



**STANOVANJSKA STRATEGIJA
OBČINE RADOVLJICA
2008-2013
Z USMERITVAMI DO LETA 2020**

Radovljica, junij 2008

KAZALO

1. Uvod	4
1.1 Pravna podlaga	5
2 Razvoj stanovanjskega gospodarstva v občini	7
2.1 Nosilci stanovanjske politike v občini do 1.1.1995.....	7
2.2 Stanovanjski fond bivše Občine Radovljica in prodaja stanovanj po Stanovanjskem zakonu	7
2.3 Zakonske obveznosti.....	8
2.4 Sprejem Zakona o lokalni samoupravi leta 1993, ustanovitev novih občin in delitvena bilanca na stanovanjskem področju	9
3 Analiza stanja	11
3.1 Demografske značilnosti občine	11
3.1.1 Gibanje števila prebivalcev v občini.....	11
3.1.2 Starostna struktura prebivalcev v občini	12
3.1.3 Izobrazbena struktura prebivalcev v občini.....	13
3.2 Gospodarske značilnosti občine	14
3.2.1 Delovno aktivno prebivalstvo in gibanje stopnje brezposelnosti v občini.....	14
3.2.2 Višina bruto in neto plače v občini	16
3.2.3 Bruto osnova za dohodnino na zavezanca v občini	16
3.3 Prostorska analiza	18
3.3.1 Trenutno stanje v veljavnih prostorskih dokumentih	18
3.3.2 Prostorski dokumenti v pripravi	23
3.3.3 Prostorske aktivnosti v izvajanju.....	27
3.3.4 Povzetek prostorske analize	27
3.4 Stanovanjski fond v občini	28
3.4.1 Stanovanjski fond v občini.....	28
3.4.2 Število stanovanj, naseljenih stanovanj, nenaseljenih stanovanj in občasno zasedenih stanovanj v občini.....	29
3.4.3 Število stanovanj po velikosti	29
3.4.4 Število gospodinjstev glede na število družinskih članov	30
3.4.5 Število večstanovanjskih stavb in stanovanjskih enot po krajih v občini.....	30
3.4.6 Dokončana stanovanja v občini Radovljica v obdobju 2002-2006	31
3.5 Stanovanjski fond v lasti občine radovljica	32
3.5.1 Število stanovanj in garaž v lasti občine Radovljica	32
3.5.2 Število stanovanj glede na število sob v stanovanju	32
3.5.3 Starost stanovanjskega fonda Občine Radovljica.....	32
3.6 Izvajanje stanovanjske politike od leta 1995 do 2007	34
3.6.1 Povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanjih.....	34

3.6.2	Dodelitve stanovanj v obdobju od 1995 – 2007	35
3.6.3	Stanovanjska novogradnja večstanovanjskih stavb	36
3.6.4	Prihodki in odhodki proračuna Občine Radovljica na stanovanjskem področju v obdobju 1997 – 2007	36
3.7	Cene nepremičnin v občini in širši okolici	42
4	Potrebe po stanovanjih	44
4.1	Potrebe po stanovanjih glede na Nacionalni stanovanjski program	44
4.2	Povpraševanje po lastnih stanovanjih	44
4.3	Povpraševanje po neprofitnih in tržnih najemnih stanovanjih	45
4.4	Trenutni stanovanjski primanjkljaj	45
4.5	Povpraševanje po možnostih reševanja stanovanjske problematike starejših občanov	46
5	Glavni problemi na stanovanjskem področju v občini	48
6	Razvojni cilji	51
7	Programi in ukrepi	53
7.1	Cilj 1: omogočiti vsem občanom, še zlasti mladim in mladim družinam, lažji dostop do lastnega stanovanja oz. najemnega stanovanja	53
7.2	Cilj 2: zagotoviti lažje reševanje stanovanjskega problema starejšim in občanom s posebnimi potrebami	54
7.3	Cilj 3: zagotoviti stanovanja socialno šibkim	54
7.4	Cilj 4: zemljiško knjižno urediti lastninska razmerja	55
7.5	Cilj 5: ohranjati poseljenost podeželja	56
7.6	Cilj 6: izboljšati kvaliteto bivanja v občini	56
7.7	STRATEŠKE USMERITVE ZA OBČINO RADOVLJICA	57
8	Novi inštrumenti stanovanjske politike	58

1. UVOD

Stanovanjska strategija občine Radovljice je temeljni dokument razvojnega načrtovanja stanovanjskega področja in je podlaga za pripravo stanovanjskih programov za posamezna proračunska obdobja znotraj razvojne perspektive. Izdelana je za šestletno obdobje 2008-2013 z usmeritvami do leta 2020. Usklajena je z Razvojnim programom občine Radovljica 2007-2013.

Strateški pristop k stanovanjskemu področju je potreben, ker se z reševanjem stanovanjskega vprašanja v nekem obdobju sooči vsak občan, ker imajo posamezne generacije in skupine prebivalcev različne potrebe, in ker gre za področje, kjer ni mogoče dosegati hitrih rezultatov, in je že po svoji naravi dolgoročno.

Namen stanovanjske strategije je podati smernice prihodnjega delovanja občine, ki bo pripeljalo do realizacije zastavljenih ciljev, katerih skupni namen je vsem občanom omogočiti pridobitev primerne stanovanja.

Strategija je sestavljena iz več poglavij. Uvodu, v katerem so predstavljene zakonske podlage, ki urejajo stanovanjsko področje, sledi predstavitev razvoja stanovanjskega gospodarstva v občini v preteklosti. Tretje poglavje vključuje podrobno analizo stanja v občini Radovljica, tako demografskih kot gospodarskih značilnosti, analizo prostora, celotnega stanovanjskega fonda v občini, stanovanjskega fonda v lasti občine, izvajanje stanovanjske politike v obdobju od leta 1995 do leta 2007, ter analizo cen nepremičnin v občini in širši okolici.

V četrtem poglavju so predstavljene potrebe po stanovanjih glede na razpoložljive podatke, v petem poglavju pa so povzeti glavni problemi na stanovanjskem področju v občini. Zadnja tri poglavja predstavljajo strateški del strategije. Tako so v šestem poglavju opredeljeni razvojni cilji, v sedmem programi in ukrepi, ki jih je potrebno izvajati za doseganje zastavljenih ciljev, v osmem poglavju pa so naštetih novi inštrumenti stanovanjske politike.

1.1 PRAVNA PODLAGA

Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91 in spremembe) v 78. členu z naslovom primerno stanovanje določa: Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.

Zakon o lokalni samoupravi (Ur. List RS, št. 72/93 in spremembe) v 21. členu določa, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge (ki zadevajo stanovanjsko področje):

- upravlja občinsko premoženje;
- 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;
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- pospešuje službe socialnega skrbstva, za predšolsko varstvo, osnovno varstvo otroka in družine, za socialno ogrožene, invalide in ostarele;
- ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte;
- organizira pomoč in reševanje za primere elementarnih in drugih nesreč, ...

Stanovanjski zakon (Ur. list RS, št. 69/03) ureja vrste stanovanjskih stavb, pogoje za vzdrževanje stanovanjskih stavb, pogoje za načrtovanje stanovanj, lastninsko pravna razmerja in upravljanje v večstanovanjskih stavbah, stanovanjska najemna razmerja, gradnjo in prodajo novih stanovanj, pomoč pri pridobitvi in pri uporabi stanovanja, pristojnosti in naloge države na stanovanjskem področju, pristojnosti in naloge občin na stanovanjskem področju, pristojnosti organov in organizacij, ki delujejo na stanovanjskem področju, registre ter inšpekcijsko nadzorstvo nad uresničevanjem določb zakona. Posamezna področja stanovanjskega zakona urejajo podzakonski akti.

Stanovanjski zakon 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.

Stanovanjski zakon določa tudi, da občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti 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 stanovanjskega zakona navaja, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. Z njim se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine, ki zajema predvsem:

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

Nacionalni stanovanjski program (Uradni list RS, št. 43/00) določa izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike v obdobju od leta 2000 do 2009 z namenom uresničiti določbo 78. člena Ustave RS, po kateri država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Nacionalni program na stanovanjskem področju določa ukrepe, ki so v pristojnosti države, ter opredeljuje vlogo, ki jo imajo pri njegovem izvajanju lokalne skupnosti, finančne in druge ustanove.

Nacionalni stanovanjski program opredeljuje, da naj bi bili ukrepi lokalnih skupnosti predvsem:

- pridobivanje neprofitnih stanovanj,
- zagotavljanje subvencij,
- sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj z zagotavljanjem 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.

Glavni cilji stanovanjske politike, utemeljene na uresničevanju Nacionalnega stanovanjskega programa so:

- izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
- olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
- zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
- izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
- povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovu obstoječih;
- spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
- uravnotežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oz. pridobitev v najem, tam kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
- z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev
- z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva
- spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

2 RAZVOJ STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA V OBČINI

2.1 NOSILCI STANOVANJSKE POLITIKE V OBČINI DO 1.1.1995

V 70. letih je bila postopno ustanovljena Samoupravna stanovanjska skupnost Občine Radovljica, ki je konec leta 1989 s spremembo sistema prenehala delovati. Njen pravni naslednik je bila Občina Radovljica. Leta 1992 je bil ustanovljen Stanovanjski sklad občine Radovljica. Delo na področju stanovanjskega gospodarstva je opravljal preko Upravnega odbora in Komisije za stanovanjske zadeve. Z nastankom lokalne samouprave 1.1.1995 so se začeli procesi ukinitve stanovanjskega sklada. Občinski svet občine Radovljica je 24.4.1996 sprejel Odlok o prenehanju veljavnosti odloka o ustanovitvi stanovanjskega sklada Občine Radovljica za območje občine Radovljica. S tem je Občina Radovljica prevzela vsa stanovanjska ter finančna sredstva (terjatve in obveznosti), ki so bila razdeljena z delitveno bilanco med Občino Bled, Bohinj in Radovljica s sklepom o sporazumni razdelitvi premoženja bivše Občine Radovljica v februarju leta 1999.

2.2 STANOVANJSKI FOND BIVŠE OBČINE RADOVLJICA IN PRODAJA STANOVANJ PO STANOVANJSKEM ZAKONU

Pred sprejemom Stanovanjskega zakona v letu 1991 (SZ), ki je prinesel obsežne reforme na stanovanjskem področju, je takratna Občina Radovljica razpolagala z 1181 stanovanjskimi enotami in sicer:

- 989 stanovanj iz sredstev solidarnosti in vzajemnosti,
- 56 stanovanj zavodov,
- 12 stanovanj delavcev upravnih organov,
- 2 stanovanji bivših družbenopolitičnih organizacij,
- 122 denacionaliziranih stanovanj.

S prodajo stanovanj po Stanovanjskem zakonu, ki je opredeljeval prodajo stanovanj prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice, je bilo prodanih 888 stanovanjskih enot. Prodaja se je izvajala v času od 19.10.1991 do 19.10.1993 in od 7.5.1994 do 7.9.1994. V spodnji tabeli so prikazani podatki o številu prodanih stanovanj po stanovanjskem zakonu in številu stanovanj, ki so bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem po posameznih občinah.

Tabela: Prodaja stanovanj po stanovanjskem zakonu in vrnitev stanovanj denacionalizacijskim upravičencem

OBDOBJE	Radovljica	Bled	Bohinj	Skupaj
19.10.1991 – 19.10.1993	535	133	83	751
7.5.1994 – 7.9.1994	70	18	19	107
Denacionalizacija – stanovanja niso bila vrnjena	22	3	5	30
Skupaj	627	154	107	888
Stanovanja, vrnjena denacionalizacijskim upravičencem	27	41	5	73
Skupaj	654	195	112	961

V denacionaliziranih objektih je potekala prodaja imetnikom stanovanjske pravice kot tudi vrnitev objektov denacionalizacijskim upravičencem po pravnomočnosti izdanih odločb. Denacionalizacijskim upravičencem je bilo vrnjenih 23 objektov, v katerih je bilo 73 prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice. Stanovanja, ki so bila vrnjena denacionalizacijskim upravičencem, so bila vrnjena zasedena z najemniki, ki so imeli možnost razreševanja po 125. členu SZ (Ur.l. RS, št. 18/91) in urejena v prehodnih in končnih določbah 173. čl. SZ-1 (Ur. l. RS, št. 69/2003.)

Z ostalimi imetniki stanovanjske pravice, ki se niso odločili za nakup po določilih stanovanjskega zakona, so bile sklenjene najemne pogodbe za nedoločen čas za neprofitno najemnino.

Prejšnji imetniki stanovanjske pravice so stanovanja skladno z zakonom lahko odkupili s takojšnjim plačilom ali pa obročnim odplačevanjem do največ 20 let. Del kupnine iz tega naslova in sicer 30% se mesečno odvaja Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in Slovenskemu odškodninskemu skladu.

Tabela: Prodaja stanovanj po stanovanjskem zakonu glede na način plačila

Vrsta odkupa	19.10.1991 - 19.10.1993	7.5.1994 – 7.9.1994	Prodaja stan. v objektih, ki niso bili vrnjeni den. upravičencem	Skupaj
Enkratni odkup	355	19	11	385
2 leti	1			1
3 leta			1	1
5 let	4	3	1	8
6 let	1			1
10 let	150	37	9	196
15 let	26	16		42
18 let	1	1	1	3
19 let			1	1
20 let	213	31	6	250
Skupaj	751	107	30	888

V zgornji tabeli so v četrtem stolpcu prikazani podatki o številu stanovanj v denacionaliziranih objektih, ki niso bili vrnjeni upravičencem. Prejšnji imetniki stanovanjske pravice so navedena stanovanja odkupili po SZ.

Največji delež stanovanj je bil odkupljen z enkratnim odplačilom, veliko prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice pa se je odločilo za odplačilo stanovanj z odplačilom v desetih (196) oziroma dvajsetih letih (250). Odkupljena stanovanja bodo v celoti poplačana konec leta 2014, razen kupnine za stanovanja v objektih, ki so bili predmet denacionalizacije in bodo poplačani po sklenjenih prodajnih pogodbah. Navedene prodajne pogodbe so bile sklenjene po pravnomočnosti denacionalizacijskih odločb.

2.3 ZAKONSKE OBVEZNOSTI

Stanovanjski zakon je občinam naložil tudi razreševanje zakonskih obveznosti. Zakonske obveznosti so pomenile dodelitev nadomestnih stanovanj prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice v primerih, ko so bili objekti predvideni za rušenje ali celovito prenovo oziroma je imel kdo zakonito predkupno pravico tako na stanovanju kot objektu.

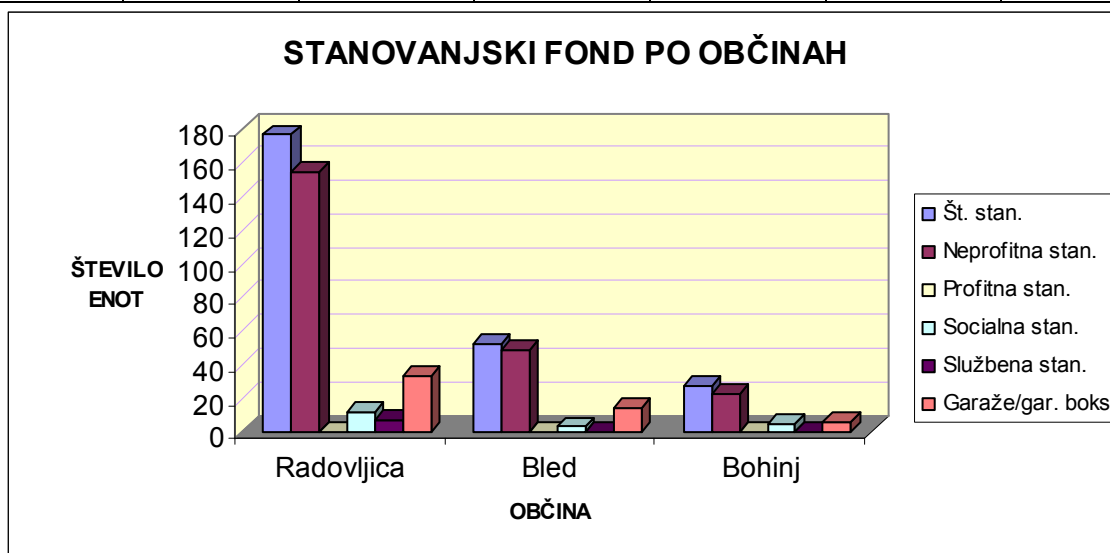
2.4 SPREJEM ZAKONA O LOKALNI SAMOUPRAVI LETA 1993, USTANOVITEV NOVIH OBČIN IN DELITVENA BILANCA NA STANOVANJSKEM PODROČJU

Z Zakonom o lokalni samoupravi je bila opredeljena pristojnost občin za razreševanje stanovanjske problematike v občini. Občinski svet občine Radovljica je 24.4.1996 sprejel Odlok o prenehanju veljavnosti odloka o ustanovitvi stanovanjskega sklada Občine Radovljica za območje občine Radovljica. Ob tem je Občina Radovljica prevzela vsa stanovanjska ter finančna sredstva ter prevzela obveze iz veljavnih pogodb med stanovanjskim skladom in izvajalci, ki so se nanašale na območje nove občine Radovljica.

Delitveno bilanco so občine Bled, Bohinj in Radovljica sprejele v februarju 1999. S sklepom o sporazumni razdelitvi premoženja bivše občine Radovljica, občine Bled, Bohinj in Radovljica razpolagajo z stanovanjskimi enotami na področju občine, kjer se nepremičnina nahaja. Sredstva iz naslova kupnin in stanovanjskih kreditov si občine delijo po dohodninskem ključu: Bled 32,263 %, Bohinj 13,192 % in Radovljica 54,545 %. Stanovanjski sklad Občine Radovljica je bil ukinjen 17.02.1999. Spodnja tabela in graf prikazujeta podatke o razdelitvi stanovanjskega fonda bivše občine Radovljica po novih občinah.

Tabela: Razdelitev stanovanjskega fonda bivše občine Radovljica po prenehanju delovanja Stanovanjskega sklada občine Radovljica

Občina	Skupaj stanovanj	Neprofitna stanovanja	Profitna stanovanja	Socialna stanovanja	Službena stanovanja	Garaže in gar.boksi
Radovljica	177	155	3	12	7	33
Bled	52	49		3		14
Bohinj	27,4	22,4		5		6
Skupaj	256,4	226,4	3	20	70	53



Občina Radovljica na podlagi veljavne zakonodaje, ki ureja stanovanjsko področje ter v skladu s svojimi pristojnostmi v okviru razpoložljivih proračunskih sredstev zagotavlja izvajanje stanovanjske politike na svojem območju.

Na področju zagotavljanja neprofitnih stanovanj občina v obdobju od leta 1995 dalje v okviru razpoložljivih sredstev razrešuje stanovanjsko problematiko svojih občanov predvsem z lastno gradnjo ter nakupi in obnovo starih stanovanj. Občina pomaga pri razreševanju stanovanjske problematike z dodeljevanjem stanovanjskih kreditov za nakupe stanovanj, stanovanjsko gradnjo in izdelavo stanovanj v neizdelanih etažah ter z dodeljevanjem subvencij pri plačilu najemnine najemnikom neprofitnih stanovanj.

3 ANALIZA STANJA

3.1 DEMOGRAFSKE ZNAČILNOSTI OBČINE

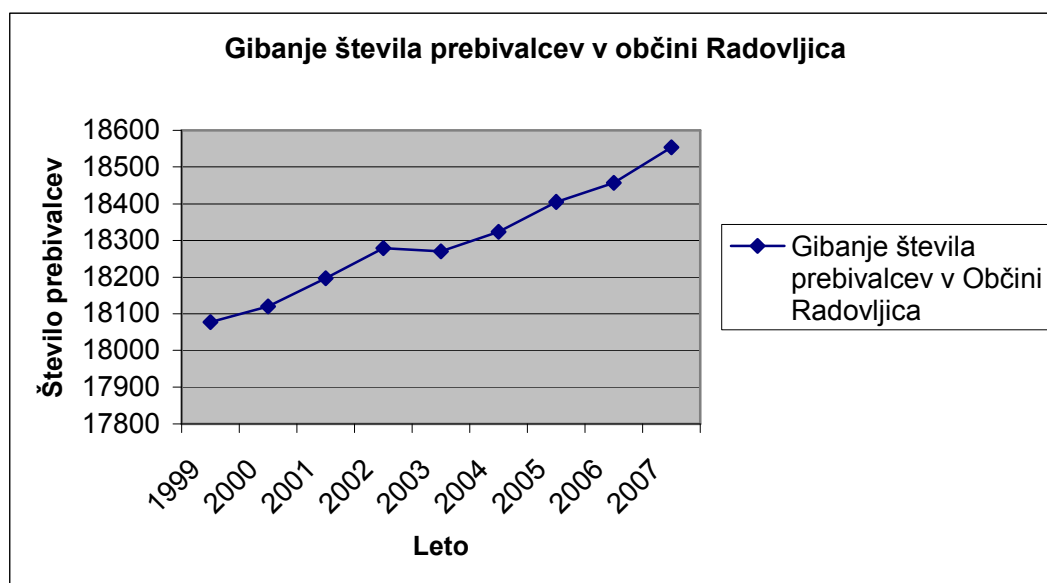
3.1.1 GIBANJE ŠTEVILA PREBIVALCEV V OBČINI

Po podatkih Statističnega urada RS je na dan 31.12.2007 v občini Radovljica živel 18.584 prebivalcev. V zadnjih nekaj letih število prebivalcev počasi, a konstantno narašča. Tako se je v obdobju 1999-2007 število prebivalcev v občini povečalo za 477, delno zaradi naravnega prirasta, v večji meri pa zaradi selitvenega prirasta, ki je bil v celotnem proučevanem obdobju pozitiven. Na podlagi ugotovljenega lahko pričakujemo pozitiven trend priseljevanja tudi v prihodnjih letih, še zlasti ob upoštevanju vedno večje mobilnosti prebivalstva in »bližanju« večjih zaposlitvenih središč z vzpostavitvijo boljše prometne povezanosti.

