka.

Glede na analizo prosilcev je opaziti največje število tri- in štiričlanskih družin.

Preglednica 17: Potrebne velikosti stanovanj glede na površinske normative za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem glede na število družinskih članov (sestavni del razpisa)

število družinskih članov	stan. površina v m ²	število prosilcev - neprofitna
1	24-30	8
2	30-40	0
3	40-60	7
4	60-80	4
5	80-90	1

Vir: Občina Škofja Loka.

Največje število prosilcev so predstavljala enočlanska in tričlanska gospodinjstva.

Podatki o številu čakajočih na prednostni listi za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja zaskrbljujejo, saj opozarjajo, da se je dostopnost do primerne stanovanja za socialno šibke skupine prebivalstva močno zmanjšala.

Trenutni stanovanjski primanjkljaj:

Po popisu prebivalstva leta 2002 je bilo v občini skupaj 7266 gospodinjstev, stanovanj pa 7778. Iz teh podatkov lahko sklepamo, da stanovanjskega primanjkljaja ni. Ko odštejemo občasno naseljena in nenaseljena stanovanja, dobimo 7134 naseljenih stanovanj, kar že kaže na stanovanjski primanjkljaj (132 stanovanj).

V prid stanovanjskemu primanjkljaju govorijo še drugi vzroki, ki so lahko:

- opremljenost stanovanj z napeljavami (povsem brez napeljav je resda samo 5 stanovanj, 38 stanovanj je brez vodovoda in kanalizacije, bistveno slabša pa je opremljenost s centralnim ogrevanjem);
 - opremljenost stanovanj s pomožnimi prostori (kar 404 stanovanja so brez kopalnice, 270 brez stranišča in 96 brez kuhinje);
- Omenjena vzroka kažeta na to, da je kar nekaj stanovanj, ki so neprimerna za bivanje.
- prostorska razmestitev stanovanjskega fonda (nezasedena stanovanja tam, kjer ni povpraševanja oz. predvsem v mestu ponudba prostih stanovanj ne dosega povpraševanja).

Zaradi zmanjšane obsega gradnje (ob upoštevanju, da prihaja istočasno tudi do rušitev zaradi nadomeščanja dotrajanega stanovanjskega fonda, s čimer se povečuje kakovost, ne pa tudi velikost stanovanjskega fonda) stanovanjski primanjkljaj verjetno še narašča.

Število članov gospodinjstva na stanovanje se v povprečju manjša, zato potrebe po stanovanjih rastejo hitreje kot število prebivalstva. Razkorak med povpraševanjem in ponudbo stanovanj se povečuje; ob koncu sedemdesetih in v začetku osemdesetih let so bile razmere za gradnjo dobre zaradi razmeroma ugodnih kreditnih pogojev. Gradile so se večinoma hiše, dovolj prostorne za ureditev dveh stanovanj; drugo stanovanje naj bi uredili otroci, ko odrastejo. Zato je v zasebnih družinskih hišah verjetno še precej rezervnih stanovanjskih zmogljivosti.

Ocena dejanskih potreb glede na povpraševanje in trenutni stanovanjski primanjkljaj

Trenutno povpraševanje po lastnih stanovanjih lahko ocenimo na podlagi varčevanja v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi, ki glede na višino predvidenih privarčevanih sredstev pomeni okrog 215 stanovanj. Upoštevati je potrebno tudi dejstvo, da je izračun narejen na osnovi ocenjenih vrednosti, da nekateri varčevalci privarčevane vsote ne bodo porabili za ta namen, kakor tudi, da jo bodo investirali na območju izven občine Škofja Loka, hkrati pa bodo lahko prišli tudi novi investitorji.

Trenutne potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih lahko ocenimo iz števila upravičencev na čakalni listi; to število znaša 54 neprofitnih najemnih stanovanj.

Stanovanjski primanjkljaj iz razmerja število gospodinjstev – število stanovanj znaša 132 stanovanj. Vendar pa je potrebno opozoriti, da je 485 stanovanj v občini nenaseljenih, 159 stanovanj pa v občasni rabi. Praznih stanovanj je verjetno manj, kot jih navaja popis prebivalstva iz leta 2002, hkrati pa je veliko stanovanj za občasno uporabo, kamor se uvrščajo počitniške hišice, postalo stalno bivališče ljudi, kar stanovanjski primanjkljaj verjetno nekoliko zniža.

Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih in stanovanjski primanjkljaj bodo pokrite z izvedbo že sprejetih zazidalnih načrtov oz. načrtov v postopku sprejemanja. Občina mora poleg dodatne lokacije za neprofitna najemna stanovanja zagotoviti predvsem še drug način za pridobitev teh stanovanj (npr. nakup), kajti časovna izvedba zazidalnih načrtov pomeni dolgo čakalno dobo na prednostni listi upravičencev. Stopnja povpraševanja po stanovanjih pa se odraža iz nacionalne stanovanjske varčevalne sheme, za katero se predvideva okrog 215 stanovanj.

Ocena potreb glede na predvideno gibanje števila prebivalstva v prihodnosti

Na podlagi izdelanih projekcij prebivalstva se lahko določi število stanovanj, ki jih bo poleg zgoraj navedenih (za pokritje tekočega povpraševanja oz. tekočega primanjkljaja) potrebno zagotoviti. Ker se Nacionalni stanovanjski program osredotoča na obdobje do leta 2009, bodo za možnost primerjave sprva uporabljani podatki projekcij do leta 2010.

Projekcija prebivalstva po naravni rasti leta 2010 predvideva 22.207 prebivalcev; t.j. 114 prebivalcev več kot leta 2002, kar pri trenutni povprečni velikosti gospodinjstva 3,0 člane/gospodinjstvo pomeni 38 stanovanj več. Opozoriti velja, da tudi ta projekcija vsaj do leta 2010 še predvideva rast števila prebivalcev, kar ob že trenutnem stanovanjskem primanjkljaju pomeni zagotovitev še dodatnih stanovanj. Projekcija prebivalstva po naravni rasti leta 2020 predvideva 21.823 prebivalcev; t.j. 270 prebivalcev manj kot leta 2002, kar pomeni, da ne bo več potreb po dodatnih stanovanjih.

»Optimistična« varianta projekcije leta 2010 predvideva 23.503 prebivalcev; t.j. 1.410 več kot leta 2002, kar preračunano glede na povprečno velikost gospodinjstva pomeni 470 stanovanj. »Optimistična« varianta projekcije leta 2020 predvideva 24.243 prebivalcev; t.j. 2.150 več kot leta 2002, kar preračunano glede na povprečno velikost gospodinjstva pomeni 717 stanovanj več.

»Nerealno optimistična« varianta projekcije leta 2010 predvideva 24.653 prebivalcev; t.j. 2.560 več kot leta 2002, kar pomeni 853 stanovanj več kot leta 2002. »Nerealno optimistična« varianta projekcije leta

2020 predvideva 27.156 prebivalcev; t.j. 5.063 več kot leta 2002, kar pomeni 1688 stanovanj več kot leta 2002.

Tako »optimistična« kakor tudi »nerealno optimistična« projekcija izhajata iz močnega selitvenega prirastka prebivalstva, vendar pa trenutno govorimo o selitvenem padcu in torej ni videti znakov, ki bi nakazovali, da bo razvoj prebivalstva šel v smeri, ki jo nakazujeta navedeni projekciji. Glede na to, da projekciji predvidevata nadaljevanje trendov iz 70. in 80. let, za primerjavo lahko vzamemo preglednico 1, ki kaže rast števila prebivalstva po 2. svetovni vojni in katera vključuje vse dejavnike, na katerih slonita tudi navedeni projekciji. Preglednica kaže na to, da se je število prebivalstva v 10 letnem obdobju povečalo največ za 2.592 prebivalcev (obdobje 1981-1991), v 20 letnem obdobju pa največ za 4.247 prebivalcev (obdobje 1953-1971). Torej obravnavani projekciji sledita trendom iz obdobja po 2. svetovni vojni, glavni vzvod zanje pa je bila industrializacija oz. odpiranje novih delovnih mest. Realnost projekcij je torej odvisna od gospodarskega razvoja občine, ki bo pritegnil delovno silo in s tem priseljevanje prebivalstva, kot ga projekciji predvidevata. Trenutna slika gospodarstva kaže, da občina razpolaga z manj delovnimi mesti, kot ima delovno aktivnega prebivalstva. Problem je tudi v tem, da prevladuje delovno intenzivna industrija, ki nudi nekakovostna delovna mesta, posledica česar je dnevna migracija izobražene delovne sile.

4. VIZIJA RAZVOJA IN STRATEŠKI CILJI

Vizija razvoja:

Z intenzivnejšo gradnjo novih stanovanj in prenovo obstoječega stanovanjskega fonda z urejenimi funkcionalnimi površinami in pripadajočo infrastrukturo omogočiti občanom lažji dostop do stanovanj in izboljšati kvaliteto bivanja v občini in s tem povečati privlačnost občine za bivanje.