Tabela: Gibanje števila prebivalcev v občini o obdobju 1999-2007

Leto	Gibanje števila prebivalcev v občini Radovljica	Naravni prirast v občini Radovljica	Selitveni prirast v občini Radovljica
Leto 1999	18077	-28	40
Leto 2000	18120	20	60
Leto 2001	18197	1	2
Leto 2002	18279	9	34
Leto 2003	18270	-10	23
Leto 2004	18324	38	31
Leto 2005	18405	-12	10
Leto 2006	18457	27	68
Leto 2007	18584	-	-

Grafikon: Gibanje števila prebivalcev v občini o obdobju 1999-2007



3.1.2 STAROSTNA STRUKTURA PREBIVALCEV V OBČINI

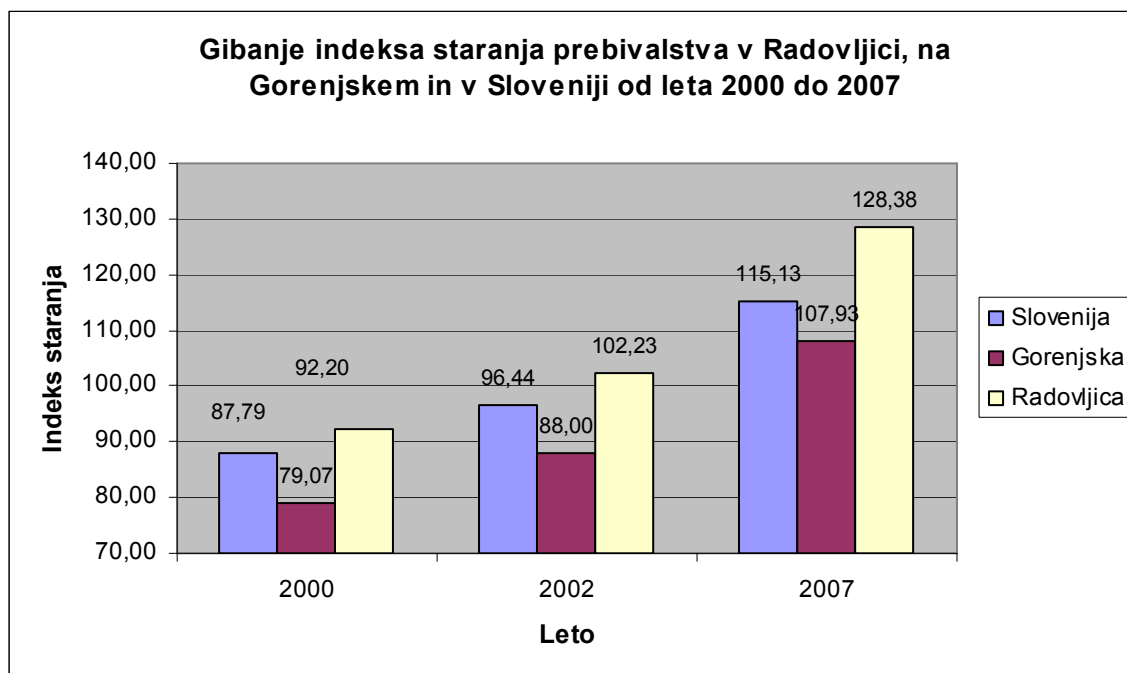
Starostno strukturo prebivalstva lahko ugotovljamo z indeksom staranja, ki je izražen kot razmerje med starim (stari 65 let in več) in mladim prebivalstvom (stari od 0 do 14 let), pomnoženo s 100. Indeks staranja je v občini Radovljica višji kot pa je indeks staranja prebivalstva na Gorenjskem in v Sloveniji. Radovljiško prebivalstvo je bolj staro kot prebivalstvo na Gorenjskem in v Sloveniji, prav tako se stara hitreje kot velja povprečje na Gorenjskem in v Sloveniji, kar je razvidno tudi iz spodnjega grafikona.

Indeks staranja v občini Radovljica za leto 2007 znaša 128,38, kar pomeni, da je število prebivalcev, starejših od 65 let, za 28 % višje od števila prebivalcev do 14 let.

Tabela: Indeks staranja v Radovljici, na Gorenjskem in v Sloveniji letih 2000, 2002 in 2007

	2000			2002			2007		
	Slovenija	Gorenjska	Radovljica	Slovenija	Gorenjska	Radovljica	Slovenija	Gorenjska	Radovljica
do 15 let	316.938	33.491	2.897	302.820	32.035	2.785	281.052	29.904	2.583
nad 65 let	278.230	26.481	2.671	292.034	28.192	2.847	323.562	32.275	3.316
Indeks staranja	87,79	79,07	92,20	96,44	88,00	102,23	115,13	107,93	128,38

Grafikon: Gibanje indeksa staranja v Radovljici, na Gorenjskem in v Sloveniji letih 2000, 2002 in 2007

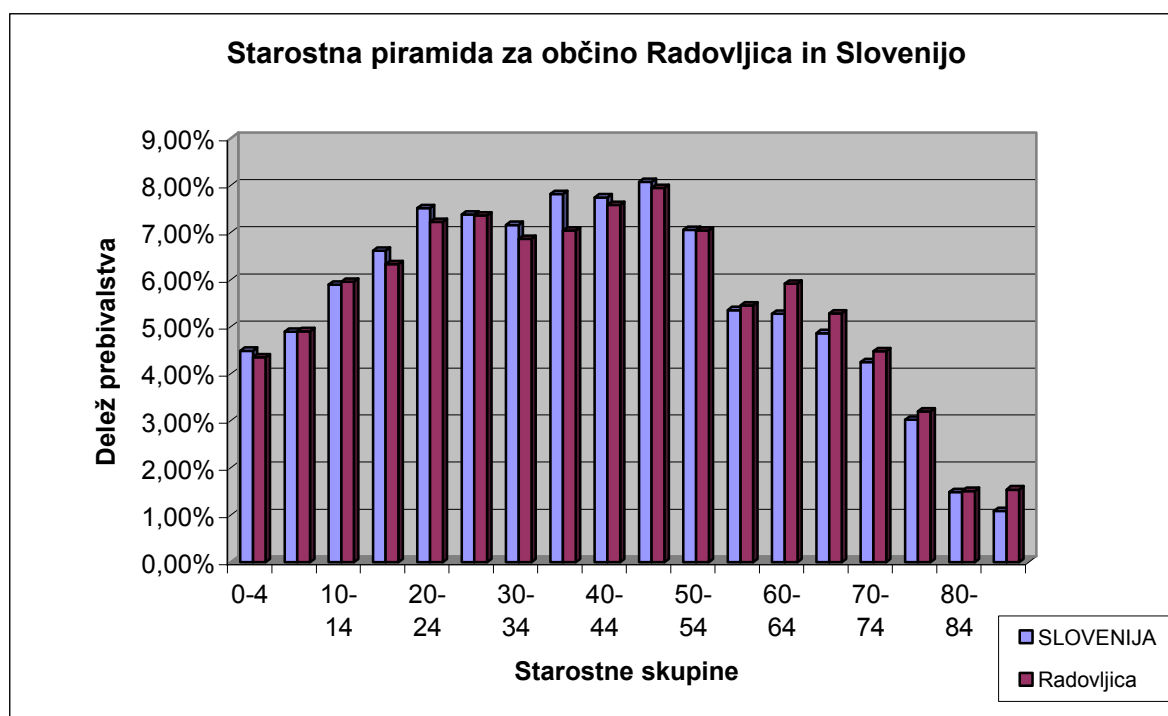


Na podlagi statističnih podatkov za leta 2000, 2002 in 2007, ki so prikazani v zgornji tabeli, lahko ugotovimo tudi upadanje števila mladih do 15 let in povečevanje števila starih nad 65 let. Ob tem lahko za prihodnja leta sklepamo na povečanje povpraševanja po možnostih reševanja stanovanjske problematike starejših kot so nastanitve v domu starejših, varovanih stanovanjih, pomoči na domu in podobno.

V spodnjem grafikonu je prikazan delež prebivalstva po starostnih skupinah v občini Radovljica in Sloveniji leta 2002. Na splošno lahko ugotovimo, da je porazdelitev po starostnih skupinah v občini podobna povprečju na ravni države, pri starejših od 60 let pa

lahko ugotovimo, da je delež le-teh v Radovljici večji od slovenskega povprečja. V starostni piramidi je za občino Radovljica opaziti tudi padeč v generaciji danes starih med 35 in 45 let.

Grafikon: Delež prebivalstva po starostnih skupinah v občini Radovljica in Sloveniji leta 2002



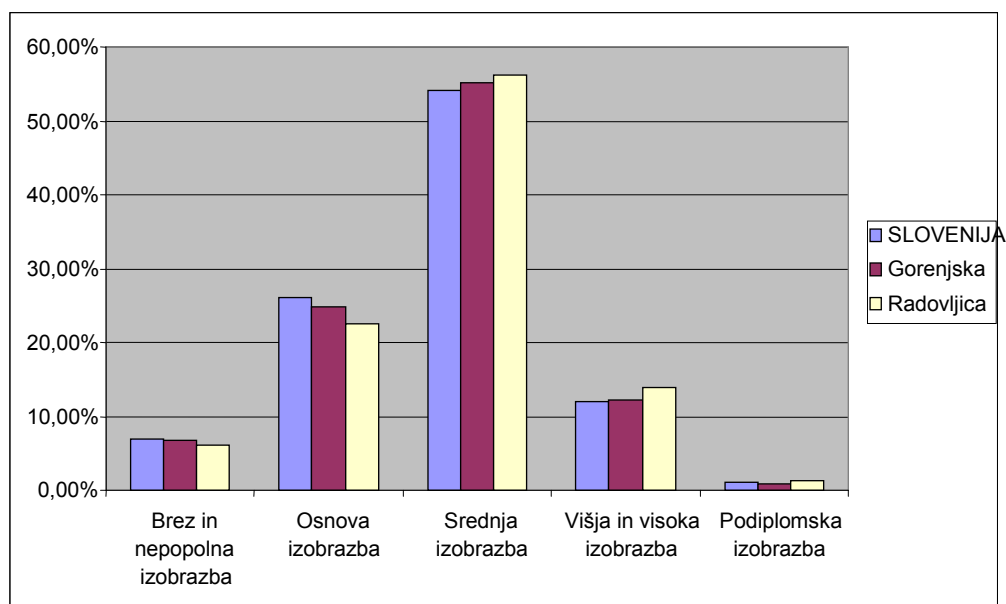
3.1.3 IZOBRAZBENA STRUKTURA PREBIVALCEV V OBČINI

Izobrazbena struktura prebivalcev občine Radovljica je v primerjavi s povprečjem v Sloveniji in na Gorenjskem boljša. Po podatkih popisa leta 2002 je v občini brez izobrazbe in z nepopolno osnovno izobrazbo 6,14 % oseb, v Sloveniji je ta delež 6,95 %, na Gorenjskem pa 6,83 %. Višjo, visoko in podiplomsko izobrazbo ima v občini Radovljica 15,06 % oseb, na Gorenjskem je ta delež nižji – 13,14 %, v Sloveniji pa 12,93 %. Večina prebivalcev občine ima srednjo izobrazbo (nižjo in srednjo poklicno ter strokovno in splošno).

Tabela: Izobrazbena struktura prebivalstva starega 15 let ali več leta 2002

Izobrazba	Slovenija	% Slovenija	Gorenjska	% Gorenjska	Radovljica	% Radovljica
Brez izobrazbe	11.337	0,68%	966	0,59%	74	0,48%
Nepopolna osnovna izobrazba	104.219	6,26%	10.242	6,24%	872	5,66%
Osnovna izobrazba	433.910	26,08%	40.907	24,94%	3.475	22,56%
Srednja izobrazba	899.341	54,05%	90.379	55,09%	8.660	56,23%
Višja in visoka izobrazba	198.674	11,94%	20.120	12,26%	2.133	13,85%
Podiplomska izobrazba	16.388	0,98%	1.436	0,88%	187	1,21%
Izobrazba - SKUPAJ	1.663.869	100,00%	164.050	100,00%	15.401	100,00%

Grafikon: Izobrazbena struktura prebivalstva starega 15 let ali več leta 2002



Demografski trendi - povzetek:

- rast števila prebivalcev, a hkrati staranje prebivalstva
- izobrazbena struktura prebivalcev občine je nad slovenskim in regijskim povprečjem

3.2 GOSPODARSKE ZNAČILNOSTI OBČINE

3.2.1 DELOVNO AKTIVNO PREBIVALSTVO IN GIBANJE STOPNJE BREZPOSELNOSTI V OBČINI

Kot je bilo že ugotovljeno, se je število prebivalcev občine Radovljica od leta 1999 do 2007 povečalo za 477. V istem obdobju se je število delavno aktivnega prebivalstva povečalo za 956 oseb, stopnja brezposelnosti pa je v analiziranem obdobju zelo padla in sicer z 9,6 % na 3,9 %. Zadnji razpoložljivi podatek o stopnji brezposelnosti v občini Radovljica za februar 2008 kaže na manjše povečanje brezposelnosti.

Aktivno prebivalstvo sestavljajo delovno aktivno prebivalstvo in registrirane brezposelne osebe, delovno aktivno prebivalstvo pa so zaposlene in samozaposlene osebe, ki so:

- obvezno pokojninsko in invalidsko zavarovane oziroma so v delovnem razmerju na območju Republike Slovenije;
- stare od 15. leta do upokojitve.

Stopnja registrirane brezposelnosti je odstotni delež registriranih brezposelnih oseb v aktivnem prebivalstvu. Prikazana je glede na prebivališče delovno aktivnih prebivalcev in registriranih brezposelnih oseb.

Tabela: Število prebivalcev, delavno aktivno prebivalstvo in stopnja brezposelnosti v občini Radovljica od leta 1999 – 2007

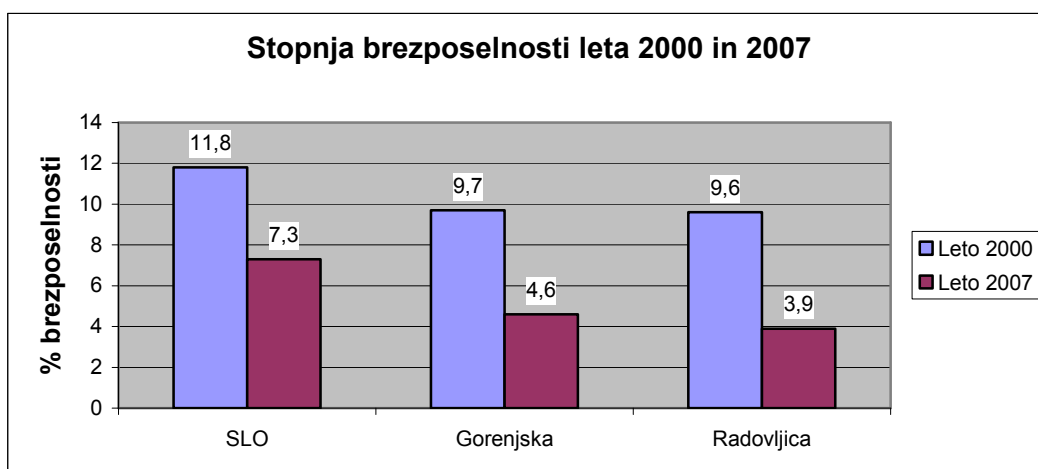
Leto	Število prebivalcev	Delavno aktivno prebivalstvo	Stopnja brezposelnosti
1999	18.077	6.103	-
2000	18.120	6.118	9,6
2001	18.197	6.257	8,3
2002	18.279	6.282	8,5
2003	18.270	6.277	7,1
2004	18.324	6.240	7,3
2005	18.405	6.591	5,8
2006	18.457	6.647	5,9
2007	18.554	7.099	3,9
Zadnji podatek	18.584 (dec 07)	7.138 (feb 08)	4,1 (feb 08)

Stopnja brezposelnosti v občini Radovljica je nižja od stopnje brezposelnosti na Gorenjskem in v Sloveniji. Podatki o stopnji brezposelnosti v občini, na Gorenjskem in v Sloveniji za leti 2000 in 2007 so prikazani v spodnji tabeli.

Tabela: Stopnja brezposelnosti v Sloveniji, na Gorenjskem in v Radovljici v letih 2000 in 2007 v %

Leto	SLO	Gorenjska	Radovljica
2000	11,8	9,7	9,6
2007	7,5	4,7	3,8

Grafikon: Stopnja brezposelnosti v Sloveniji, na Gorenjskem in v Radovljici v letih 2000 in 2007 v %



3.2.2 VIŠINA BRUTO IN NETO PLAČE V OBČINI

Pomemben kazalec razvoja, predvsem pa ekonomske moči prebivalstva, je višina bruto in neto plače. Primerjali smo višino povprečne bruto in neto plače po občini zaposlitve v Sloveniji, na Gorenjskem in v občini Radovljica v oktobru 2000, oktobru 2007 in februarju 2008. Na podlagi statističnih podatkov lahko ugotovimo, da je višina bruto in neto plače zaposlenih na delovnem mestu v občini Radovljica nižja kot je višina bruto in neto plače zaposlenih na delovnem mestu na Gorenjskem in v Sloveniji.

Tabela: Povprečna bruto plača v Radovljici, na Gorenjskem in v Sloveniji v EUR

Leto	SLO	Gorenjska	Radovljica	% R/SLO	% R/GOR
2000	821,14	790,32	727,35	88,58	92,03
2007	1303,92	1265,93	1185,86	90,95	93,68
februar 2008	1325,73	1296,58	1176,79	88,77	90,76

Tabela: Povprečna neto plača v Radovljici, na Gorenjskem in v Sloveniji v EUR

Leto	SLO	Gorenjska	Radovljica	% R/SLO	% R / GOR
2000	516,68	503,35	464,83	89,96	92,35
2007	846,38	830,67	784,50	92,69	94,44
februar 2008	864,50	852,74	781,28	90,37	91,62

3.2.3 BRUTO OSNOVA ZA DOHODNINO NA ZAVEZANCA V OBČINI

Ekonomska moč prebivalstva je bila proučevana tudi s kazalnikom bruto osnova za dohodnino na zavezanca. Razpoložljivi podatki za leto 2005 kažejo pozitivno sliko za občino Radovljica, saj je vrednost kazalnika za občino 3,5% višja od povprečja za gorenjsko statistično regijo in 5,1% višja od slovenskega povprečja.

Tabela: Osnova za dohodnino na zavezanca v EUR v Radovljici in primerjava z Gorenjsko in Slovenijo za leto 2005

Leto	SLO	Gorenjska	Radovljica	% R/SLO	% R/GOR
2005	10.883	11.052	11.442	105,1	103,5

Na osnovi zbranih podatkov o višini povprečne bruto in neto plače v občini Radovljica, na Gorenjskem in Sloveniji ter podatkov o bruto osnovi za dohodnino na zavezanca lahko predvidevamo, da v občini Radovljica primanjkuje primernih delovnih mest za visoko izobražen kader, ki si zato svojo zaposlitev išče v večjih zaposlitvenih središčih, npr. v Kranju in Ljubljani. Obenem je možno predvidevati tudi, da je za enako delovno mesto plačilo npr. v Kranju ali Ljubljani višje kot v Radovljici. Navedeno potrjujejo tudi podatki o dnevni delovni migraciji v nadaljevanju.

Statistični podatki kažejo, da je največ prebivalcev občine Radovljica, ki so zaposleni v gospodarstvu, zaposlenih v podjetjih, ki imajo sedež v občini Radovljica, ostali zaposleni pa se v glavnem vozijo na delo v Kranj, na Bled, v Ljubljano, na Jesenice, v Naklo in Tržič. Tako se je npr. ob popisu 2002 na delo v Ljubljano iz občine Radovljica vozilo 676 oseb.

Tabela: Delovno aktivni - dnevni migranti po občini prebivališča v občini Radovljica in občini dela ob popisu 2002

	Radovljica
Radovljica	2.057
Kranj	976
Bled	685
Ljubljana	676
Jesenice	435
Naklo	154
Tržič	89
Škofja Loka	57
Kranjska Gora	43
Žirovnica	43
Medvode	27
Bohinj	23
Kamnik	9
Mengeš	3
Drugo	189
SKUPAJ	5.466

Spodnja tabela prikazuje strukturo delavcev, ki delajo v podjetjih v občini Radovljica. Podjetja v občini Radovljica zaposlujejo največ domačinov, sledijo pa zaposleni, ki imajo stalno prebivališče v občinah Bled, Jesenice, Žirovnica, Kranj, Bohinj, Tržič in Ljubljana.

Tabela: Delovno aktivni - dnevni migranti po občini prebivališča in občini dela v občini Radovljica ob popisu 2002

	Radovljica
Radovljica	2.057
Bled	800
Jesenice	648
Žirovnica	299
Kranj	195
Bohinj	159
Tržič	152
Ljubljana	93
Kranjska Gora	60
Naklo	59
Medvode	26
Škofja Loka	20
Šenčur	17
Drugo	155
Skupaj (Slovenija)	4.740

Gospodarske značilnosti - povzetek:

- število delovno aktivnih narašča
- nizka stopnja brezposelnosti
- povprečna plača pod slovenskim in regijskim povprečjem
- bruto osnova za dohodnino na zavezanca nad slovenskim in regijskim povprečjem

3.3 PROSTORSKA ANALIZA

3.3.1 TRENUTNO STANJE V VELJAVNIH PROSTORSKIH DOKUMENTIH

Opredelitve iz veljavnih prostorskih sestavinah družbenega plana občine Radovljica

Občina Radovljica je v mesecu decembru 1985 sprejela »Družbeni plan občine Radovljica za obdobje 1986 – 1995/2000« (dolgoročni družbeni plan – UVG, št. 2/1986)) ter v mesecu marcu 1986 »Družbeni plan občine Radovljica za obdobje 1986 – 1990« (srednjeročni družbeni plan – UVG, št. 8/1986). Oba plana sta pokrivala takratno veliko območje Občine Radovljica, ki je zajemalo še področje današnjih Občin Bled, Bohinj in Gorje.

V dolgoročnem planu so v poglavju »5.1 Stanovanjsko gospodarstvo« opisane usmeritve za stanovanjsko gradnjo. Večstanovanjska gradnja se je usmerjala v večja urbana središča: Radovljica – Lesce ter v manjšem obsegu Begunje in Kropa, kjer je bilo predvidenih tudi največje število novih delovnih mest. Individualna gradnja se usmerja na za kmetijsko najmanj primerna zemljišča na obrobju obstoječih naselij. Gostota zazidave v okviru večstanovanjske gradnje naj bi bila med 150 in 200 preb/ha (zasedenost ene enote 3 preb.), v okviru individualne gradnje pa med 50 in 80 preb/ha (zasedenost ene enote 4 preb.). Razmerje med večstanovanjsko in individualno stanovanjsko gradnjo naj bi bilo 50:50. Skupaj je bilo za večstanovanjsko pozidavo na območju sedanje Občine Radovljica predvidenih 15,35 ha površin, za individualno stanovanjsko gradnjo pa 37,4 ha zemljišč.

Srednjeročni plan v poglavju »4.1. Stanovanjsko gospodarstvo« določa realizacije na tem področju. V obdobju 1986 – 1990 naj bi se zagotavljalo izenačevanje števila stanovanj s številom gospodinjstev. Večstanovanjska gradnja se je izvajala v Lescah - ZN Center, Radovljici (nadomestni objekt ob Prešernovi ulici, izvedena je bila prenova Prešernove ulice in predvidena nadzidava objektov v Gradnikovi ulici), Begunjah – Poddobrava, Kropi – Stočje in Podnartu. Kar je skupaj predstavljalo 3,15 ha novih površin. Za individualno gradnjo pa je bila v obdobju srednjeročnega plana občine Radovljica predvidena urbanistična in komunalna ureditev naslednjih območij: Lesce (ZN Center), Begunje, Vrbnje, Zaloše, Brezovica pri Kropi. Skupaj 13,8 ha površin. Predvideno je bilo, da bo velikost stavbnih parcel v povprečju 500 m² in ne bo presežala 600 m². Posebna pozornost je bila namenjena tudi prenovi obstoječega stavbnega fonda in revitalizaciji mestnih in vaških jeder.

Srednjeročni plan je vseboval tudi »Programske zasnove ureditvenih območij«. Na območju sedanje občine Radovljica so bila naslednja območja namenjena realizaciji stanovanjske pozidave v obdobju srednjeročnega plana: Sz-2 (za trgovino Merkur v Lescah – 3,3 ha), Sz-7 (med Langusovo in RTP Radovljica – 2,5 ha), Sgz-1 (SV del Lesc – 1,80 ha), Sgld-10 (S del Kroke – 0,45 ha), Sz-10 (med Begunjami in Poljčami – 4,3 ha), Sz-11 (Z rob Kamne Gorice – 2,0 ha), Sz-1 (Z del Brezovice pri Kropi – 1,2 ha), Sz-14 (Zaloše – 2,4 ha) in Sz-15 (Vrbnje – 2,9 ha).

Srednjeročni in dolgoročni plan sta se v obdobju od leta 1986 do leta 2007 večkrat spreminjala in dopolnjevala in sicer v letih 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1993, 1994, 1995, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002 in 2004 (Uradne objave: UVG, št. 2/86 in 8/86, z dopolnitvami UVG, št. 15/87, 15/88, 23/88, 9/89, 2/90, 4/90, 18/97, 15/98, 32/98, 21/99, 37/99, 17/00, Ur.l.RS, št. 26/91, 1/93, 4/94, 37/94, 48/94, 79/94, 5/95, 33/03, 106/04 in DN-UO, št. 1/00, 6/01, 10/01, 21/02, 27/03, 44/04, 47/04, 48/05). Spremembe in dopolnitve plana so bile izvedene predvsem zaradi spremembe namembnosti rabe zemljišč iz kmetijskih in gozdnih v stavbna, spremembe načinov urejanja, prerazporeditve namembnosti območij znotraj stavbnih zemljišč, pri tem pa je bilo potrebno upoštevati še zahteve posameznih nosilcev urejanja prostora (varovanje naravne in kulturne dediščine, obramba, energetika...).

Trenutno še vedno veljajo Prostorske sestavine dolgoročnega in srednjeročnega družbenega plana občine Radovljica, katerih vsebine so bile na podlagi zakonodaje že pred leti združene

v en dokument. Veljavnost občinskih planov je podaljšana s 1. odstavkom 96. člena Zakona o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, št. 33/07). Zakon o urejanju prostora (Ur.l.RS, št. 110/2002, 8/2003, 58/2003) oziroma Zakon o prostorskem načrtovanju pa občinam nalagata sprejem strategije prostorskega razvoja in prostorskega reda oziroma občinskega prostorskega načrta.

V veljavnih prostorskih sestavinah družbenega plana občine Radovljica je določena namembnost vseh zemljišč na območju občine. Površine namenjene stanovanjski pozidavi so v grafičnem delu dokumenta označene z naslednjimi oznakami:

- S – območja stanovanj
- S/VIII – stavbno zemljišče - razpršena gradnja
- Sg – območja stanovanj - visoka gostota poselitve.

Stanovanjska gradnja pa je možna tudi na površinah namenjenih centralnim dejavnostim in turizmu, ki so označene z oznako:

- C – območja centralnih dejavnosti.
- T – območja za turizem

Iz priložene tabele je razvidno, da je vseh površin v občini Radovljica, namenjenih stanovanjski pozidavi ~ 519 ha. Ta številka vključuje tako pozidana kot še nepozidana zemljišča.

Poleg tega pa je še ~ 70 ha površin namenjenih centralnim dejavnostim, kjer je na posameznih delih tudi možna stanovanjska gradnja.

Tabela: Površine za stanovanjsko namembnost v obstoječih prostorskih dokumentih

Območje	ha	skupaj
S – območja stanovanj	491,43	
S/VIII – stavbno zemljišče - razpršena gradnja	1,89	
Sg – območja stanovanj – visoka gostota poselitve	26,00	
Skupaj		519,36
C – območja centralnih dejavnosti	69,87	69,87
stavbne površine*		812,51
celotna površina občine		11.870,64

*vključno s stanovanjskimi in centralnimi (brez območij za infrastrukturo in obrambo)

Površine za stanovanja predstavljajo v veljavnih prostorskih sestavinah družbenega plana občine Radovljica 4,38 % celotne površine občine ter 63,92 % vseh stavbnih površin*.

Vseh stanovanjskih površin v občini je 519,36 ha, od tega je: 89,8 ha (17 %) v Radovljici, 77,3 ha (15 %) v Lescah in 352,3 ha (68 %) v ostalih naseljih občine.

Razmerje med površinami za individualno stanovanjsko gradnjo (S) in površinami za stanovanjsko gradnjo z visoko gostoto (Sg) je na področju celotne občine:

- 493,3 ha (95 %) individualna stanovanjska gradnja (S) in
- 26,0 ha (5 %) stanovanjska gradnja z visoko gostoto (Sg).

V Radovljici je 77,7 ha (86 %) površin za individualno stanovanjsko gradnjo (S) in 12,1 ha (14 %) za stanovanjsko gradnjo z visoko gostoto (Sg), v Lescah je 64,5 ha (83 %) površin za individualno stanovanjsko gradnjo (S) in 12,9 ha (17 %) za stanovanjsko gradnjo z visoko gostoto (Sg), na ostalih območjih je 351,2 ha (99,7 %) za individualno stanovanjsko gradnjo (S) ter 1.1 ha (0,3 %) za stanovanjsko gradnjo z visoko gostoto (Sg). Navedena ostala območja Sg so še v Begunjah 0.6 ha, Mošnjah 0.25 ha in Zapužah 0.22 ha.

Stanovanjska pozidava po posameznih naseljih v veljavnih prostorskih sestavinah družbenega plana (vključene so pozidane in nepozidane površine)

Narejena je bila analiza stavbnih površin namenjenih stanovanjski pozidavi po posameznih naseljih, nato pa sta bili združeni obe naselji mestnega značaja Radovljica in Lesce, ostala naselja na levem bregu Save ter naselja na desnem bregu Save.

Iz tabele v nadaljevanju se lahko ugotovi, da je največ površin namenjenih stanovanjski pozidavi v 27 naseljih na levem bregu Save, to je ~ 205 ha, nato skupaj v Radovljici in Lescah ~ 167 ha, v 23 naseljih na desnem bregu Save pa je skupaj ~ 147 ha namenjenih stanovanjski pozidavi. Kar predstavlja v odstotkih: Radovljica in Lesce skupaj 32%, naselja na desnem bregu 28% in naselja na levem bregu 40%.

Poleg tega vidimo, da se površine namenjene stanovanjski pozidavi z visoko gostoto nahajajo v največji meri v naseljih Radovljica in Lesce (skupaj ~ 25 ha), obstajajo še v naseljih na levem bregu Save (skupaj ~ 1 ha), v naseljih na desnem bregu Save pa ni posebej opredeljenih površin namenjenih stanovanjski gradnji z visoko gostoto.

V Prostorsko ureditvenih pogojih za območje planske celote Radovljica (DN UO, št. 47/04, 48/05) in Kropa (DN UO, št. 47/04, 48/05, 79/07) je določilo, da se lahko v območjih z nizko gostoto – v vaških naseljih in območjih novejši stanovanjske gradnje gradijo stanovanjske hiše, ki po številu stanovanjskih enot ne presegajo števila stanovanjskih enot v obstoječih hišah v obravnavani morfološki enoti posameznega naselja. Večstanovanjski objekti, ki presegajo navedeno kapaciteto se lahko gradijo le na območjih, ki so v planskem aktu označeni z oznako Sg (območja z večjo gostoto), na območjih z nižjo gostoto pa jih ni dopustno graditi.

			S	S/VIII	Sg	Skupaj	v ha
34	C	RADOVLJICA	776785		120706	897490	
17	C	LESCE	643855	721	128762	773339	
	C	SKUPAJ	1420640	721	249468	1670829	167,08
2	D	BRDA	20107			20107	
4	D	BREZOVICA	60506			60506	
5	D	ČEŠNJICA PRI KROPI	60338			60338	
7	D	DOBRAVICA	10773			10773	
14	D	KAMNA GORICA	187901			187901	
15	D	KROPA	189060			189060	
16	D	LANCOVO	151941			151941	
18	D	LIPNICA	22857			22857	
20	D	MIŠAČE	23514			23514	
25	D	OTOČE	54890			54890	
26	D	OVSISÉ	78689			78689	
28	D	PODNART	101912			101912	
30	D	POLJŠICA PRI PODNARTU	39463	1172		40634	
33	D	PREZRENJE	39371			39371	
35	D	RAVNICA	8326			8326	
36	D	ROVTE	27397			27397	
38	D	SPODNJA DOBRAVA	26790			26790	
39	D	SPODNJA LIPNICA	64388			64388	
41	D	SREDNJA DOBRAVA	54804			54804	
44	D	VOŠČE	24334			24334	
47	D	ZALOŠE	67658	326		67985	
49	D	ZGORNJA DOBRAVA	93788			93788	
50	D	ZGORNJA LIPNICA	57833			57833	
	D	SKUPAJ	1466639	1498	0	1468137	146,81
1	L	BEGUNJE NA GORENJSKEM	262492	12440	6240	281173	
3	L	BREZJE	203259			203259	
6	L	ČRNIVEC	88003			88003	
8	L	DOBRO POLJE	47642			47642	
9	L	DVORSKA VAS	90165			90165	
10	L	GLOBOKO	17147			17147	
11	L	GORICA	41058			41058	
12	L	HLEBCE	92106			92106	
13	L	HRAŠE	77957			77957	
19	L	LJUBNO	138860			138860	
21	L	MLAKA	15532			15532	
22	L	MOŠNJE	131042		2455	133497	
23	L	NOŠE	11078			11078	
24	L	NOVA VAS PRI LESCAH	84015			84015	
27	L	PERAČICA	25877			25877	
29	L	POLJČE	66964	3320		70283	
31	L	POSAVEC	114556			114556	
32	L	PRAPROŠE	14388			14388	
37	L	SLATNA	18788			18788	
40	L	SPODNJI OTOK	45947			45947	
42	L	SREDNJA VAS	14916			14916	
43	L	STUDENČICE	30808			30808	
45	L	VRBNJE	102629			102629	
46	L	ZADNJA VAS	26404	929		27333	
48	L	ZAPUŽE	96910		2169	99079	
51	L	ZGORNJI OTOK	29601			29601	
52	L	ZGOŠA	138923			138923	
	L	SKUPAJ	2027067	16689	10864	2054620	205,46
		Skupna vsota					519,35

Predvidena individualna pozidava

Večja nepozidana območja namenjena individualni stanovanjski pozidavi se nahajajo v Radovljici, Lescah, na Brezjah, Zapužah, Dvorski vasi, Kropi, Kamni Gorici, Zalošah in na Brezovici. Skupaj predstavljajo ~ 32 ha površin, od tega je v Radovljici ~ 0,3 ha, v Lescah ~ 18 ha, na Brezjah ~ 1,6 ha, v Zapužah ~ 0,9 ha, v Dvorski vasi ~ 2 ha, v Kropi ~ 0,7 ha, v Kamni Gorici ~ 1,9 ha, v Zalošah ~ 3,8 ha ter na Brezovici ~ 2,7 ha.

To pomeni, da je 57 % nepozidanih površin celotne občine nemenjenih stanovanjski pozidavi v Radovljici in Lescah skupaj, 14 % v naseljih na levem bregu Save ter 29 % na desnem bregu Save. Od vseh nepozidanih površin v Lescah in Radovljici je le teh 98 % v Lescah in le 2 % v Radovljici.

Tabela: Večja nepozidana ali delno pozidana območja v občini

lokacija	m2	skupaj (ha)
večja nepozidana območja namenjena stanovanjski gradnji		
Radovljica		
OLN Predtrg	3215	
Lesce		
ZN Na Plani	38078	
OLN Leški hrbet	21897	
ZN Lesce Center (za Merkurjem)	31221	
OLN Dolina	86983	
Brezje		
ZN Brezje	16478	
Zapuže		
OPPN stanovanjska gradnja	9414	
Dvorska vas		
OPPN stan. gr. na SV	16406	
OPPN stan. gr. na SZ	~ 4000	
Kropa		
OPPN Potočnik	7103	
Kamna Gorica		
OPPN stan. gr na SZ (Sz 11)	18643	
Zaloše		
OPPN stanovanjska gradnja	38183	
Brezovica		
ZN, OPPN stan. gradnja	26454	
Skupaj		31,81
večja delno pozidana območja namenjena stanovanjski gradnji		
Radovljica		
ZN Langusova	32267	
Mošnje		
ZN Mošnje	13383	
Skupaj		4,56
SKUPAJ		36,37

Pozidava večstanovanjskih objektov

Večje nepozidano območje namenjeno stanovanjski pozidavi z visoko gostoto je na celotnem področju občine samo eno in sicer v Lescah, ureja se z Zazidalnim načrtom Center Lesce in je skupne površine ~ 7.0 ha.

Možna je še gradnja večstanovanjskih objektov v Kropi na površinah namenjenih stanovanjski gradnji (ker je v tej morfološki enoti že tak objekt), ter v Radovljici na površinah namenjenih centralnim dejavnostim na območju Zazidalnega načrta za centralno območje Radovljice, v kareju H – Vurnikov trg.

Tabela: Večja nepozidana območja

lokacija	m2	skupaj (ha)
nepozidano območje namenjeno stanovanjski gradnji z večjo gostoto		
Lesce		
ZN Lesce Center	70000	7,00
SKUPAJ		7,00

Povzetek glede individualne stanovanjske pozidave ter pozidave večstanovanjskih objektov v veljavnih dokumentih

V veljavnih prostorskih sestavinah družbenega plana je ~ 31 ha še nepozidanih površin namenjenih stanovanjski gradnji z nizko gostoto, kar pomeni pri gostoti 50 preb/ha ~ 1500 prebivalcev.

Za stanovanjsko gradnjo z visoko gostoto je namenjenih ~ 7 ha, kar je pri gostoti 150 preb/ha ~ 1050 prebivalcev.

3.3.2 PROSTORSKI DOKUMENTI V PRIPRAVI

Splošno

Zadnje spremembe in dopolnitve prostorskih sestavin družbenega plana občine Radovljica so bile sprejete na 5. izredni seji Občinskega sveta Občine Radovljica dne 14. julija 2004 (DN UO, št. 44/2004). Nato je Občina Radovljica skladno z Zakonom o urejanju prostora takoj pristopila k izdelavi Strategije prostorskega razvoja občine Radovljica in Prostorskega reda občine Radovljica. V prvi fazi so bile izdelane strokovne podlage, januarja 2006 pa je bil sprejet Program priprave Prostorskega reda občine Radovljica (DN UO, št. 59/2006).

Prostorski red (PRO) bo skupaj s strategijo prostorskega razvoja (SPRO) nadomestil prostorske sestavine družbenega plana in prostorsko ureditvene pogoje.

V letu 2007 je bil sprejet nov Zakon o prostorskem načrtovanju (Ur.l.RS, št. 33/2007), ki namesto SPRO in PRO predvideva nov prostorski dokument poimenovan Občinski prostorski načrt (OPN). Vendar pa občine, ki so že imele v javni razgrnitvi SPRO in PRO dokončajo njihov sprejem po Zakonu o urejanju prostora. Tako je potrebno do sprejema Strategije prostorskega razvoja občine Radovljica in Prostorskega reda občine Radovljica zaključiti postopek celovite presoje vplivov na okolje, izdelati dopolnjena predloga v skladu s sprejetimi stališči do pripomb, pridobiti mnenja pristojnih nosilcev urejanja prostora, sprejeti

dopolnjena predloga na seji Občinskega sveta ter pridobiti sklepa ministra za okolje in prostor o skladnosti obeh dokumentov z zakonodajo in akti države.

S tem, ko se je spreminjala zakonodaja, se je spreminjalo tudi poimenovanje izvedbenih aktov. Nekoč zazidalni načrti (ZN) so se z Zakonom o urejanju prostora preimenovali v lokacijske načrte (LN) oziroma občinske lokacijske načrte (OLN), nato pa z Zakonom o prostorskem načrtovanju v občinske podrobne prostorske načrte (OPPN).