Strateški cilji:

- **odpraviti stanovanjski primanjkljaj;**
- **glavnina stanovanjske izgradnje naj se izvaja v okviru gradnje za trg in individualne gradnje s pomočjo hipotekarnih kreditov komercialnih bank, kreditov Stanovanjskega sklada RS in kreditov nacionalne stanovanjske varčevalne sheme;**
- **s primerno davčno politiko pospešiti promet s stanovanji in s tem zaustaviti rast cen stanovanj in vzpodbuditi uporabo praznih stanovanj;**
- **z ustreznimi ukrepi zemljiške politike pospešiti promet s stavbnimi zemljišči in s tem zaustaviti rast cen stavbnih zemljišč in vzpodbuditi pozidavo nezazidanih stavbnih zemljišč;**
- **v prostorskem planu zagotoviti zadostne površine stavbnih zemljišč za stanovanjsko namembnost;**
- **zagotavljanje sredstev za izvedbo komunalne opreme stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;**
- **zagotavljanje sredstev za izgradnjo neprofitnih najemnih stanovanj.**

5. UKREPI OBČINSKEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA

Demografske analize kažejo, da se spreminja struktura prebivalstva. Stanovanjske politike ne moremo graditi le na družinah, temveč je potrebno upoštevati tudi potrebe po stanovanjih drugih ciljnih skupin, npr. samskih. V občini se kaže pomanjkanje prav enosobnih stanovanj oz. stanovanj za enočlansko gospodinjstvo. Kajti primerjava strukture gospodinjstev po številu njihovih članov in strukture stanovanj po številu sob kaže, da v občini primanjkuje garsonjer oz. enosobnih stanovanj, hkrati pa število dvosobnih in trisobnih stanovanj presega število gospodinjstev. Analiza prosilcev na razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja pa kaže največje število tričlanskih družin, visok delež predstavljajo še štiri in enočlanska gospodinjstva.

Če torej želimo, da se občinski stanovanjski program uresničuje, so za realizacijo strateških ciljev pomembni tudi ukrepi za izvajanje stanovanjskega programa. Pri tem je pomembno izpostaviti časovni potek uresničevanja občinskega stanovanjskega programa, kjer je potrebno upoštevati, da je oblikovanje aktivne stanovanjske politike pogojeno s predhodno izvedbo nekaterih sistemskih ukrepov; da je v izogib nadaljnji rasti cen stanovanj oz. za spodbujanje ponudbe stanovanj treba najprej zagotoviti zadostno ponudbo zazidljivih stavbnih zemljišč ter da je za celovito izvajanje občinskega stanovanjskega programa potrebno zagotoviti sinergijo vseh predhodno vzpostavljenih sistemskih ukrepov in izvedbenih instrumentov. Analiza na primeru občine Škofja Loka je pokazala, da občina razpolaga z zadostnimi površinami za stanovanjsko gradnjo, vendar so za to potrebni še nekateri ukrepi, kot npr. sprejetje prostorsko izvedbenih aktov oz. načrtov, izvajanje aktivne zemljiške politike ter zagotovitev finančnih sredstev.

S povečanim obsegom gradnje bo možno kompleksnejše reševanje vseh ciljnih skupin. Vendar pa bo v občinsko financiranje pridobivanja stanovanj potrebno vključevati soinvestitorje in potencialne interesente (stanovanjska varčevalna shema). Glede na to, da veliko občanov poskuša reševati svoj stanovanjski problem z gradnjo ali nakupom individualne stanovanjske hiše in zaradi velikega zanimanja prosilcev za pridobitev ugodnih posojil za gradnjo ali nakup, je potrebno zagotoviti sredstva za kreditiranje.

5.1. SISTEMSKI UKREPI OBČINE

1. V prostorskem planu zagotoviti dodatna stavbna zemljišča za stanovanjsko namembnost

Občinski svet je na 2. izredni seji dne 19. julija 2004 sprejel Spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin dolgoročnega plana občine Škofja Loka za obdobje 1986 – 2000 in srednjeročnega plana občine Škofja Loka za obdobje 1986 – 1990, ki so bile objavljene v Uradnem listu RS, št. 103/04. S tem aktom se je spremenila namembnost preko 80 ha kmetijskih v stavbna zemljišča za stanovanjski namen. Dodatna stavbna zemljišča so nastala predvsem na severnem delu naselja Škofja Loka (širitev proti Kamnitniku, severni deli Stare Loke) ter v Retečah in Puštalu. V ostalih delih občine so opredeljene manjše širitve.