Strategija prostorskega razvoja občine Radovljica

Občina Radovljica je skladno z Zakonom o urejanju prostora začela pripravljati strategijo prostorskega razvoja in prostorski red v letu 2004, ko sta bili izvedeni prvi prostorski konferenci za oba dokumenta. Nato so se izdelovale strokovne podlage, v mesecu januarju 2006 pa je bil sprejet Program priprave za Strategijo prostorskega razvoja (DN UO, št. 59/2006). Javna razgrnitev je potekala od 15. decembra 2006 do 15. januarja 2007 s podaljšanjem do 16. februarja 2007.

Strategija prostorskega razvoja je dokument, ki opredeljuje dolgoročno vizijo prostorskega razvoja ter usmeritve in ukrepe za njeno uresničitev. Strategija je temeljni prostorsko načrtovalski dokument, ki občino vodi pri upravljanju s prostorom in usmerjanju razvoja dejavnosti v prostoru ter predstavlja podlago za pripravo naslednjih ravni prostorskih načrtov. Strategija prostorskega razvoja obravnava celoten prostor Občine Radovljica ter vse dejavnosti, ki se v njem izvajajo.

Občina Radovljica nadaljnji prostorski razvoj gradi na ohranjanju in razvoju prostorskih kakovosti, ki so zaradi prepoznavnosti tudi ključne razvojne prednosti območja. Za varstvo prostorskih kakovosti je pomembno predvsem ohranjanje značilnega vzorca poselitve, razmerja med poselitvijo in krajino ter razmerja med naravno in kulturno krajino. Občina Radovljica spodbuja policentrični razvoj. Glavni nosilci gospodarskega in kulturnega razvoja so tako centralna naselja v občini, Radovljica, Lesce, Begunje, Kropa, Brezje, Kamna Gorica in Podnart.

Razvoj poselitve temelji na krepitvi lokalnih središč in notranjem razvoju naselij. Nove gradnje in dejavnosti se usmerja predvsem v obstoječa območja poselitve. Posebno pozornost se posveča prenovi mestnih, trških in vaških jeder in izboljšanju kakovosti bivanja, predvsem s kvalitetnejšim urejanjem javnih površin ter odprtega prostora v naseljih. V skladu z razvojnimi potrebami se načrtuje tudi zgostitve, zaokrožitve in širitve naselij, glede na prostorske možnosti.

V nadaljnjem prostorskem razvoju se predvideva uravnotežen razvoj glede na razvojne možnosti ter naravne in kulturne značilnosti posameznih območij:

- V območju Karavank in Jelovice se predvideva zadržan razvoj, s poudarkom na ohranjanju naravnih vrednot in trajnostno usmerjenem turizmu in rekreaciji.
- Območja Lipniško - Kroparske Dobrave in Gorenjske Dobrave se razvijajo v smeri ohranjanja kakovosti kulturne krajine. Ključno je spodbujanje razvoja podeželja in razvoja dejavnosti, ki pripomorejo k ohranitvi in nadgradnji kulturnih in naravnih vrednot območja, predvsem kmetijstva in prepoznavne kulturne krajine ter trajnostno usmerjenega turizma. Krepita se lokalni središči Kropa in Kamna Gorica, s poudarkom na razvoju kulturnega, športno rekreativnega in izletniškega turizma ter povečanja razpoznavnosti na podlagi bogate kulturne dediščine. Postopoma se izboljšuje nivo komunalne oskrbe prebivalstva in prometne povezanosti z osrednjim delom občine.
- V območju Radovljiško - Brezjsanske ravnine se predvideva intenzivnejši razvoj. Utrjuje in nadgrajuje se vlogo in položaj Radovljice kot regionalnega središča ter

spodbuja funkcionalno dopolnjevanje in povezovanje somestja Radovljica - Lesce. V skladu s policentričnim razvojem se spodbuja razvoj drugih lokalnih središč tega območja, Begunj, Brezij in Podnarta. Intenzivnejše kmetijstvo se usmerja na območja zemljišč z visokim pridelovalnim potencialom, na območjih slabših kmetijskih zemljišč in na območjih, kjer je prednostno varstvo kulture krajine, pa se spodbuja tradicionalne oblike kmetijstva. Postopoma se zagotavlja boljšo povezanost infrastrukturnih sistemov ter dograjevanje manjkajočih elementov posameznih infrastrukturnih omrežij.

Prostor za zadostno število in različne tipe stanovanj se zagotavlja v obstoječih naseljih, načrtuje pa se tudi zgostitve in zaokrožitve poselitvenih območij ter širitve naselij za stanovanja. Zaradi racionalne rabe prostora, varčevanja z energijo in materialnimi sredstvi se gradnjo usmerja v območja, kjer je mogoče ob razmeroma nizkih stroških zagotavljati komunalno opremljanje. Načrtovanje novih območij za organizirano stanovanjsko gradnjo, ki se praviloma urejajo z občinskimi lokacijskimi načrti (OLN oziroma OPPN), naj skupaj z dodatnimi ukrepi pripomore k manjšemu pritisku na zahteve po razpršenih gradbenih posegih na zemljiščih pobudnikov, ki so praviloma na robovih naselij in v odprti krajini.

Prostorski red občine Radovljica

Prostorski red občine je nov predvideni izvedbeni prostorski akt, ki bo (skladno z Zakonom o graditvi objektov) podlaga za izdajo gradbenih dovoljenj. S sprejemom Prostorskega reda samodejno ugasnejo pravila urejanja prostora, ki jih sedaj določajo Prostorsko ureditveni pogoji za območje planske celote Radovljica in Prostorsko ureditveni pogoji za območje planske celote Kropa. Skupaj s Strategijo prostorskega razvoja občine Radovljica bosta predstavljala (SPRO in PRO) temeljna prostorska dokumenta nove generacije.

Za celotno območje prostorskega reda je določena namenska raba prostora, ki je usklajena z usmeritvami Strategije prostorskega razvoja.

Območja stanovanj (oznaka S) so pretežno namenjena bivanju s spremljajočimi storitvenimi in družbenimi dejavnostmi, ki služijo tem območjem. Delijo se na:

- SC - čiste stanovanjske površine, ki so pretežno namenjene stanovanjskim stavbam in spremljajočim stavbam družbenega pomena ter stavbam za storitvene dejavnosti, ki služijo dnevnim potrebam prebivalcev v teh območjih;
- SS - splošne stanovanjske površine, ki so pretežno namenjene stanovanjskim stavbam in spremljajočim stavbam družbenega pomena ter stavbam za storitvene dejavnosti, izjemoma pa tudi stavbam za nemotečo proizvodno obrtno dejavnost;
- SB - stanovanjske površine za posebne namene, ki so namenjene stanovanjskim stavbam za posebne namene, kot so skupinske stanovanjske stavbe vključno s stavbami za bivanje starejših, študentov, otrok in drugih socialnih skupin;
- SK - stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi, ki so pretežno namenjene površinam kmetij s stanovanjskimi in ne-stanovanjskimi kmetijskimi stavbami in stavbami za proizvodno obrtno dejavnosti;
- SP - površine počitniških hiš, ki so namenjene stavbam, ki se uporabljajo za počitek ali oddih.

Stanovanjske stavbe pa se lahko gradijo oziroma že obstajajo tudi na mešanih območjih (oznaka M), ki so namenjena bivanju, proizvodnim in storitvenim dejavnostim:

- MO - osrednje površine, ki so pretežno namenjene objektom za trgovske in druge storitvene dejavnosti, upravnim in pisarniškim stavbam, stavbam za kulturo in razvedrilo ter stanovanjskim stavbam;

- MP - mešane površine, ki so namenjene stavbam za proizvodne dejavnosti, upravnim in pisarniškim stavbam ter stanovanjskim stavbam.

Prostorski red poleg poselitvenih območij naselij ureja tudi razpršeno poselitev in območje krajine (kmetijska, gozdna, vodna in ostala zemljišča). Izjema so območja veljavnih ali predvidenih občinskih lokacijskih načrtov (OLN oziroma OPPN), kjer do izvedbe le teh veljajo začasne določbe urejanja prostora.

Pobude za nove stanovanjske površine

Osnutka Strategija prostorskega razvoja in Prostorskega reda občine Radovljica sta se pripravljala na podlagi strokovnih podlag, strokovnih odločitev prostorskih načrtovalcev ter v veliki meri tudi pobud oziroma predlogov fizičnih in pravnih oseb ter same Občine Radovljica.

Tako se v osnutku PRO površine za stanovanja glede na trenutno veljavne prostorske sestavine družbenega plana povečajo za ~ 48 ha, kar je ~ 9,33 %. Pri gostoti 50 preb/ha, ki predstavlja individualno gradnjo, je to ~ 2400 prebivalcev.

Površine za stanovanja predstavljajo v osnutku prostorskega reda občine Radovljica 4,78 % celotne površine občine ter 61,62 % poselitvenih območij.

Glede na prakso v preteklosti ter stalno novih pobudah po širitvah stavbnih zemljišča lahko pričakujemo, da bo občina verjetno kmalu oziroma takoj po sprejetju PRO in SPRO pristopila k novemu postopku sprememb in dopolnitev prostorskih dokumentov.

Pri analizi veljavnih prostorskih sestavin družbenega plana je bilo ugotovljeno, da je 57 % nepozidanih površin celotne občine namenjenih stanovanjski pozidavi v Radovljici in Lescah skupaj, 14 % v naseljih na levem bregu Save ter 29 % na desnem bregu Save, ter hkrati, da je od vseh nepozidanih površin v Lescah in Radovljici le teh 98 % v Lescah in le 2 % v Radovljici.

Iz osnutka PRO izhaja, da so v Radovljici in Lescah predlogi po širitvi pozidave predvsem od obeh naselij proti glavni cesti oziroma avtocesti, Radovljica pa ima možnosti razvoja tudi proti reki Savi (med Triglavsko ulico in železnico Ljubljana - Jesenice, ter na območju čez železnico proti Cesti na Jezerca).

Tabela: Stanovanjska pozidava v osnutku PRO Radovljica

Območje	ha	skupaj
SB – stanovanjske površine, skupinske stanovanjske stavbe, bivanje starejših, študentov...	4,7	
SC – čiste stanovanjske površine, s spremljajočimi stavbami	401,5	
SK – stanovanjske površine s kmetijskimi gospodarstvi, tudi proizvodno obrtne dejavnosti	152,3	
SP – površine počitniških hiš	7,9	
SS – splošne stanovanjske površine izjemoma nemoteča proizvodno obrtna dejavnost	1,6	
Skupaj		568,0
MP – mešane površine namenjene za proizvodne dejavnosti, upravne in pisarniške stavbe ter stanovanjske stavbe	15,0	
MO - osrednje površine, ki so pretežno namenjene objektom za trgovske in druge storitvene dejavnosti, upravne in pisarniške stavbe, stavbam za kulturo in razvedrilo ter stanovanjskim stavbam	169,9	
poselitvena območja*		921,7
celotna površina občine		11.870,64

* vključno s stanovanjskimi, mešanimi in osrednjimi površinami, brez zelenih površin ter območij za obrambo in infrastrukturo

3.3.3 PROSTORSKE AKTIVNOSTI V IZVAJANJU

Na območju občine Radovljica je trenutno v fazi priprave izvedbenega akta območje OLN Leški hrbet, OLN Brezje, OPPN za stanovanjsko gradnjo v Zapužah, OPPN za stanovanjsko pozidavo Sz 11 v Kamni Gorici, v postopku so spremembe in dopolnitve ZN Center Lesce – 2. faza. V fazi priprave OPPN sta tudi območji starih jeder v Kropi in Kamni Gorici, kjer bodo verjetno tudi omogočene določene manjše dopolnitve obstoječih naselij, seveda ob soglasju Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. V fazi komunalnega opremljanja je OLN Dolina ter ZN Na plani v Lescah, izgradnja objektov pa se vrši oziroma zaključuje na območju ZN Langusova v Radovljici ter ZN Mošnje.

3.3.4 POVZETEK PROSTORSKE ANALIZE

Iz analize stanja v veljavnih prostorskih dokumentih lahko ugotovimo, da je trenutno prostih še kar nekaj površin za stanovanjsko pozidavo. Prav tako pa je na novo predvidenih precej površin za stanovanjsko pozidavo v osnutku Prostorskega reda občine Radovljica, vendar je potrebno za dokončne ugotovitve počakati na zaključek postopka sprejema PRO (nove površine so odvisne še od stališč do pripomb med javnimi razgrnitvami, mnenj pristojnih nosilcev urejanja prostora, sklepa o usklajenosti z državnimi akti...).

Precej površin je namenjenih individualni stanovanji pozidavi (prostostoječe enodružinske hiše), trenutno pa ni površin, kjer bi se lahko gradili objekti z večjo gostoto pozidave npr. vrstne hiše, dvojčki... prav tako pa primanjkuje površin za večstanovanjsko pozidavo – bloki.

Najbolj priljubljene so lokacije v Radovljici in Lescah, kjer je veliko interesov kljub visokim cenam zemljišč. Zanimive so tudi lokacije proti Begunjam, Brezjam, Mošnje ter na desnem bregu Save Lancovo. So pa že od sprejema družbenega plana občine Radovljica opredeljene za stanovanjsko pozidavo površine na Brezovici, v Kamni Gorici in Zalošah, ki so še vedno prazne.

Za del območja na Brezovici je bil celo že izdelan zazidalni načrt, vendar je bil realiziran le v manjšem delu, v Kamni Gorici se je v letošnjem letu na pobudo lastnika pričel pripravljati OPPN, za Zaloše pa so lastniki zemljišč celo dali pobudo, da se stavbno zemljišče v okviru postopka priprave Prostorskega reda občine Radovljica spremeni nazaj v kmetijsko.

Medtem, ko očitno na desnem bregu Save gradnja v okviru lokacijskih načrtov (OLN, ZN, OPPN) še ni aktualna, pa je veliko manjših pobud za spremembo prostorskih dokumentov – dopolnitve naselja s posameznimi hišami, najboljši primer je npr. Zgornja Dobrava, kjer je v nekaj letih bilo pozidanih več parcel, podobno pa je tudi v drugih naseljih. Taka gradnja je zanimiva zato, ker so na tem območju parcele nekoliko cenejše, v veliki večini primerov gre tudi za gradnjo na lastni parceli, prav tako pa je potek gradnje odvisen samo v veliki meri samo od posameznega investitorja. Ni se potrebno prilagajati ostalim investitorjem, gradnja se praktično lahko prične takoj po spremembi prostorskih dokumentov in pridobitvi gradbenega dovoljenja, medtem ko je pri izvedbenih načrtih ponavadi potrebno čakati na komasacijo, izgradnjo skupne komunalne opreme ipd.

V povezavi s prostorskimi dokumenti in njihovo realizacijo je potrebno razmisliti tudi o sledečem. Pri izvedbi zazidalnih, lokacijskih oziroma po novem podrobnih prostorskih načrtov bi bilo najbolj idealno, da bi zemljišče imela v lasti občina, ki bi izpeljala postopek sprejema vseh prostorskih dokumentov, parcelacijo, izgradnjo komunalne opreme in nato prodajala komunalno opremljene parcele. Izkušnje namreč kažejo, da je pri večjih območjih, ki so v lasti več lastnikov, lahko problem že s samim sprejetjem izvedbenega akta. Naknadno pa se zaradi neusklajenosti med lastniki pojavljajo problemi tudi s komasacijo in komunalnim opremljanjem.

V proračunu bi bilo potrebno zagotoviti več sredstev za nakupe zemljišč.

3.4 STANOVANJSKI FOND V OBČINI

3.4.1 STANOVANJSKI FOND V OBČINI

Stanovanjski fond, ki predstavlja število vseh stanovanj na območju občine, se v občini v obdobju 2002-2006 povečuje, s 6.975 stanovanj v letu 2002 je narasel na 7.200 stanovanj v letu 2006. Pri tem se kot stanovanje upošteva vsaka gradbeno povezana celota, ki je namenjena za stanovanje in ima eno ali več sob z ustreznimi pomožnimi prostori ter ima vsaj en poseben vhod.

Tabela: Stanovanjski fond v občini Radovljica v obdobju 2002-2006

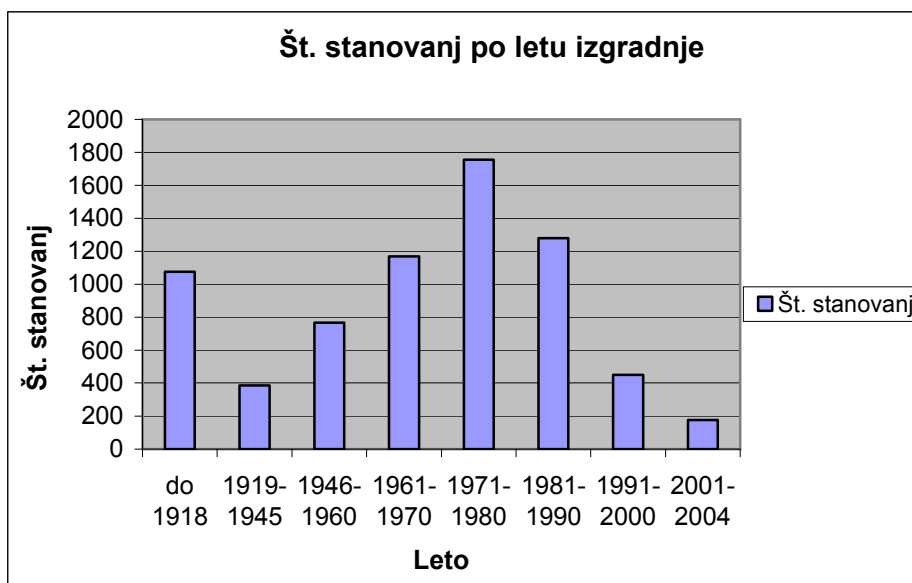
	2002	2003	2004	2005	2006
Število stanovanj	6975	7023	7062	7114	7200

V letu 2004 je bilo v občini Radovljica 7.062 stanovanj. Od tega je bilo največ stanovanj zgrajenih v obdobju 1971-1980, kar 1755. V primerjavi s tem obdobjem najbolj izstopa obdobje 1991-2000, ko je bilo na območju občine zgrajenih le 449 stanovanj. O zadnjem desetletju so zaenkrat na voljo podatki šele za štiriletno obdobje, tako da tega obdobja še ne moremo primerjati z ostalimi. Iz vseh navedenih podatkov lahko sklepamo, da je celoten stanovanjski fond v občini relativno star.

Tabela: Stanovanjski fond v občini Radovljica po letu zgraditve, stanje na dan 31.12.2004

Leto zgraditve	Št. stanovanj
do 1918	1076
1919-1945	386
1946-1960	767
1961-1970	1170
1971-1980	1755
1981-1990	1281
1991-2000	449
2001-2004	177
Skupaj	7062

Grafikon: Stanovanjski fond v občini Radovljica po letu zgraditve, stanje na dan 31.12.2004



3.4.2 ŠTEVILO STANOVANJ, NASELJENIH STANOVANJ, NENASELJENIH STANOVANJ IN OBČASNO ZASEDENIH STANOVANJ V OBČINI

V občini Radovljica je bilo po ugotovitvah popisa prebivalstva leta 2002 v stalni uporabi 6256 stanovanj, 7,39 % stanovanj je bilo nenaseljenih in 2,31 % občasno naseljenih. Prav tako statistični podatki kažejo, da v povprečno velikem stanovanju v občini, ki meri 78,84 m², živi 2,8 oseb, v državah EU pa meri povprečno stanovanje 90,75 m², v njem pa živita 2,2 osebi. Glede strukture lastništva stanovanj podatki zadnjega popisa izkazujejo, da je bilo leta 2002 v občini 8% najemnih stanovanj.

Tabela: Število stanovanj v Sloveniji in občini Radovljica

	Št.stanovanj	Povprečna velikost stanovanj	Naseljena stanovanja	Nenaseljena stanovanja	Občasno naseljena stanovanja	Drugi naseljeni prostori
Slovenija	777.772	74.61 m ²	665.111	78.300	8.080	1.194
Radovljica	6.928	78,84 m ²	6.256	512	160	14

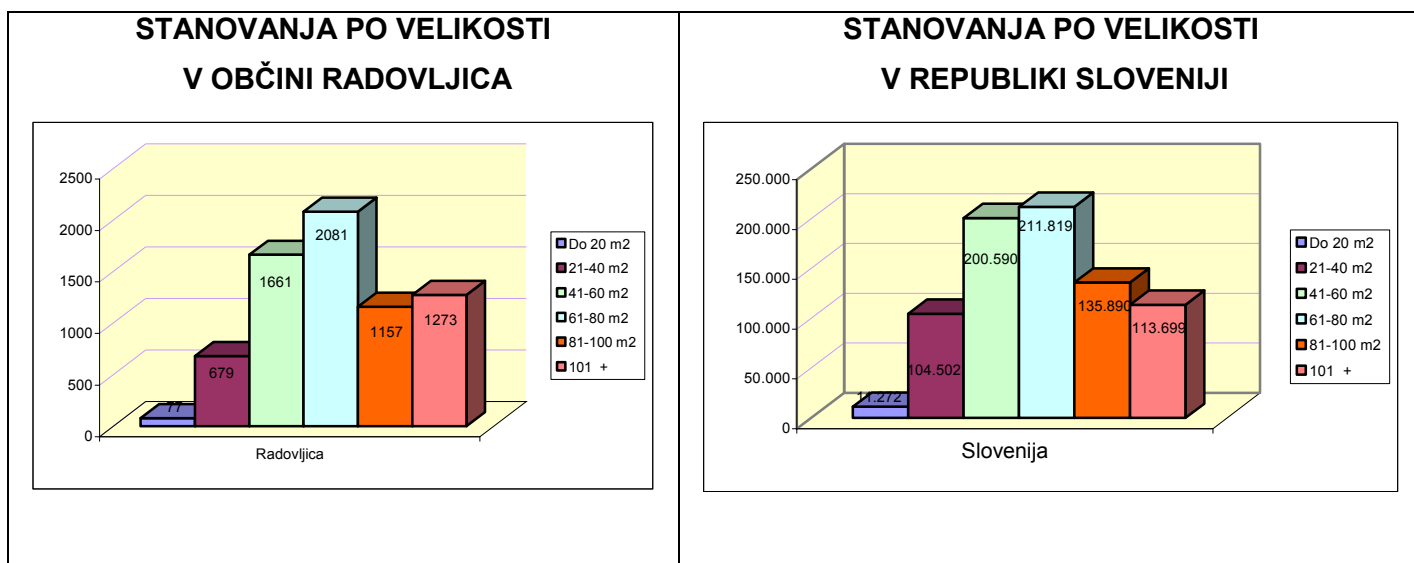
3.4.3 ŠTEVILO STANOVANJ PO VELIKOSTI

Ob popisu leta 2002 je bilo v občini Radovljica 6928 stanovanj, od tega predstavljajo največji delež stanovanja s površino od 41 do 80 m², kar je razvidno tudi iz spodnjega grafikona. Delež stanovanj po posameznih površinskih kategorijah v občini je podoben stanju na ravni Slovenije kot celote.

Tabela: Število stanovanj v občini in Sloveniji po velikosti ob popisu 2002

	Skupaj stanovanj	Do 20 m ²	21-40 m ²	41-60 m ²	61-80 m ²	81-100 m ²	101+
Slovenija	777.772	11.272	104.502	200.590	211.819	135.890	113.699
%		1,49	13,44	25,79	27,23	17,47	14,62
Radovljica	6928	77	679	1661	2081	1157	1273
%		1,11	9,80	23,98	30,03	16,70	18,38

Grafikon: Število stanovanj v občini in Sloveniji po velikosti ob popisu 2002



3.4.4 ŠTEVILO GOSPODINJSTEV GLEDE NA ŠTEVILO DRUŽINSKIH ČLANOV

V občini Radovljica je bilo ob popisu 2002 6397 gospodinjstev. Med njimi so zelo enakomerno zastopana gospodinjstva z enim do štirimi družinskimi člani. Povprečna družina v občini šteje 2,8 družinska člana. Kot prikazujejo tudi podatki v spodnji tabeli, je situacija v občini Radovljica zelo podobna slovenskemu povprečju.

Tabela: Število gospodinjstev v občini in Sloveniji glede na število družinskih članov

	1-član	2 člana	3 člani	4 člani	5članov	6članov	Več članov	Skupaj
Slovenija	149.757	146.950	141.789	157.573	49.295	26.586	12.897	684.847
%	21,87	21,46	20,70	23,00	7,20	3,88	1,88	
Radovljica	1.368	1.438	1.339	1.529	414	192	117	6.397
%	21,38	22,48	20,93	23,90	6,47	3,00	1,82	

3.4.5 ŠTEVILO VEČSTANOVANJSKIH STAVB IN STANOVANJSKIH ENOT PO KRAJIH V OBČINI

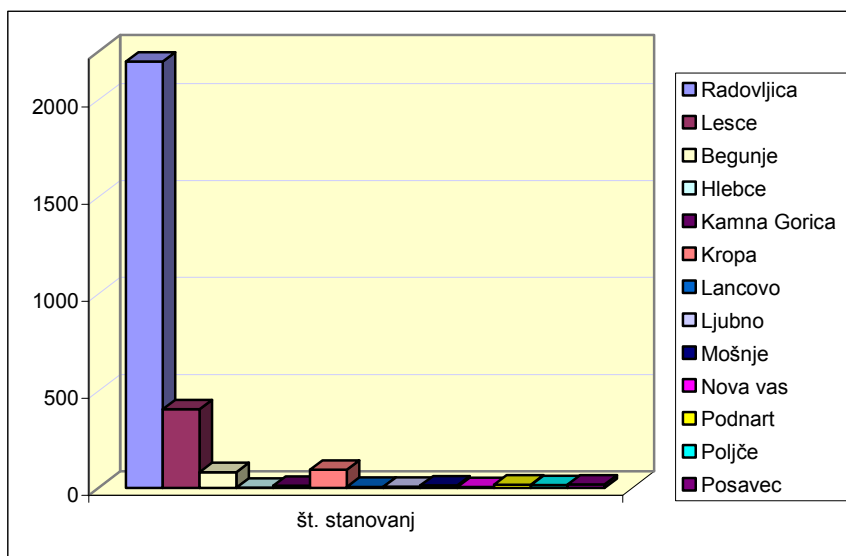
V občini je 202 večstanovanjskih stavb, v katerih se nahaja 2875 stanovanjskih enot. Od tega je 91,4% lastniških in 8,6% najemnih stanovanj. Število večstanovanjskih stavb in stanovanjskih enot po krajih v občini je prikazano v spodnji tabeli in grafu.

Tabela: Število večstanovanjskih stavb in stanovanjskih enot po krajih

	Št. objektov	Št. stanovanj	Št. najemnih stanovanj	Etažni lastniki
Radovljica	128	2198	132	2066
Lesce	37	406	28	378
Begunje	11	82	29	53

Hlebce	1	2	2	-
Kamna Gorica	5	12	5	7
Kropa	8	94	19	75
Lancovo	2	6		6
Ljubno	1	7	1	6
Mošnje	2	13	11	2
Nova vas	2	5	5	-
Podnart	1	17	3	14
Poljče	3	15	6	9
Posavec	1	18	6	12
SKUPAJ	202	2875	247	2628

Grafikon: Število večstanovanjskih stavb in stanovanjskih enot po krajih



3.4.6 DOKONČANA STANOVANJA V OBČINI RADOVLJICA V OBDOBJU 2002-2006

Po podatkih Statističnega urada RS je bilo v občini Radovljica v obdobju 2002-2006 dokončanih 290 stanovanj. Kot dokončano stanovanje se šteje stanovanje, v katerem so v vseh prostorih opravljena z načrtom predvidena gradbena, obrtniška in inštalacijska dela.

Kot je razvidno tudi iz spodnje tabele, je bilo največ dokončanih stanovanj v letu 2006, kar 89, medtem ko je bilo v prejšnjih letih število dokončanih stanovanj manjše vendar relativno konstantno. Na podlagi podatka iz leta 2006 sicer še ne moremo sklepati na splošen trend povečanja števila dokončanih stanovanj tudi v prihodnje, vendar pa je morda to že eden izmed pokazateljev, da se interes po gradnji na območju občine Radovljica povečuje.

Tabela: Dokončana stanovanja po številu sob v občini Radovljica v obdobju 2002-2006

	2002	2003	2004	2005	2006	Skupaj
Enosobno stanovanje	11	9	1	2	8	31
Dvosobno stanovanje	13	11	7	7	6	44
Trisobno stanovanje	12	7	14	15	43	91
Štirisobno stanovanje	5	8	17	15	16	61
5 in večsobno stanovanje	7	13	10	17	16	63
Skupaj dokončanih stanovanj	48	48	49	56	89	290

3.5 STANOVANJSKI FOND V LASTI OBČINE RADOVLJICA

3.5.1 ŠTEVILO STANOVANJ IN GARAŽ V LASTI OBČINE RADOVLJICA

Stanovanjski fond občine Radovljica se je od ustanovitve občine dalje spreminjal glede na razreševanje zakonskih in denacionalizacijskih postopkov, glede na nakupe in prodajo stanovanj ter glede na predelavo večjih stanovanj v manjše. Občina Radovljica ima trenutno v lasti 166 stanovanj. Stanovanja skupaj z garažami predstavljajo stanovanjski fond Občine Radovljica v obsegu 8.713,50 m².

Tabela: Število stanovanj in garaž v lasti Občine Radovljica v obdobju 1996-2007

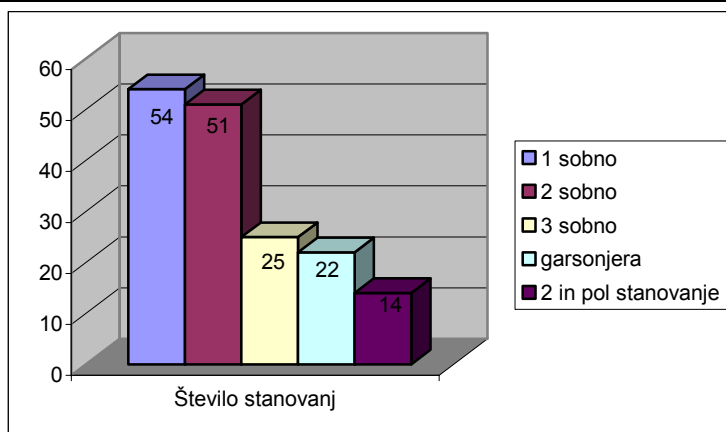
Število.	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stanovanja	177	177	181	183	190	186	182	174	178	171	167	164
Biv. enote										1	1	2
Garaže	33	33	56	56	48	44	44	41	31	27	26	26
Skupaj	210	210	237	235	238	230	126	215	209	199	194	192

3.5.2 ŠTEVILO STANOVANJ GLEDE NA ŠTEVILO SOB V STANOVANJU

V stanovanjskem fondu Občine Radovljica prevladujejo enosobna in dvosobna stanovanja. Število stanovanj glede na število sob v stanovanju je prikazano v spodnji tabeli.

Tabela: Število stanovanj glede na število sob v stanovanju

Vrsta stanovanja	3-sobno	2 in pol sobno	2- sobno	1-sobno	Garsonjera	Skupaj
Število	25	14	51	54	22	166



3.5.3 STAROST STANOVANJSKEGA FONDA OBČINE RADOVLJICA

Občinska stanovanja se nahajajo v 84 stavbah, katerih povprečna starost je 47,5 let. V navedeno povprečje niso zajete stavbe Kropa 58, Linhartov trg 10 in Linhartov trg 26, katerih starost je od 307 do 407 let.

Amortizacija kot element neprofitne najemnine za stanovanja, mlajša od 60 let, znaša 1,67% od letne vrednosti stanovanj, za stanovanja, starejša od 60 let pa se stroški amortizacije na

obračunavajo, pač pa se prizna strošek v višini 0,97% letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja.

Tabela: Starost stanovanjskega fonda Občine Radovljica v letu 2007

Zap. št. objekta	Večstanovanjske stavbe	Število občinskih stanovanj	Leto izgradnje	Starost v letih
1	Alpska 54, Lesce	2	1897	110
2	Begunje 130	3	1938	69
3	Begunje 161	2	1987	20
4	Begunje 23	2	1887	120
5	Begunje 50	1	1996	11
6	Begunje 60	3	1901	106
7	Begunje 60A	3	1974	33
8	Cankarjeva 10	2	1968	39
9	Cankarjeva 8	2	1966	41
10	Cankarjeva 2	2	1964	43
11	Cankarjeva 4	2	1965	42
12	Cankarjeva 22,24,31B, 34	4	1981	26
16	Cankarjeva 38,40	2	1982	25
18	Cankarjeva 44, 46, 52, 54	4	1983	24
22	C. M. Tita 10, Jes.	1	1904	103
23	Dežmanova 1,4	3	1986	21
25	Finžgarjeva 4a	1	1979	28
26	Gorenjska 33	2	1938	69
27	Gorenjska 33 AB	4	1960	47
29	Gorenjska 33C	2	1993	14
30	Gorenjska 31A, 31B	4	1961	46
31	Gradnikova 103,93,97	3	1978	29
34	Gradnikova 107	3	1975	32
35	Gradnikova 111,117	2	1974	33
37	Gradnikova 123,125,129	5	1973	34
40	Gradnikova 63, 65	3	1976	31
42	Gradnikova 73, 81,87,89	9	1977	30
46	Hlebce 9	2	1958	49
47	Kamna Gorica 35	3	1850	157
48	Kamna Gorica 61	2	1909	98
49	Kolodvorska 1	1	1930	77
50	Kropa 111 B	1	1988	19
51	Kropa 125	2	1964	43
52	Kropa 125 AB	5	1975	32
53	Kropa 3	2	1958	49
54	Kropa D	4	1979	28
55	Kropa 3B	2	1976	31
56	Kropa 58	1	1620	387
57	Linhartov trg 10	2	1700	307
58	Linhartov trg 26	4	1600	407
59	Ljubno 133	1	1989	18
60	Mošnje 54	3	1980	27
61	Mošnje 6	4	1947	60
62	Mošnje 6 B	4	1968	38
63	Nova vas 27, 27A	5	1870	137
65	Podnart 25B	2	1987	20
66	Poljče 34	1	1962	45
67	Posavec 9	3	1983	24
68	Prešernova 13,15	11	1995	12
70	Prešernova 19	4	1944	63

71	Prešernova 9	1	1990	17
72	Savska 2A	1	1976	31
73	ST. Žagarja 27,35	4	1963	44
75	St. Žagarja 37	2	1962	45
76	St. Žagarja 45	1	1959	48
77	Vodnikova 6,8	1	1961	46
78	Zapuže 13	3	1981	26
78	Zapuže 13	2	2006	1
79	Zapuže 13 A	1	1979	28
80	Zapuže 13 B, 13C	2	1976	31
82	Zapuže 16	1	1964	43
83	Zapuže 27	1	1895	112
84	Finžgarjeva 8A, Lesce	1	1974	33
	SKUPAJ	166	1948	59

3.6 IZVAJANJE STANOVANJSKE POLITIKE OD LETA 1995 DO 2007

3.6.1 POVPRASEVANJE PO NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJIH

Neprofitno najemno stanovanje je v stanovanjskem zakonu opredeljeno kot stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino in stanovanje, ki se oddaja upravičencu do najema neprofitnega stanovanja.

Povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanjih se odraža v številu upravičencev, ki so se v preteklih letih prijavi na razpise za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Od ustanovitve lokalnih skupnosti do sedaj je bilo izvedenih 11 razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Število prosilcev po posameznih razpisih je prikazano v spodnji tabeli.

Kot pojasnilo je potrebno dodati, da so se do uveljavitve Stanovanjskega zakona iz leta 2003 stanovanja delila na socialna, neprofitna in službena, od leta 2003 pa se znotraj enotno poimenovanih neprofitnih stanovanj oblikujeta listi A in B, ostanejo pa tržna, službena in namenska stanovanja.

Tako Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l.14/2004 in 34/2004) zahteva razvrstitev prosilcev na dve listi in sicer na listo A, na katero se uvrstijo prosilci, ki z nižjim dohodkom na družinskega člana niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine, in na listo B, na katero so uvrščeni prosilci, ki so glede na socialne razmere zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine ob najemu stanovanja. Do razpisa v letu 2004 tako ni bilo liste A in liste B.

Tabela: Število upravičencev do socialnega oz. neprofitnega stanovanja po razpisih

Razpis	Število upravičencev	Lista B	Skupaj
Razpis 1995	49		
Razpis 1996	49		
Razpis 1997	50		
Razpis 1998	47		
Razpis 1999	48		
Razpis 2001	52		
Razpis 2002	59		
Razpis 2003	62		
Razpis 2004	52	4	56
Razpis 2006	40	10	50
Razpis 2007	53	9	62

Iz tabele je razvidno, da število upravičencev iz razpisa v razpis narašča, največ upravičencev pa je bilo v letih 2003 in 2007.

V letu 2007 se je na razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem prijavilo 62 prosilcev. 53 prosilcev je uvrščenih na prednostno listo A, 9 prosilcev pa na listo B. Če primerjamo število prosilcev na obeh listah glede na število družinskih članov in pri tem upoštevamo površinski normativ, lahko ugotovimo, da prevladujejo potrebe po enosobnih, dvo in dvoinpolsobnih neprofitnih najemnih stanovanjih.

Tabela: Površinski normativ za dodelitev neprofitnih stanovanj prosilcem uvrščenih na listo A in število prosilcev po razpisu 2007

Število družinskih članov	Stan. površina v m2	Število prosilcev po razpisu 2007
1	od 20-30	10
2	nad 30- 45	14
3	nad 45-55	13
4	nad 55-65	11
5	nad 65- 75	3
6	nad75-85	2

Tabela: Površinski normativ za dodelitev neprofitnih stanovanj prosilcem uvrščenih na listo B in število prosilcev po razpisu 2007

Število družinskih članov	Stan. površina v m2	Število prosilcev po razpisu 2007
1	Od 20-45	2
2	Nad 30-55	2
3	Nad 45-70	3
4	Nad 55-82	2
5	Nad 65 -95	
6	Nad 75-105	

3.6.2 DODELITVE STANOVANJ V OBDOBJU OD 1995 – 2007

Dodelitve neprofitnih stanovanj v najem se izvajajo skladno s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l.14/2004 in 34/2004). V nadaljevanju so predstavljeni podatki o vseh dodelitvah stanovanj v obdobju 1995 – 2007, ne le socialnih in neprofitnih. Poleg teh so se v preteklosti dodeljevala stanovanja tudi na podlagi razreševanja zakonskih obveznosti in v primerih reševanja težkih socialnih razmer.

Tabela: Dodelitve stanovanj v obdobju 1995 - 2007

Leto	1995-1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	Skupaj
Soc. in neprof. stan.	18	14	11	7	7	8	3	5	11	12	96
Zakonske obveznosti	22	5	4	4	4	1	-	-	1	-	41
Težke socialne razmere	3	1	2	1	-	4	1	-	-	-	12
Skupaj	43	20	17	12	11	13	4	5	12	12	149

Zgoraj navedene dodelitve in razrešitve zakonskih obveznosti so se izvrševale na podlagi nakupov starejših stanovanj, izpraznitev obstoječega stanovanjskega fonda, zamenjav ter predelav večjih stanovanjskih enot v manjše ter s stanovanjsko novogradnjo – Prešernova 13,15.

Če upoštevamo, da je bilo po zadnjem razpisu do dodelitve upravičenih 62 prosilcev, dejansko dodeljenih pa je bilo 12 stanovanj, lahko ugotovimo, da izpraznjena oz. na novo pridobljena stanovanja ne zadoščajo potrebam in da bo v prihodnje potrebno v to področje vlagati velike napore in tudi sredstva.

3.6.3 STANOVANJSKA NOVOGRADNJA VEČSTANOVANJSKIH STAVB

Občina je v preteklem obdobju zgradila dve večstanovanjski stavbi. Prva je bila zgrajena v letu 1995 in sicer gre za stanovanjsko poslovno stavbo Prešernova 13, 15, v kateri je 21 stanovanjskih enot, od tega 11 najemnih.

Druga stanovanjsko poslovna stavba je bila zgrajena leta 1997 in sicer Prešernova 6, 6a in 8, v kateri je 22 stanovanj, 2 poslovna prostora, 37 garažnih boksov in 1 skladišni prostor. Večstanovanjska stavba je bila v celoti prodana, večinoma občanom občine Radovljica. Občina je lastnica še 5 garažnih boksov in enega skladiščnega prostora.

Tabela: Število stanovanj, poslovnih prostorov in garaž v novozgrajenih objektih

Stanovanjska stavba	Število stanovanj	Število poslovnih prostorov	Število garažnih boksov	Leto gradnje
Prešernova 13,15	21	1		1995
Prešernova 6, 6a in 8	22	3	37	1997
Skupaj	43	4	37	

3.6.4 PRIHODKI IN ODHODKI PRORAČUNA OBČINE RADOVLJICA NA STANOVANJSKEM PODROČJU V OBDOBJU 1997 – 2007

V proračunu občine Radovljica so prihodki in odhodki na stanovanjskem področju razporejeni v več postavk glede na vsebino oz. vir, iz katerega izhajajo oz. po namenu, kateremu so

namenjeni. V nadaljevanju so podrobneje predstavljene posamezne postavke, ob koncu poglavja pa je gibanje posameznih postavk v obdobju 1997-2007 še tabelarično in grafično prikazano.