Glede na to, da se polovica novo predvidenih stavbnih zemljišč ureja z lokacijskimi načrti (organizirana stanovanjska gradnja), je potrebno zagotoviti njihovo sprejetje, kakor tudi sprejetje ustreznih sprememb in dopolnitev prostorskih ureditvenih pogojev, ki so v pripravi. Zagotoviti je potrebno strokovno pripravo novih in sprememb urbanističnih dokumentov, ki bodo omogočili kvalitetno zasnovane soselek za gradnjo različnih vrst stanovanj na zaokroženih kompleksih, kar bo pripomoglo k racionalnosti gradnje. Sprejeti bo potrebno tudi ustrezne akte za dograditev komunalne infrastrukture.

2. Obdavčitev nezazidanih stavbnih zemljišč

V letu 2003 je Občinski svet sprejel Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, ki vključuje tudi nezazidana stavbna zemljišča. Glede na prehodne določbe odloka se v letu 2004 uvaja plačilo

nadomestila za nezazidana stavbna zemljišča na območju, kjer je s planom predvidena proizvodna dejavnost, v letu 2005 pa se bo plačilo razširilo na celotno II. območje - tudi za stanovanjsko dejavnost.

Pričakovati je, da bo ta ukrep pospešil prodajo nezazidanih stavbnih zemljišč in hkrati zaustavil rast cen stavbnih zemljišč.

3. V občinskem proračunu zagotoviti več sredstev za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč

V okviru integralnega proračuna občine se del sredstev, pridobljenih od nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, komunalnega prispevka in priključnih taks, nameni za izgradnjo nedograjene komunalne infrastrukture ter cest v območjih z neustrezno urejeno komunalno infrastrukturo. Poleg tega nastopajo veliki stroški pri sofinanciranju rekonstrukcij regionalnih cest, kjer občina v okviru rekonstrukcije regionalne ceste skozi naselje financira izgradnjo pločnikov in kolesarskih stez ter ustrezne komunalne infrastrukture v območju državne ceste. Vse to so vlaganja v komunalno infrastrukturo obstoječih ne zadostno urejenih naselij, za opremljanje novih sosek pa je pogosto premalo sredstev.

Glede na povečevanje prihodka občinskega proračuna na strani nadomestila za uporabo stavbnih zemljišč je možno računati na povečanje sredstev namenjenih za komunalno opremljanje novih stavbnih zemljišč.

4. V občinskem proračunu zagotoviti več sredstev za vzdrževanje obstoječega fonda občinskih stanovanj in za dograditev novih neprofitnih najemnih stanovanj

Občine pridobivajo od države sredstva primerne porabe, ki so določena na podlagi višine dohodnine občanov, ki prebivajo v občini ter na podlagi kriterijev velikosti občine, dolžine lokalnih cest ter deleža mladih in starejših prebivalcev občine. V primerni porabi ni določeno, koliko sredstev je občina dolžna namenjati za stanovanjsko gospodarstvo, zato občine namenjajo različno velike deleže proračunskih sredstev za stanovanjski namen.

Glede na velike potrebe po investicijah na področju cestogradnje, izgradnje objektov za izobraževanje in kulturo ter izgradnje komunalnih objektov je finančna moč občine pogosto prešibka za zagotovitev ustreznih sredstev za zagotavljanje gradnje novih neprofitnih najemnih stanovanj in vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda.

Za zagotovitev ustreznega minimalnega stanovanjskega standarda in za preprečitev nastajanja škode na občinskih stanovanjih je potrebno redno in investicijsko vzdrževanje stanovanj.

Večja obnovitvena in vzdrževalna dela so obnove kopalnic, dotrajanosti balkonov, zamenjave in obnove dotrajanih oken in vrat, obnova keramičnih oblog v kuhinjah, obnova odtokov, dovodnih inštalacij.

Prenova obstoječega fonda mora predstavljati pomemben delež v strukturi naložb v stanovanjsko področje, tudi v starih stanovanjih in stanovanjskih hišah ter za varovanje kulturne dediščine, t.j. prenovo starih mestnih jeder.