➤ **Prihodki od najemnin**

Najemnine za najem neprofitnih stanovanj se zaračunavajo skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. Najemnine skladno z zakonodajo znašajo 4,68 % letno od vrednosti stanovanja.

➤ **Prejeta vračila danih kreditov od posameznikov**

V obdobju 1995-1998 je občina dodeljevala stanovanjske kredite v skladu s Pravilnikom za namene nakupa in stanovanjske gradnje prosilcem, ki prvič rešujejo stanovanjski problem. Skupaj je bilo dodeljenih 71 kreditov.

➤ **Kupnine od prodanih stanovanj po stanovanjskem zakonu**

Prejšnji imetniki stanovanjske pravice so po stanovanjskem zakonu stanovanja lahko odkupili s takojšnjim plačilom ali pa obročnim odplačevanjem do največ 20 let. Največji delež stanovanj je bil odkupljen z enkratnim odplačilom, veliko prejšnjih imetnikov stanovanjske pravice pa se je odločilo za odplačilo stanovanj z odplačilom v desetih (196) oziroma dvajsetih letih (250). Odkupljena stanovanja bodo v celoti poplačana konec leta 2014, razen kupnine za stanovanja v objektih, ki so bili predmet denacionalizacije in bodo poplačani po sklenjenih prodajnih pogodbah. Navedene prodajne pogodbe so bile sklenjene po pravnomočnosti denacionalizacijskih odločb. Sredstva iz naslova kupnin si občine delijo po dohodninskem ključu: Bled 32,263 %, Bohinj 13,192 % in Radovljica 54,545 %.

➤ **Prihodki od prodaje stanovanj in garaž**

Občina stanovanja in garaže prodaja skladno z letnimi plani prodaje premoženja in pobudami najemnikov kot predkupnih upravičencev za odkup. Sredstva od prodaje se namenijo za posodobitev obstoječega stanovanjskega fonda in za zagotovitev novih stanovanj.

➤ **Stanovanjski krediti in subvencioniranje obrestne mere**

V obdobju 1995-1998 je občina dodeljevala stanovanjske kredite v skladu s Pravilnikom za namene nakupa in stanovanjske gradnje prosilcem, ki prvič rešujejo stanovanjski problem. Število upravičencev in vrednost kreditov je po posameznih letih prikazano v spodnji tabeli.

Tabela: Število in vrednost dodeljenih kreditov od 1995 - 1998

Leto	Nakup št. prosilcev	Gradnja št. prosilcev	Spomeniško zaščiteni objekti	Skupaj prosilcev	Vrednost (v EUR)
1995	11	2			59.933,32
1996	9	27		36	175.617,59
1997	11	2		13	124.144,55
1998	10	8	4	22	100.183,09
Skupaj	41	39	4	71	459.878,55

Od leta 1999 se je občina zaradi velikega povpraševanja občanov po stanovanjskih kreditih odločila za subvencioniranje obrestne mere, ki poteka preko najugodnejše ponudbe banke. Od leta 1999 do 2007 je bilo dodeljeno 3,638.591,00 EUR kreditnega potenciala, za kar je občina porabila 442.805,00 EUR sredstev za subvencioniranje obrestne mere.

Navedeni kreditni potencial je bil dodeljen na podlagi razpisov v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju sredstev za stanovanjsko izgradnjo v občini Radovljica za namene nakupa stanovanj, stanovanjsko gradnjo in izdelavo neizdelanih etaž, ter za obnovo fasad spomeniško zaščiteneh objektov v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju sredstev za obnovo stavb, ki so spomeniško zaščitene. Skupaj je bil potencial dodeljen 203 prosilcem, kot je razvidno iz spodnje tabele.

Tabela: Višina kreditnega potenciala glede na višino subvencije in število dodelitev

Leto	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Kreditni potencial	78,932.000 SIT	56,700.000 SIT	73,200.000 SIT	86,400.000 SIT	97,400.000 SIT	119,500.000 SIT	120,000.000 SIT	120,000.000 SIT	595.000€
Subvencija občine	13,900.000 SIT	9,000.000 SIT	12,350.000 SIT	11,800.000 SIT	11,880.000 SIT	12,400.000 SIT	12,000.000 SIT	12,000.000 SIT	45.000€
ŠTEVILO DODELITEV									
Nakup, prenova gradnja	37	24	19	19	18	23	17	20	14
Obnova spom. zašč. obj.	5	3	2	2	-				-
Skupaj	42	27	21	21	18	23	17	20	14

V zadnjem času se med prosilci povečuje potreba do dolgoročnejših kreditih. Glede na to bi bila smotrna sprememba obstoječega pravilnika, ki predvideva le 10-letne kredite, vendar pa podaljševanje ročnosti kreditov pomeni, da bi morali povečati tudi sredstva, ki jih občina namenja za ta segment.

➤ **Stroški vzdrževanja in upravljanja stanovanj**

V skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. l. št. 20/2004) je izdelan plan vzdrževanja posameznih stanovanj in skupnih delov v večstanovanjskih stavbah. Plan vzdrževanja vsebuje izvedbo del, ki so potrebna za to, da se ohranjajo stanovanjske stavbe in stanovanja v dobrem stanju in omogočajo njihovo uporabo. Vzdrževalna dela stanovanjskega fonda vključujejo predvsem zamenjavo stavbnega pohištva, obnovo kopalnic, zamenjavo dotrajanih tlakov, obnovo inštalacijskega omrežja, ...

Glede na starost obstoječega stanovanjskega fonda v lasti občine bo vzdrževanje le-tega in s tem povezano ohranjanje njegove vrednosti v prihodnjih letih zahtevalo povečanje sredstev, ki jih bo v ta namen potrebno zagotoviti v občinskem proračunu.

➤ **Subvencije najemnin za stanovanja**

Vedno več je najemnikov neprofitnih stanovanj, ki ne zmorejo plačevanja najemnin, kar se kaže tudi v iz leta v leto naraščajočem številu vlog za subvencijo najemnine.

Občina socialno šibkim občanom pomaga z enkratnimi denarnimi pomočmi in subvencijami za plačilo najemnine v skladu s Stanovanjskim zakonom (Ur. l. št. 69/2003), z Zakonom o socialnem varstvu (Ur. l. št. 36/2004) ter Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. l. št. 131/2003). Višina subvencije znaša do 80% neprofitne najemnine za primerno stanovanje.

Občina Radovljica je v letu 2007 subvencionirala najemnino 98 najemnikom v občinskih stanovanjih. Ker je vedno več najemnikov, ki jim plačevanje najemnin ter ostalih stroškov

uporabe stanovanja predstavlja problem, se bo število prosilcev in upravičencev do subvencionirane najemnine v prihodnje zagotovo še povečevalo.

Naraščanje in poglobljanje finančnih stisk naraščajočega števila družin je tudi eden izmed razlogov, ki je privedel do tega, da se pripravljajo spremembe stanovanjskega zakona, ki bo, če bo sprejet, zagotavljal subvencijo tudi najemnikom tržnih stanovanj. Vse to pa bo vplivalo na potrebo po dodatnih sredstvih, ki jih bo potrebno zagotoviti v občinskem proračunu.

Tabela: Število subvencij in višina sredstev za njihovo zagotavljanje v obdobju 2004-2007

	2004	2005	2006	2007
Število subvencij	50	61	81	98
Sredstva v EUR	29.701,69 €	53.911,95 €	77.769,10 €	85.480,23 €
Sredstva v SIT	7,117.715 SIT	12,919.460 SIT	18,636.589 SIT	

➤ **Zagotavljanje zakonskih obveznosti in neprofitnih stanovanj**

V preteklosti so se iz te postavke financirale predvsem obveznosti na podlagi stanovanjskega zakona, v zadnjih letih pa so sredstva večinoma namenjena zagotavljanju novih stanovanj in financiranju večjih obnov.

➤ **Reševanje težkih socialnih vprašanj**

Na tej postavki so zajeta sredstva, ki so bila v preteklih letih namenjena za reševanje težkih socialnih vprašanj.

➤ **Sredstva za oblikovanje rezervnega sklada**

Sredstva iz rezervnega sklada, katerega oblikovanje je po stanovanjskem zakonu obvezno in je namenjeno vzdrževanju skupnih delov na večstanovanjskih stavbah, se porabljajo v skladu s planom vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v deležu lastništva občine na posamezni stavbi.

Tabela: Prihodki in odhodki proračuna Občine Radovljica na stanovanjskem področju v obdobju 1997-2007 v EUR

PRIDODKI	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Prihodki od najemnin za stanovanja	101.052	109.360	108.796	124.488	141.853	146.894	171.255	194.172	203.500	162.206	235.863
Prejeta vračila danih kreditov od posameznikov	65.263	101.989	108.105	109.327	106.106	63.807	142.463	90.424	83.681	77.239	65.228
Kupnine od prodanih stanovanj po SZ	172.387	185.464	133.433	119.372	126.868	116.083	100.545	71.531	66.145	50.824	45.448
Prihodki od prodaje stanovanj in garaž	13.230	52.525	22.703	63.608	73.549	90.778	326.314	140.135	121.891	168.775	169.993
ODHODKI	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stanovanjski krediti in subvencioniranje obrestne mere	125.408	100.853	56.779	45.911	57.734	43.607	36.651	47.808	36.995	39.557	32.867
Stroški vzdrževanja in upravljanja stanovanj	50.491	54.394	82.227	63.769	83.408	73.932	84.145	91.397	95.321	52.325	135.742
Subvencije najemnin za stanovanja	7.315	5.322	5.269	5.169	8.730	15.021	20.340	29.702	53.912	77.769	71.208
Zagotavljanje zakonskih obveznosti in neprofitnih stan.	79.123	84.785	101.189	188.740	186.526	284.220	137.034	64.107	63.846	1.797	86.867
Reševanje težkih socialnih vprašanj			50.701	15.097	37.466	26.295	18.133	83.362	49.994		

Tabela: Gibanje proračunskih prihodkov stanovanjskega področja v obdobju 1997-2007

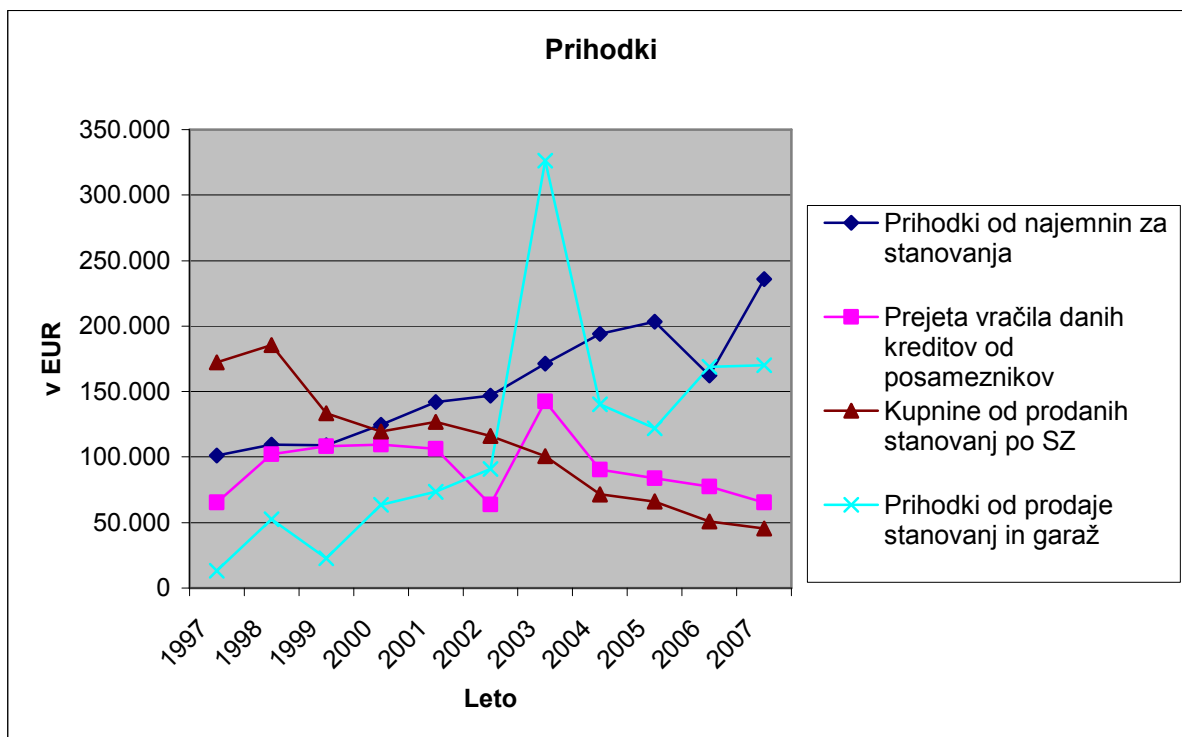
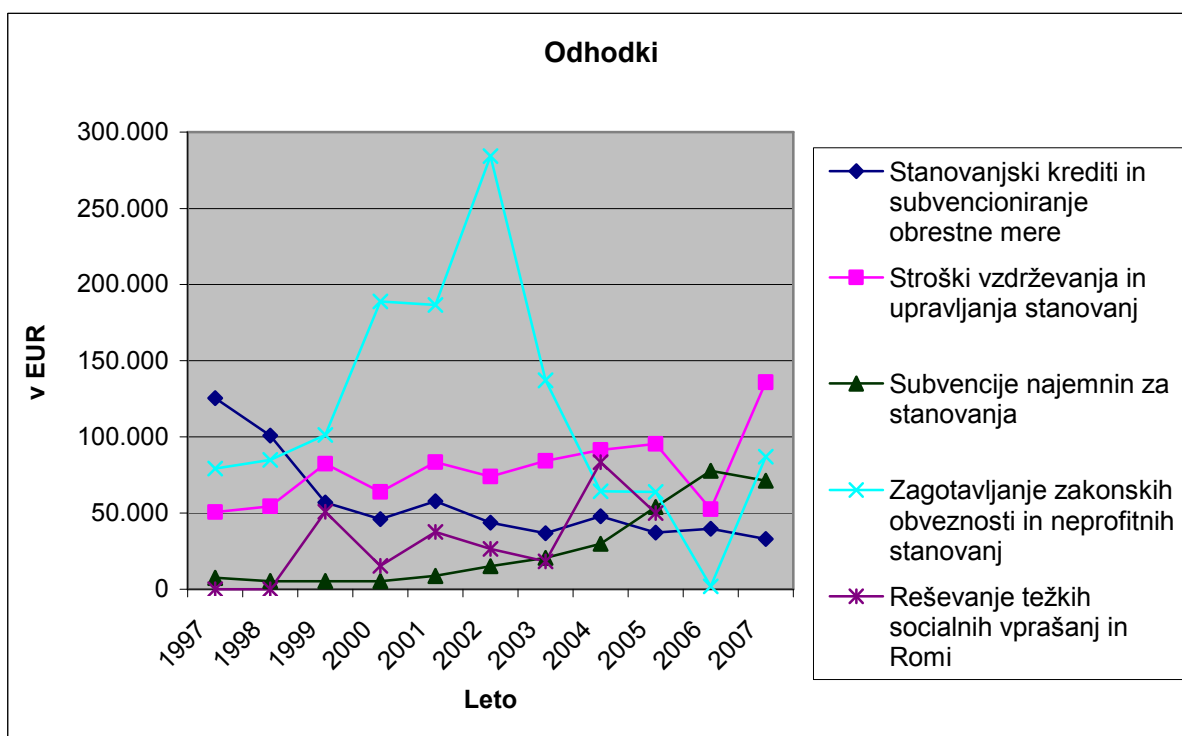


Tabela: Gibanje proračunskih odhodkov stanovanjskega področja v obdobju 1997-2007



3.7 CENE NEPREMIČNIN V OBČINI IN ŠIRŠI OKOLICI

Pri nakupu stanovanja je eden od glavnih dejavnikov cena stanovanja. Le-ta se praviloma oblikuje na trgu na osnovi ponudbe in povpraševanja, kar pa vpliva tudi na to, da se cene povečujejo oz. zmanjšujejo.

Na trgu se pojavljata dve ceni nepremičnin. Ena je oglaševana, druga pa pogodbeno cena. Razlika med oglaševano in pogodbeno ceno je malo raziskana, vendar izkušnje kažejo, da so pogodbene cene za 4 do 10 odstotkov nižje od oglaševanih. Procent ugotovljene razlike pa se z leti povečuje. Izkušnje potrjujejo tudi rezultati ankete med nepremičninskimi družbami in analiza podatkov o 139 nepremičninah v letih od 1993 do 2006, ki sta bili izvedeni v sklopu priprave diplomske naloge v septembru 2006, na podlagi katerih je bilo ugotovljeno, da znaša razlika med oglaševano in prodajno ceno med 4 in 10 odstotki.

Cene nepremičnin v občini Radovljica so se v preteklih letih v povprečju zviševale vsaj 10% letno. Cene nepremičnin v Sloveniji, predvsem v nekaterih okoljih, še vedno rastejo, vendar pa naj bi se po nekaterih podatkih v zadnjem času tudi že umirjale.

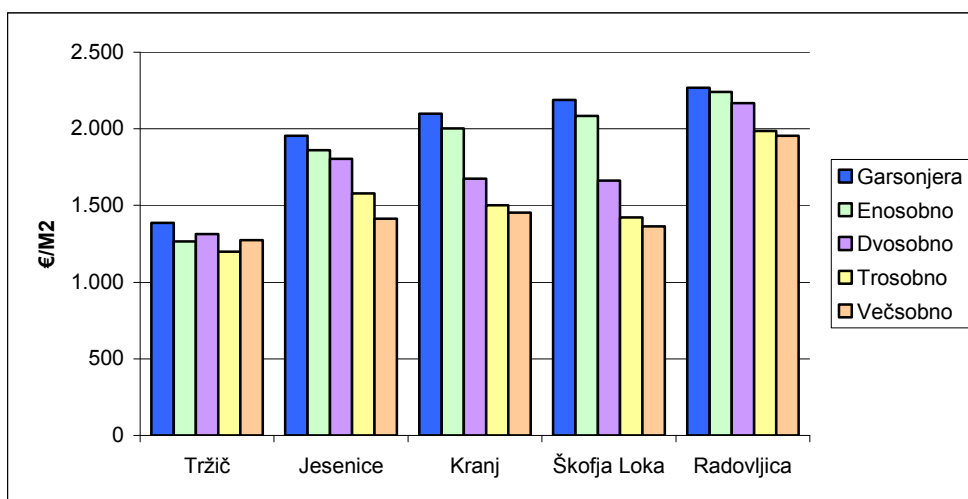
V nadaljevanju so prikazani podatki IBN o povprečni ceni nepremičnin v Radovljici in širši okolici v €/m² v septembru 2007. Iz grafične ponazoritve teh podatkov lahko ugotovimo, da so bile cene za vse kategorije stanovanj v proučevanem času v Radovljici višje od cen v drugih gorenjskih občinah, ki so bile zajete v raziskavo. Prikazani podatki potrjujejo tudi dejstvo, da cena m² z velikostjo stanovanja pada.

Tabela: Povprečna cena nepremičnin v Radovljici in širši okolici v €/m² v septembru 2007

Občina	Garsonjera	Enosobno	Dvosobno	Trisobno	Večsobno
Tržič	1.386	1.267	1.312	1.199	1.276
Jesenice	1.955	1.860	1.803	1.578	1.412
Kranj	2.098	2.003	1.675	1.501	1.453
Škofja loka	2.189	2.084	1.662	1.421	1.363
Radovljica	2.268	2.241	2.167	1.986	1.955

Vir: IBN, 2007

Grafikon: Povprečna cena nepremičnin v Radovljici in širši okolici v €/m² v septembru 2007



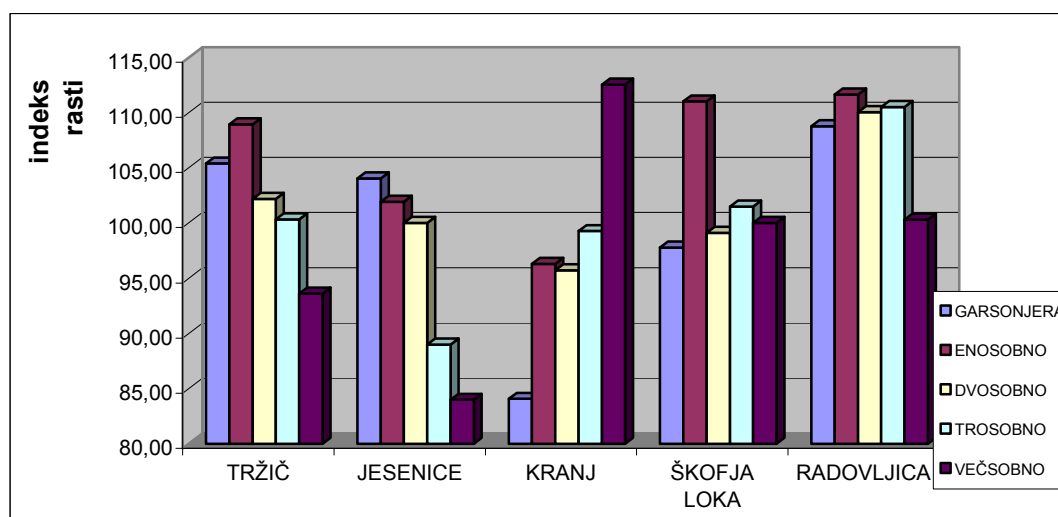
Vir: IBN, 2007

Na podlagi indeksov rasti cen nepremičnin v obdobju od decembra 2006 do septembra 2007 lahko ugotovimo, da so v enem letu za vse kategorije stanovanj v občini Radovljica, razen za večsobna stanovanja, cene v povprečju narasle za 10%, največ pa cene enosobnih stanovanj (11,66%). Primerjalno z ostalimi gorenjskimi občinami lahko ugotovimo, da so cene nepremičnin v proučevanem obdobju v povprečju najbolj narasle ravno v občini Radovljica. Na podlagi tega lahko sklepamo, da je povpraševanje po stanovanjih večje od ponudbe oz. da občina Radovljica postaja zaželeno območje za bivanje.

Tabela: Indeksi rasti cen nepremičnin v obdobju od decembra 2006 do septembra 2007

OBČINA	GARSONJERA	ENOSOBNO	DVOSOBNO	TROSOBNO	VEČSOBNO
TRŽIČ	105,40	108,94	102,18	100,33	93,62
JESENICE	104,04	101,92	100,00	89,00	84,00
KRANJ	84,09	96,30	95,71	99,27	112,55
ŠKOFJA LOKA	97,77	111,03	99,11	101,50	100,00
RADOVLJICA	108,78	111,66	110,06	110,52	100,31

Grafikon: Indeksi rasti cen nepremičnin v obdobju od decembra 2006 do septembra 2007



Vir: IBN, December 2006 – September 2007

4 POTREBE PO STANOVANJIH

4.1 POTREBE PO STANOVANJIH GLEDE NA NACIONALNI STANOVANJSKI PROGRAM

Iz opravljenih ocen in analiz bi po Nacionalnem stanovanjskem programu v Sloveniji morali do leta 2009 (od leta 2000) z izgradnjo in prenovo zagotoviti letno vsaj okrog 10.000 stanovanjskih enot, kar pomeni približno 5 enot/1.000 prebivalcev oziroma preračunano na občino Radovljica do leta 2009 približno 90 stanovanj letno.

Nacionalni stanovanjski program opredeljuje, da bodo država in lokalne skupnosti namenjale proračunska sredstva za gradnjo neprofitnih najemnih stanovanj, sočasno pa bodo še naprej spodbujale tudi pridobivanje lastnih stanovanj, posredno pa tudi profitni stanovanjski sektor, izhajajoč pri tem iz ocen po ohranjanju naslednjega letnega razmerja med neprofitnim in profitnim stanovanjskim sektorjem, lastnimi stanovanji in socialnimi korektivi:

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

*Opomba: Novi stanovanjski zakon iz leta 2003 je socialna stanovanja opredelil kot neprofitna stanovanja, katera se dodeljujejo prosilcem iz liste A, ki imajo pravico do subvencije za plačilo najemnine.

Nacionalni stanovanjski program predvideva za celotno Slovenijo 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 letno v občini Radovljica potrebno zgraditi približno naslednje število stanovanj:

- 22 neprofitnih s plačilom lastne udeležbe in varščine
- 18 neprofitnih brez plačila lastne udeležbe in varščine,
- 45 lastnih stanovanj,
- 5 profitnih stanovanj.

SZ-1 določa tudi **bivalne enote**, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, ki so lahko tudi v drugih stanovanjskih objektih, ne le v stanovanjskih stavbah za posebne namene. Glede na način uporabe se razvrščajo na bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinje, bivalne enote s sanitarijami oziroma kopalnico in souporabo kuhinje ter bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo.

4.2 POVPRŠEVANJE PO LASTNIH STANOVANJIH

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

Podatkov o dejanskem stanju deleža lastnih stanovanj za občino Radovljico zaenkrat ni na voljo. Povpraševanje lahko ocenjujemo le na podlagi opazovanja dogajanja v občini, pri čemer lahko ugotovimo, da se stanovanjska naselja in kompleksi, ki so bila aktivirani v zadnjih letih, hitro zapolnjujejo oz. so skoraj že v celoti pozidani, npr. Mošnje, Langusova, Lancovo, Prešernov dvor.

Na razmere na področju stanovanjske gradnje bo v prihodnjih letih močno vplivalo tudi stanovanjsko varčevanje prebivalstva, bodisi v okviru nacionalnih stanovanjskih varčevalnih shem ali preko bank in skladov.

4.3 POVPRŠEVANJE PO NEPROFITNIH IN TRŽNIH NAJEMNIH STANOVANJIH

Povpraševanje po neprofitnih najemnih stanovanjih se odraža v številu upravičencev, ki so se v preteklih letih prijavili na razpise za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Od ustanovitve lokalnih skupnosti do sedaj je bilo izvedenih 11 razpisov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Število upravičencev iz razpisa v razpis narašča, največ upravičencev pa je bilo v letih 2003 in 2007.

Po zadnjem razpisu leta 2007 je bilo do dodelitve upravičenih 62 prosilcev, dejansko dodeljenih pa je bilo 12 stanovanj. Podatki o številu čakajočih na prednostni listi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem kažejo na to, da se dostopnost do primerne stanovanja zmanjšuje in da izpraznjena oz. na novo pridobljena stanovanja ne zadoščajo potrebam.

Glede povpraševanja po tržnih najemnih stanovanjih v občini Radovljica je težko podati kakršno koli oceno. Upravna enota sicer vodi register najemnih pogodb, vendar pa se v njem vodijo podatki skupaj za celotno območje, ki ga pokriva Upravna enota Radovljica, hkrati pa register ne omogoča vodenja statistike, s pomočjo katere bi lahko pridobili agregirane podatke le za občino Radovljica. Podatek, s katerim razpolagamo je, da je za celotno območje, ki ga pokriva upravna enota Radovljica, letno v registru v povprečju izvedenih 300 zadev. To število pa ne predstavlja le števila vpisov, temveč vključuje tudi izbrise iz registra, podaljšanja in podobno.

4.4 TRENUTNI STANOVANJSKI PRIMANJKLJAJ

Primanjkljaj stanovanj lahko ugotovljamo iz razmerja števila stanovanj – število gospodinjstev in ob predpostavkah, da ima vsako gospodinjstvo svoje stanovanje in da ob ugotavljanju stanovanjskega primanjkljaja v občini upoštevamo le gospodinjstva v občini Radovljica brez priseljevanja.

Ob upoštevanju, da je bilo v občini Radovljica ob popisu 2002 6.397 gospodinjstev in 6.928 stanovanj, lahko ugotovimo, da stanovanjskega primanjkljaja pravzaprav ni. Če pa upoštevamo, da je v občini 7,39 % nenaseljenih stanovanj in 2,31 % občasno naseljenih stanovanj, kar znaša skupaj 672 stanovanj, ugotovimo, da v občini primanjkuje 141 stanovanj.

Upoštevati je potrebno tudi, da so te ugotovitve podane na podlagi razpoložljivih statističnih podatkov in da ni nujno, da je takšno tudi dejansko stanje. Le-to bo bolj znano ob objavi rezultatov popisa nepremičnin, ki je bil izveden na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin in podzakonskih aktov.

Kot je bilo v strategiji predhodno že ugotovljeno, je velik primanjkljaj tudi pri neprofitnih najemnih stanovanjih.

Glede na to, da so cene stanovanj v občini Radovljica v preteklih letih stalno naraščale in da so višje v primerjavi z ostalimi občinami v okolici, lahko sklepamo, da je povpraševanje večje od ponudbe in da je občina Radovljica zaželen kraj bivanja.

4.5 POVPRŠEVANJE PO MOŽNOSTIH REŠEVANJA STANOVANJSKE PROBLEMATIKE STAREJŠIH OBČANOV

Dom dr. Janka Benedika Radovljica kot javni socialno-varstveni zavod izvaja institucionalno varstvo starejših oseb za potrebe občanov Upravne enote Radovljica. Storitve doma so namenjene občanom, starim 65 in več let ter invalidnim osebam, ki zaradi telesne prizadetosti potrebujejo institucionalno varstvo. Stanovalcem zagotavljajo celovito oskrbo, zdravstveno nego in rehabilitacijo, ki so v skladu z njihovimi individualnimi potrebami in sposobnostmi.

Del njihovih storitev je na voljo tudi starejšim, ki živijo izven doma. V okviru programa »Pomoč na domu« starejšim in pomoči potrebnim nudijo socialnovarstvene storitve v bivalnem okolju, s katerimi nadomestijo bivanje v domu ali pa odhod v dom časovno odmaknejo (trenutno 5 oskrbovalk).

Prizadevanja doma gredo predvsem v smeri nujenja celovite ponudbe storitev za starejše s ciljem kakovostnega preživljanja starosti.

Z naraščanjem deleža starejšega prebivalstva narašča tudi delež enočlanskih gospodinjstev, v katerih je nosilec starejši od 65 let, s tem pa se povečujejo potrebe po ureditvi njihovega bivanja in nastanitve. Pri tem je potrebno sprejeti in izvajati ukrepe, ki bi starejšim ljudem omogočali predvsem nadaljnje bivanje v okolju, ki so ga vajeni in v katerega so vključeni, hkrati pa jim ponuditi vso potrebno pomoč, da bi lahko samostojno funkcionirali.

Starejši ljudje imajo glede nastanitve v zrelejših letih zlasti naslednje možnosti:

- **bivanje v domovih za starejše** (institucionalno varstvo starejših);
- **bivanje v oskrbovanih stanovanjih** (stanovanja za starejše, v katerih lahko stanovalci dobijo pomoč 24 ur dnevno iz določene ustanove, pod pogojem, da so arhitektonsko prilagojena kot stanovanja za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom v večstanovanjski stavbi ali v drugi obliki strnjene gradnje);
- **bivanje v namenskih najemnih stanovanjih** (v Sloveniji jih zagotavlja v glavnem Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja);
- **bivanje v lastnem ali najemnem stanovanju** z možnostjo oskrbe na domu.

Resolucija o nacionalnem programu socialnega varstva za obdobje 2006-2010, ki jo je Državni zbor sprejel v marcu 2006 opredeljuje merila za razvoj mreže javne službe na področju socialnega varstva. V okviru storitev institucionalnega varstva starejših oseb resolucija opredeljuje normirane obsege za naslednje storitve:

- organizirano varstvo v dnevnih centrih
- varstvo in oskrbo v domovih za starejše osebe
- oskrbo v drugi družini in
- oskrbo v varovanih stanovanjih za starejše osebe kot posebna oblika pomoči na domu.

Za varstvo in oskrbo v domovih za starejše osebe je normiran obseg vključenosti najmanj 5% prebivalcev, starih 65 let in več, kar za občino Radovljica konkretno pomeni, da naj bi bilo ob upoštevanju, da je bilo 1. aprila 2008 v občini 3564 oseb starih nad 65 let, v to obliko varstva vključenih 178 oseb.

Za oskrbo v oskrbovanih stanovanjih za starejše osebe je normiran obseg vključenosti, ki je opredeljen v resoluciji, najmanj 0,5% prebivalcev, starih 65 let in več. Za občino Radovljica to pomeni, da naj bi bilo trenutno v to obliko varstva starejših vključenih 18 oseb.

Razpoložljiva kapaciteta v Domu dr. Janka Benedika je 206 mest. Trenutna čakalna doba za namestitev v dom znaša v povprečju leto in pol, različno glede na posamezen oddelek. Pri tem je potrebno upoštevati tudi dejstvo, da je veliko vlog za namestitev danih za vsak slučaj.

Glede na to, da je v izgradnji dom starejših občanov v Bohinju z 68 mesti, ki naj bi bil vseljiv 1.1.2009, lahko predvidevamo, da bodo po izločitvi oskrbovancev iz občine Bohinj, obstoječe kapacitete glede na postavljene normative in tudi dejansko zadoščale za potrebe starejših občanov naše občine.

Glavna problematika, s katero se dom sooča že dalj časa, je pomanjkanje prostora na dementnem oddelku in tehničnim standardom in normativom neustrezno prilagojeni oddelek, zato je glavna prioriteta preureditev podstrešja v sodobni dementni oddelek.

V občini trenutno ni na voljo oskrbovanih stanovanj. Če upoštevamo normative, ki so določeni v zgoraj navedeni resoluciji, bi jih ob sedanjem številu in strukturi prebivalcev potrebovali 18. Cilj je torej zagotoviti oskrbovana stanovanja, bodisi za nakup pod določenimi pogoji (le osebe, starejše od 65 let) bodisi za najem, pri čemer bi morali biti deležni čim kvalitetnejše in 24-urne oskrbe – zdravstvene, tehnične, hrana ipd.

5 GLAVNI PROBLEMI NA STANOVANJSKEM PODROČJU V OBČINI

➤ Premalo neprofitnih najemnih stanovanj

Po uveljavitvi Stanovanjskega zakona iz leta 1991 so prejšnji imetniki stanovanjske pravice odkupili veliko število občinskih stanovanj. Zato se je število občinskih neprofitnih stanovanj zmanjšalo in ne zadostuje povpraševanju. Kupnina za stanovanja je bila nizka in ni zagotavljala kapitalске podlage občini za investicije v nova stanovanja.

Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih so razvidne iz Prednostne liste upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, na katero je bilo po razpisu leta 2007 uvrščenih 62 upravičencev, dodeljenih pa je bilo 12 stanovanj.

➤ Pomanjkanje proračunskih sredstev za stanovanjsko gradnjo in vzdrževanje stanovanj

V preteklosti najemnine za socialna in neprofitna stanovanja niso pokrivala vseh stroškov uporabe, vzdrževanja in reprodukcije stanovanj hkrati pa tudi niso bile v funkciji spodbujanja kapitalskih vlaganj v nova stanovanja. Glede na starost stanovanjskega fonda so vedno večje tudi potrebe po vlaganjih v vzdrževanje stanovanj.

Skladno z zakonodajo so občine zadolžene za zagotavljanje sredstev za pridobivanje in vzdrževanje neprofitnih najemnih stanovanj, kar pa jim finančna sredstva kot tudi zakon o financiranju občin, ter delež iz neprofitne najemnine, ne omogoča in zato predpisanih in drugih nalog na področju stanovanjske oskrbe ne more zadovoljivo uresničevati.

➤ Pomanjkanje ustreznih stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo

Naloga občine je zagotavljanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Prostorska analiza je pokazala, da v občini primanjkuje površin, kjer bi se lahko gradili objekti z večjo gostoto pozidave npr. vrstne hiše, dvojčki... prav tako pa primanjkuje površin za večstanovanjsko pozidavo – bloki.

➤ Odsotnost učinkovitih davčnih mehanizmov za pospešitev prometa s stavbnimi zemljišči in odsotnost učinkovitih mehanizmov zemljiške politike za pridobivanje zemljišč

V Občini Radovljica je sprejet Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča, ki opredeljuje, da se nadomestilo plačuje tudi za nezazidana stavbna zemljišča. Ocenjujemo, da veljavni mehanizem ni ustrezen, saj je odmera nadomestila odvisna le od velikosti zemljišča, ne upošteva pa vrednosti zemljišč. Obenem obstoječe evidence in katastri pogosto ne odražajo dejanskega stanja v naravi. Upamo, da bo pozitivne spremembe na tem področju prinesel popis nepremičnin, ki je bil izveden na podlagi Zakona o evidentiranju nepremičnin in množično vrednotenje nepremičnin, ki je v teku. Zaključek postopkov popisa in množičnega vrednotenja nepremičnin bo podlaga za sprejem na državnem nivoju že dolgo obljubljenega zakona o obdavčitvi nepremičnin.

Eden od ukrepov zemljiške politike je predkupna pravica občine, ki ji omogoča uveljavljanje predkupne pravice na stavbnih zemljiščih, vendar pri tem nima nobene možnosti vpliva na cene ponujenih nezazidanih stavbnih zemljišč.

Pri kmetijskih zemljiščih pa občine praktično nimajo možnosti za uveljavljanje predkupne pravice, saj so po Zakonu o kmetijskih zemljiščih občine šele na petem mestu za uveljavljanje predkupne pravice.

➤ **Povečanje upravičencev za subvencioniranje najemnine**

Kot je bilo že ugotovljeno, se povečuje število najemnikov neprofitnih stanovanj, ki ne zmorejo plačevanja najemnin, kar se kaže tudi v iz leta v leto naraščajočem številu vlog za subvencijo najemnine. Glede na trenutno situacijo lahko sklepamo, da se bo število prosilcev in upravičencev do subvencionirane najemnine v prihodnje še povečevalo.

V postopku sprejemanja je Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1A), ki predlaga razširitev pravice do subvencioniranja tudi na najemnike tržnih stanovanj, kadar ti izpolnjujejo dohodkovne ter druge materialne pogoje, tako da bi jim na podlagi stanovanjskega zakona pripadala subvencionirana najemnina ter da so se prijavili na razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem. S tem ukrepom se bo morda zmanjšalo število potreb po najemu neprofitnih najemnih stanovanj, povečala pa se bo potreba po dodatnih sredstvih, ki jih bo potrebno zagotoviti v občinskem proračunu.

➤ **Starost stanovanjskega fonda v lasti občine**

Glede na starost stanovanjskega fonda, ki v povprečju znaša 47,5 let, lahko ugotovimo, da obstaja veliko potreb po vzdrževanju, prenovi in nadomestnih gradnjah obstoječega stanovanjskega fonda. Sredstva, ki jih občina pridobi z neprofitno najemnino, ne zadoščajo za kvalitetno vzdrževanje stanovanjskega fonda, zato bo v prihodnje potrebno v ta namen, predvsem celoviti obnovi nekaterih objektov, nameniti v proračunu več sredstev.

➤ **Zemljiško knjižna neurejenost lastniških razmerij**

Tudi na območju občine Radovljica se soočamo s problemom še ne vpisanih stanovanjskih enot v zemljiško knjigo. Neažurne nepremičninske evidence oziroma zemljiška knjiga povzročajo težave pri prometu z nepremičninami in pridobivanju hipotekarnih kreditov.

Glede na razpršenost in starost stanovanjskega fonda se pogosto srečujemo s pomanjkanjem celotne lastninske dokumentacije za posamezne objekte. Zato gre pri vpisih v zemljiško knjigo, pri katerih je potrebno predhodno zbiranje lastninske dokumentacije, ugotavljanje pravnega nasledstva, priprava ustreznih zemljiškooknjižnih listin in drugih postopkov, povezanih s tem, večinoma za pravno zahtevno in dolgotrajno delo.

K hitrejšemu reševanju te problematike naj bi pripomogel Zakon o vzpostavitvi etažne lastnine na predlog pridobitelja posameznega dela stavbe in o določanju pripadajočega zemljišča k stavbi (ZVetL), ki je bil sprejet v mesecu aprilu letos, in katerega cilj je omogočiti pridobiteljem posameznih delov stavb, da dosežejo zemljiškooknjižni vpis etažne lastnine v primerih, ko so zemljiškooknjižni lastniki glede vzpostavitve in zemljiškooknjižnega vpisa etažne lastnine na stavbah pasivni oziroma jih ni.

➤ **Visoke cene stavbnih zemljišč in stanovanj**

V analizi cen nepremičnin v Občini Radovljica in širši okolici je bilo ugotovljeno, da so cene za vse kategorije stanovanj v Radovljici višje od cen v drugih gorenjskih občinah, ki so bile zajete v raziskavo. Poleg tega je v zadnjih letih v občini močno porasla tudi cena kvadratnega metra stanovanja

➤ **Neplačevanje neprofitnih najemnin in obratovalnih stroškov**

Pri najemnikih neprofitnih stanovanj se predvsem v zadnjem času povečuje delež neplačil stroškov bivanja, najemnine in obratovalnih stroškov. Večinoma gre za najemnike, ki glede na materialni položaj tega dejansko ne zmorejo. Predlog zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1A), ki je v postopku sprejemanja predvideva

razširitev subsidiarne odgovornosti lastnikov za obratovalne stroške najemnikov na lastnike vseh vrst stanovanj, tudi neprofitnih, kar je sprememba od sedanje ureditve. To pomeni, da bo po sprejetju zakona v takem besedilu, občina dolžna pokrivati obratovalne stroške, ki jih ne bodo plačali najemniki.