5.2. PROGRAMI OBČINE NA STANOVANJSKEM PODROČJU za obdobje 2004 - 2010

1. Zagotovitev ustreznih urbanističnih pogojev za gradnjo in dograditev stanovanj znotraj obstoječih stanovanjskih sosesk

Pri tem je možno izkoristiti še nezazidana in neracionalno zazidana stavbna zemljišča v naselju, potrebno bo zaokroževanje obstoječih stavbnih zemljišč v naseljih in zgostitev že urbaniziranih. V okviru obstoječih objektov so možne dozidave, nadzidave ter ureditev mansardnih stanovanj, na prostih parcelah pa so možne zapolnitve oz. dopolnilna gradnja istovrstnih objektov. Obrobja naselij bi ob izgradnji komunalne infrastrukture lahko namenili kompleksni individualni gradnji. Tudi poselitev na podeželju bo treba ohranjati v okvirih obstoječe rabe stavbnih zemljišč oz. njihovih še neizkoriščenih možnosti, večinoma v strnjениh poselitvenih območjih ter prilagojeno obstoječi strukturi naselij.

Izgradnjo stanovanj financirajo pretežno individualni investitorji.

Naloge občine: sprejetje ustreznih urbanističnih aktov (PUP, lokacijski načrti) ter dograditev komunalne infrastrukture.

2. Sanacija degradiranih urbanih območij

Gre za območja, ki v preteklosti zaradi različnih razlogov niso bila ustrezno urbanistično obdelana in pozidana. Predvsem so to območje Kapucinskega predmestja, območje vojašnice ter območje Dolenčevega vrta. V vseh navedenih območjih je na podlagi obstoječega in planiranega prostorskega plana poleg poslovnih in centralnih dejavnosti predvidena tudi stanovanjska namembnost.

Izgradnjo stanovanj financirajo pretežno zasebni investitorji oz lastniki zemljišč (gradnja za trg).

Naloge občine: pridobitev stavbnih zemljišč, sprejetje ustrezne urbanistične dokumentacije, dograditev komunalne infrastrukture.

3. Gradnja neprofitnih najemnih stanovanj z vključitvijo sofinanciranja Stanovanjskega sklada RS in soinvestitorstvo stanovanjske gradnje z gradbenimi podjetji oz. nepremičninskimi firmami

V pripravi je izgradnja treh večstanovanjskih objektov za pridobitev 27 stanovanj - predvideno 1.500 m² stanovanjske površine.

Nosilec investicije: Občina Škofja Loka z vključitvijo zasebnega kapitala in sofinanciranja Stanovanjskega sklada RS.

Predvideno je financiranje občine v višini 30 mio SIT/leto za pridobitev 4 neprofitnih najemnih stanovanj/leto (Sredstva za nakup zemljišč in izgradnjo komunalne opreme za navedena stanovanja se zagotovijo pri postavki: Urejanje stavbnih zemljišč.).

4. Nakup stanovanj za potrebe širitve občinskega stanovanjskega fonda

Občina bo v skladu z ugodnimi možnostmi, ki se bodo izkazale na prostem trgu stanovanj, pridobivala predvsem stanovanja manjših kvadratur in slabše opremljenosti predvsem za zagotavljanje in povečevanje fonda neprofitnih najemnih stanovanj.

Predvidena je zagotovitev sredstev v višini 12 mio SIT letno za zagotovitev dveh stanovanj.

5. Opremljanje nepozidanih stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje

Na območju nepozidanih stavbnih zemljišč ter na območju stavbnih zemljišč, ki so predvidena z novim prostorskim planom za organizirano stanovanjsko gradnjo, bo občina Škofja Loka na podlagi uveljavljanja predkupne pravice pridobivala zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje ter vlagala sredstva za izgradnjo komunalne infrastrukture. Plansko predvidena območja za organizirano stanovanjsko gradnjo so naslednja: Virmaše, Reteče - več območij, Kamnitnik - vzhod, Kamnitnik - zahod, Puštal – Žolšče.

Predvidena je letna višina občinskih sredstev v višini 50 mio SIT.

6. Redno in investicijsko vzdrževanje občinskih stanovanj

Za zagotovitev ustreznega minimalnega stanovanjskega standarda in za preprečitev nastajanja škode na občinskih stanovanjih je potrebno za redno in investicijsko vzdrževanje občinskih stanovanj v proračunu zagotoviti 20 mio SIT.

Preglednica 18: Projekcija vlaganj finančnih sredstev Občine Škofja Loka v stanovanjsko dejavnost v obdobju do leta 2010 (v SIT)

	leto 2005	*leto 2006	*leto 2007	*leto 2008	*leto 2009	*leto 2010
pridobitev, nakup občinskih stanovanj	42 mio	42 mio	42 mio	42 mio	42 mio	42 mio
vzdrževanje občinskih stanovanj	20 mio	20 mio	20 mio	20 mio	20 mio	20 mio

***Opomba:**

Navedeni znesek se poveča za doseženo inflacijo.

Pripravila:
Jernej Prevc
Kristina Onufrija

Župan:
Igor Draksler