➤ **Pomanjkanje primernih stanovanj za starejše in ljudi s posebnimi potrebami**

Glede na trend staranja prebivalstva v občini primanjkuje primernih stanovanj za starejše in gibalno ovirane osebe oziroma za ljudi s posebnimi potrebami (oskrbovana stanovanja, stanovanja z možnostjo uporabe dvigala). V prihodnjih letih lahko pričakujemo večje povpraševanje po tovrstnih stanovanjih.

➤ **Pomanjkanje stanovanj za začasno bivanje**

Občina Radovljica se srečuje s posamezni primeri, ko pri občanih nastane potreba po začasnem reševanju stanovanjskega problema. Zaenkrat za reševanje tovrstnih problemov v občini ni na voljo razpoložljivih kapacitet (stanovanj za začasno bivanje- bivalne enote).

6 RAZVOJNI CILJI

V Razvojnem programu občine Radovljica 2007-2013 je v viziji razvoja opredeljeno, da bo občina Radovljica do leta 2013 postala občina z najvišjo kvaliteto življenja v Sloveniji. To ji bo uspelo s sledenjem ciljev in izvajanjem ukrepov na različnih področjih razvoja, tudi na stanovanjskem, saj bo med drugim zagotavljala zadostne in urejene stanovanjske površine, omogočila kakovostno oskrbo in storitve za otroke, mladino, občane s posebnimi potrebami in starejše občane, obenem pa ohranjala in varovala svoj kakovosten prostor ter skrbela za usklajen razvoj.

Razvoj stanovanjskega področja bo sledil tudi v razvojnem programu opredeljenim strateškim razvojnim prioritetam in sicer prostorski in infrastrukturni urejenosti ter izboljševanju kakovosti življenja v občini.

Pri razvoju stanovanjskega področja v občini Radovljica bomo sledili naslednjim ciljem:

- **OMOGOČITI VSEM OBČANOM, ŠE ZLASTI MLADIM IN MLADIM DRUŽINAM, LAŽJI DOSTOP DO LASTNEGA STANOVANJA OZ. NAJEMNEGA STANOVANJA**
 - Sprejem strateških in podrobnih prostorskih dokumentov, ki bodo zagotavljali in urejali nove površine za stanovanjsko namembnost
 - Mladim družinam omogočiti dostop do ugodnejših stanovanjskih kreditov z zagotavljanjem večjega obsega sredstev za subvencioniranje obrestne mere
- **ZAGOTOVITI LAŽJE REŠEVANJE STANOVANJSKEGA PROBLEMA STAREJŠIM IN OBČANOM S POSEBNIMI POTREBAMI**
 - Do leta 2011 zagotoviti v domu za starejše občane dodatne kapacitete za dementne osebe
 - Do leta 2013 skrajšati čakalno dobo za bivanje v domu za starejše občane na maksimalno 6 mesecev
 - Do leta 2013 zagotoviti vsaj 15 oskrbovanih stanovanj
 - Zagotavljati storitev pomoči na domu glede na povpraševanje
- **ZAGOTOVITI STANOVANJA SOCIALNO ŠIBKIM**
 - Do leta 2013 zagotoviti 25 neprofitnih najemnih stanovanj z naslednjo dinamiko

Leto	Število neprofitnih najemnih stanovanj
2008	4
2009	3
2010	3
2011	5
2012	5
2013	5
Skupaj	25

- Do leta 2013 zagotoviti 3 bivalne enote
- Od leta 2009 dalje zagotoviti subvencioniranje najemnine v tržnih stanovanjih

- *Zagotavljati postopno obnovo obstoječega fonda neprofitnih stanovanj*

- **ZEMLJIŠKO KNJIŽNO UREDITI LASTNINSKA RAZMERJA**
 - *Do leta 2013 v zemljiško knjigo vpisati vsa neprofitna najemna stanovanja, ki so v lasti občine*
 - *Do leta 2013 postopoma urediti lastništvo zemljiških parcel oz. pripadajočih zemljišč ob večstanovanjskih stavbah*

- **OHRANJATI POSELJENOST PODEŽELJA**

- **IZBOLJŠATI KVALITETO BIVANJA V OBČINI**

7 PROGRAMI IN UKREPI

Reševanje stanovanjske problematike je vprašanje, s katerim se prej ali slej sooči vsak od nas. Ker gre pri zagotovitvi lastnega stanovanja za velik finančni zalogaj in običajno za dolgoročno odločitev, je izbira in pridobitev primerne stanovanja za posameznika in družine še toliko bolj pomembna. V reševanje stanovanjskega vprašanja se v različnih fazah v okviru svojih pristojnosti vključujejo tudi občine, kot je priprava prostorskih dokumentov, ki opredeljujejo območja, namenjena stanovanjski pozidavi, komunalno opremljanje zemljišč, subvencioniranje stanovanjskih kreditov, zagotavljanje neprofitnih najemnih stanovanj za socialno šibkejše sloje prebivalstva in drugo.

V nadaljevanju so naštetih programi in ukrepi, ki jih bo občina izvajala sama in tudi programi in ukrepi, ki so sicer v rokah državnih institucij in občina le sodeluje pri njihovem izvajanju. Vsekakor je za doseg zastavljenih ciljev glede razvoja stanovanjskega področja v obeh primerih potrebna aktivna vloga občine. Ukrepi, ki jih je občina v preteklosti že izvajala in ki so v strategiji predhodno že predstavljeni, so kot ukrepi v nadaljevanju naštetih le taksativno. Za ukrepe, ki pa predhodno še niso bili predstavljeni, je podana krajša obrazložitev.

Posamezen ukrep je v nadaljevanju vključen le pri doseganju enega cilja, kar pa ne pomeni, da njegovo izvajanje ne vpliva tudi na doseganje ostalih ciljev. Ukrepi in njihovi učinki se namreč med seboj prepletajo in dopolnjujejo, zapisani pa so pri tistem cilju, na katerega uresničevanje ocenjujemo, da ima izvajanje ukrepa prevladujoč vpliv. Izvajanje posameznih ukrepov je in bo odvisno predvsem od že zaznanih in tudi novo nastalih potreb prebivalcev občine Radovljica.

7.1 CILJ 1: OMOGOČITI VSEM OBČANOM, ŠE ZLASTI MLADIM IN MLADIM DRUŽINAM, LAŽJI DOSTOP DO LASTNEGA STANOVANJA OZ. NAJEMNEGA STANOVANJA

- zagotoviti prostorske pogoje za stanovanjsko gradnjo:
 - o v prostorskih dokumentih zagotoviti zadostne površine za stanovanjsko namembnost oz. za možnost gradnje različnih vrst stanovanj
- zagotoviti ustrezno komunalno opremo stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo:
 - o zagotavljanje proračunskih sredstev za komunalno opremljanje stavbnih zemljišč
 - o komunalno opremljanje zemljišč s soinvestitorstvom zainteresiranih investitorjev iz zasebnega sektorja
- spodbuditi pozidavo nezazidanih stavbnih zemljišč:
 - o obdavčitev nezazidanih stavbnih zemljišč – sedaj nadomestilo za uporabo stavbnega zemljišča; v pričakovanju davek na nepremičnine, ki naj bi pospešil prodajo nezazidanih stavbnih zemljišč
- spodbuditi uporabo praznih stanovanj:
 - o z ukrepi davčne politike
- zagotoviti finančne spodbude tistim, ki si z gradnjo ali nakupom prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje
 - o subvencioniranje obrestne mere za dolgoročne stanovanjske kredite - podaljšati ročnost kreditov in s tem posledično višino odobrenega kredita
 - o ugodni krediti
- pomagati občanom pri obnovi in posodobitvi lastniških objektov in stanovanj
 - o ugodni krediti
 - o subvencioniranje obrestne mere za kredite
 - o spodbude za energetska sanacija objektov

7.2 CILJ 2: ZAGOTOVITI LAŽJE REŠEVANJE STANOVANJSKEGA PROBLEMA STAREJŠIM IN OBČANOM S POSEBNIMI POTREBAMI

- pomoč in finančne spodbude tistim, ki želijo čim dlje ostati v lastnem domu - reševanje stanovanjskega vprašanja v lastnem stanovanju:
 - o razviti čim učinkovitejšo pomoč in oskrbo na domu ter hkrati omogočiti vsakomur dostopnost do teh storitev
 - o zagotoviti ugodne kredite ali subvencioniranje obrestne mere za kredite tudi z možnostjo priznanja solastniškega deleža na stanovanju kreditodajalcu, in s tem omogočiti starejšim lastnikom stanovanja, da prenovijo lastno stanovanje
- zagotavljanje zadostnih kapacitet v domu za starejše občane
 - o povečanje kapacitet za dementne osebe
- zagotavljanje zadostnega števila oskrbovanih stanovanj
 - o izgradnja oskrbovanih stanovanj
- zagotavljanje primernih stanovanj za invalide
 - o pri razpisih za oddajo neprofitnih stanovanj tudi v bodoče upoštevati primerno lokacijo za invalide
 - o zagotoviti gibalno oviranim osebam neoviran dostop do stanovanjskih objektov:
 - o pomoč pri sanaciji vhodov v večstanovanjske objekte z montažo dvizhnih ploščadi
 - o izgradnja dvigal v soinvestitorstvu z lastniki
 - o pri projektih nove večstanovanjske gradnje poskrbeti, da bodo zagotovljeni ustrezni dostopi in ustrezno število stanovanj za gibalno ovirane osebe
 - o graditelje stanovanj opozarjati na dosledno upoštevanje normativov in standardov pri gradnji predvsem večstanovanjskih objektov
 - o pridobitev novih primernih stanovanj
- zagotoviti možnost bivanja tudi drugim različnim skupinam ljudi s posebnimi potrebami (krizni center za mlade, varna hiša, ..)

Skupni cilj vseh naštetih ukrepov je izboljšanje stanovanjskega standarda objektov, ne samo tistih, ki so namenjeni invalidnim osebam, ampak stremeti k temu, da bi se že v osnovi gradile stavbe, ki bi bile v vsakem trenutku prilagojene ljudem s posebnimi potrebami (starejšim, invalidom, mamicam z majhnimi otroki). Pri tem ni dovolj pozornost le pri novogradnjah, temveč je potrebno postopno odpravljati ovire tudi v že obstoječih objektih.

7.3 CILJ 3: ZAGOTOVITI STANOVANJA SOCIALNO ŠIBKIM

- zagotavljanje zadostnega števila neprofitnih najemnih stanovanj (odprava primanjkljaja neprofitnih najemnih stanovanj):
 - o vzdrževanje in obnova obstoječega stanovanjskega fonda v lasti občine
 - o gradnja novih stanovanj:
 - lastna gradnja cenejših stanovanj z nižjo najemnino in nižjimi subvencijami za socialno ogrožene občane
 - gradnja novih neprofitnih stanovanj po modelu javno zasebnega partnerstva - soinvestitorstvo z gradbenimi in nepremičninskimi podjetji
 - o nakup stanovanj:
 - nakup starih stanovanj
 - nakup novih stanovanj
 - o glede na starost stanovanjskega fonda izvajati aktivnosti za postopno zamenjavo stanovanjskega fonda

- prodaja starejših stanovanj, v katera se ne spleča vlagati, se pa najemniki zanimajo za odkup; pridobljena sredstva nameniti za posodobitev ostalega stanovanjskega fonda oziroma gradnjo novih najemnih stanovanj
 - subvencioniranje najemnine v tržnih stanovanjih
- zagotavljanje zadostnega števila bivalnih enot oziroma namensko najemnih stanovanj za začasno bivanje oseb, ki nujno potrebujejo stanovanje zaradi socialne stiske, naravne ali druge nesreče, in za deložirane osebe
 - lastna zagotovitev potrebnih bivalnih enot
 - zagotovitev bivalnih enot v povezovanju z ostalimi občinami
- zagotoviti ustrezno vzdrževanje stanovanjskega fonda v lasti občine s ciljem ohranjanja stanovanj v dobrem stanju in omogočanje njihove uporabe
 - izdelava in izvrševanje kratkoročnega in dolgoročnega plana vzdrževanja posameznih stanovanj in tudi skupnih delov v večstanovanjskih stavbah
 - zagotoviti zadostna proračunska sredstva za tekoče in investicijsko vzdrževanje in obnovo objektov v lasti občine
 - pripraviti in izvesti srednjeročni plan celovite obnove dotrajanih večstanovanjskih objektov, ki so v celoti v lasti občine in pri katerih redno vzdrževanje ne zadošča
 - zagotavljati vplačila v rezervni sklad, ki je namenjen financiranju vzdrževanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah v deležu lastništva občine na posamezni stavbi
- dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem:
 - izvedba razpisov za oblikovanje prednostnih list A in B
 - dodeljevanje izpraznjenih ali na novo pridobljen stanovanj na podlagi uvrstitve na prednosti listi A in B za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem
- zagotavljanje pomoči socialno šibkim prebivalcem - subvencioniranje najemnine:
 - subvencioniranje najemnine najemnikom neprofitnih stanovanj
 - subvencioniranje najemnine najemnikom v tržnih stanovanjih, ki so uvrščeni na prednostno listo upravičencev in niso uspeli pridobiti v najem neprofitnega stanovanja
 - zagotoviti zadostna proračunska sredstva ob povečanju števila upravičencev do subvencionirane najemnine
 - uporaba inštrumenta izrednih denarnih pomoči
- reševanje problematike neplačevanja najemnin
 - preverjanje upravičenosti do neprofitnega stanovanja: najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja
 - aktivno izvajanje postopkov izterjave

7.4 CILJ 4: ZEMLJIŠKO KNJIŽNO UREDITI LASTNINSKA RAZMERNOST

- vpis nepremičnin v zemljiško knjigo
 - vpis stanovanj v lasti občine
 - spodbuditi vpis vseh stanovanj v občini
- ureditev zemljišč ob večstanovanjskih stavbah
 - ureditev zemljiških parcel oz. pripadajočih zemljišč ob večstanovanjskih stavbah

7.5 CILJ 5: OHRANJATI POSELJENOST PODEŽELJA

- zagotoviti ustrezne površine za stanovanjsko gradnjo na podeželju
 - o sprejem ustreznih prostorskih dokumentov
- zagotoviti finančne spodbude za gradnjo stanovanjskih objektov na podeželju
 - o olajšave pri plačilu komunalnega prispevka

7.6 CILJ 6: IZBOLJŠATI KVALITETO BIVANJA V OBČINI

- gradnja parkirišč in garažnih hiš po sistemu javno-zasebnega partnerstva
- urejanje parkov in zelenic
- izradnja in vzdrževanje otroških igrišč v stanovanjskih naseljih
- ohranjanje zelenih površin v stanovanjskih naseljih
- spodbujanje energetske prenove večstanovanjskih objektov

7.7 STRATEŠKE USMERITVE ZA OBČINO RADOVLJICA

V nadaljevanju so našteje in predstavljene strateške usmeritve, ki jih bo občina Radovljica upoštevala pri zagotavljanju prostorskih pogojev za stanovanjsko gradnjo:

➤ zgostitev gradnje v večjih urbanih središčih (predvsem Radovljica in Lesce)

Prostorska analiza je pokazala, da je na območju Radovljice in Lesc še precej nepozidanih površin namenjenih stanovanjski pozidavi. Obenem je bilo ugotovljeno, da je v prostorskih dokumentih precej površin namenjenih individualni stanovanjski pozidavi, medtem ko primanjkuje površin, kjer bi se lahko gradili objekti z večjo gostoto pozidave (vrstne hiše, dvojčki, bloki, ...). Strategija prostorskega razvoja na tem območju predvideva intenzivnejši razvoj.

Vloga in položaj Radovljice in Lesc se zaradi bližine avtoceste in drugih prometnih povezav krepi. Že zgrajena infrastruktura omogoča relativno cenejšo gradnjo, ob tem pa se ustvarjajo tudi pogoji za bolj koncentrirano gradnjo.

➤ gradnja večstanovanjskih objektov

V Družbenem planu občine Radovljica za obdobje 1986 – 1995/2000 (UVG, št. 2/1986) so opisane usmeritve za stanovanjsko gradnjo. Večstanovanjska gradnja naj bi se usmerjala v večja urbana središča: Radovljica – Lesce ter v manjšem obsegu Begunje in Kropa. Razmerje med večstanovanjsko in individualno stanovanjsko gradnjo po številu stanovanjskih enot naj bi bilo približno v razmerju 50:50. Trenutno stanje kaže, da je veliko več površin namenjenih individualni stanovanjski pozidavi, zato bo potrebno dati poseben poudarek tudi novim površinam namenjenim stanovanjski gradnji z večjo gostoto.

➤ večja sprostitev gradnje na podeželju (večja fleksibilnost glede možnosti komunalnega opremljanja in dopolnjevanja robov naselij)

Predvsem na za poselitev manj zanimivih oziroma demografsko ogroženih območjih, naj bi se zaradi ohranitve poseljenosti podeželja ter s tem tudi kulturne krajine, omogočale tudi dopolnitve naselij, ki z vidika komunalnega opremljanja niso najbolj ugodne.

➤ krepitev stanovanjske gradnje v Kropi in Lipniški dolini

V prostorski analizi je bilo ugotovljeno, da so najbolj priljubljene lokacije v Radovljici in Lescah, saj je na tem omočju veliko interesov kljub visokim cenam zemljišč. Zanimive so tudi lokacije proti Begunjam, Brezjam in Mošnjam. Ocenujemo, da se bo poseljenost levega brega Save ohranjala in povečevala tudi zaradi bližine novo zgrajene avtoceste.

Lipniška dolina sodi v evidentirano območje kompleksnega varstva kulturne dediščine, zato je za vse posege potrebno pridobiti tudi pozitivno mnenje Zavoda za varstvo kulturne dediščine Slovenije. Na tem območju je veliko manjših pobud za spremembe prostorskih dokumentov – dopolnitve naselja s posameznimi hišami (velikokrat gre za gradnjo na lastni parceli). Občina si bo prizadevala, da bi bilo čimveč teh manjših dopolnitev možnih, v kolikor bi se lahko zagotavljala komunalna oprema ter seveda ob pogoju, da se ohranja identiteta in kvaliteta naselij.

8 NOVI INŠTRUMENTI STANOVANJSKE POLITIKE

Na nepremičninskem trgu se pojavljajo in uveljavljajo nekateri novi inštrumenti zagotavljanja neprofitnih stanovanj. Glede na to, da v občini zaenkrat še niso bili uporabljeni, je pred njihovo uporabo potrebno preveriti njihovo izvedljivost, pregledati primere dobre prakse in tudi slabe strani njihove uporabe, predvsem pa ugotoviti njihovo primernost za občino Radovljica. V kolikor bo za posamezen instrument ugotovljeno, da dejansko prinaša pozitivne rezultate in da so glede njegovega izvajanja ustrezno (zakonsko) rešena tudi vsa odprta vprašanja, bo občina pristopila k izvajanju. Novi inštrumenti stanovanjske politike so sledeči:

- **Najprej najem tržnih stanovanj, nato dodeljevanje tržnih najemnih stanovanj v podnajem** za podnajemnico v višini neprofitne najemnine po modelu javno zasebnega partnerstva med občino in fizičnimi osebami, lastniki najemnih stanovanj na območju občine. Inštrument temelji na povečanju ponudbe neprofitnih najemnih stanovanj, ki bi jih občina pridobivala z aktiviranjem zasebnega najemnega sektorja na podlagi javnih razpisov za najem stanovanj, ki se prosto oddajajo na trgu. Najeta tržna stanovanja bi občina ponudila v podnajem upravičencem do neprofitnih stanovanj.
- **Uvedba stanovanjskih posojil za obnovo in sanacijo skupnih delov večstanovanjskih stavb**
- **Rentni odkup stanovanj** in s tem povezane dosmrtnne rente ob hkratni odplačni služnosti stanovanja. Na ta način bi z obročno prodajo lastnega stanovanja starejši ljudje prišli do določenega premoženja, ki bi ga bodisi uporabili za izboljšanje bivalnega okolja, prenavo ali kaj drugega glede na njihove trenutne potrebe, hkrati pa bi lahko do smrti prebivali v stanovanju. Po njihovi smrti bi stanovanje prešlo v last tistega, ki je rento izplačeval (npr. občine, Nepremičninskega sklada, banke, zavarovalnice, ZPIZ-a, ...)
- Pomoč pri pridobivanju lastnih stanovanj po modelu **deljenega lastništva** po principu javno zasebnega partnerstva – za občane, ki z lastnimi sredstvi ne bodo zmogli kupiti primerne stanovanja
- Nakup stanovanj po sistemu **leasinga**.