



Mestna občina  
**Novo mesto**

Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto

**Župan**

T: 07 39 39 244  
mestna.obcina@novomesto.si  
evrocenje@novomesto.si  
www.novomesto.si

Številka: 352-0019/2023-2

Datum: 4. 7. 2023

**OBČINSKI SVET  
MESTNE OBČINE NOVO MESTO**

**ZADEVA: STANOVANJSKI PROGRAM MESTNE OBČINE NOVO MESTO 2030 -  
predlog za sprejem**

Pravna podlaga: **Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003 in spr.), Zakonu o lokalni samoupravi (ZLS-UPB, Uradni list RS, št. 94/2007 in spr.) in Statut Mestne občine Novo mesto – uradno prečiščeno besedilo - UPB1 (Dolenjski uradni list, št. 14/19)**

Pripravljaivec gradiva: **Projektna skupina za pripravo SPMONM 2023 Mestne občine Novo mesto**

Poročevalec: **dr. Iztok Kovačič, vodja Urada za prostor in razvoj  
Peter Geršič, vodja Razvojno projektne pisarne**

Predlog sklepa: **Občinski svet Mestne občine Novo mesto je obravnaval in sprejel Stanovanjski program Mestne občine Novo mesto 2030.**

**mag. Gregor Macedoni, l.r.  
župan**

Priloga:

- obrazložitev,
- predlog Stanovanjskega programa Mestne občine Novo mesto 2030.

## **OBRAZLOŽITEV: STANOVANJSKI PROGRAM MESTNE OBČINE NOVO MESTO 2030**

### **1. OCENA STANJA IN RAZLOGI ZA SPREJEM**

Rešeno stanovanjsko vprašanje je pravica in svoboda posameznika, ki izhaja že iz Ustave Republike Slovenije, zato mora biti hkrati prednostna naloga države in lokalne skupnosti. Zagotavljanje pogojev za gradnjo stanovanj in dvig kakovostnega bivalnega prostora je del prostorskega načrtovanja Mestne občine Novo mesto ter vključeno v njeno vizijo, ki navaja, da je »Mestna občina Novo mesto s svojimi naselji pametna, trajnostna in vključujoča občina za bivanje, delovanje ter druženje v regionalnem, nacionalnem in čezmejnem prostoru.«

Mestna občina Novo mesto stremi k celovitemu prostorskemu načrtovanju za dvig kakovosti bivalnega prostora, aktivni vlogi pri izvajanju prostorskih aktov in pozitivni diskriminaciji posameznih skupin ter močnejši vlogi delovanja na nepremičninskem trgu.

Že v času priprave Trajnostne urbane strategije MONM 2023 ter Strategije razvoja MONM 2030 je bil eden od prepoznanih poudarkov »dostopna stanovanja za vse«, kar sta obe navedeni strategiji naslovili na različnih področjih. Če povzamemo ravno ugotovitve Trajnostne urbane strategije, je prostih stanovanj in kapacitet za gradnjo novih v občini še dovolj, vendar je realno stanje na trgu nepremičnin drugačno, saj je povpraševanje po stanovanjih večje od ponudbe na trgu. Nova stanovanja je potrebno tako načrtovati zaradi povečanje stanovanjskega standarda in zaradi zastarelega stavbnega fonda, sočasno pa iskati nove načine za prenavo obstoječega stavbnega fonda. Povečanje potreb po stanovanjih lahko pričakujemo tudi zaradi zmanjšanja gospodinjstev in povečanja števila družin. Gospodarske razmere v MO Novo mesto so še vedno zelo dobre, zato je smiselno razvijati in omogočiti privlačno okolje za nove priselitve, kjer je ključna sistematična stanovanjska strategija in politike.

MO Novo mesto vse od ustanovitve namenja usmerjeno pozornost razvoju stanovanjskega področja, s sprejemom dokumentiranih odločitev: vse od sprejema proračunov, načrtov razvojnih programov, prostorskih aktov, splošnih predpisov pa do posebnih razvojnih dokumentov na ravni strategij in programov, pri tem pa do sedaj ni imela sprejetega Stanovanjskega programa. Ena izmed prioritete za ureditev in upravljanje zadev iz stanovanjskega področja, z namenom izboljšanja stanovanjske situacije, je izboljšanje načina upravljanja. Na prvem mestu je to povezano s celovitim oblikovanjem ciljev in strategij, podprtih s kazalniki, ki omogočajo tudi merjenje doseganja ciljev.

Stanovanjski program obravnava MO Novo mesto kot celoto: tako podeželje, pomembnejša lokalna središča kot samo mestno središče Novo mesto. Stanovanjski program Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: SP MONM) v središče postavlja kakovostno življenje za vse občane in občanke.

SP MONM mora postati do leta 2030 ključna sestavina in instrument razvoja, na podlagi katerega bo MO Novo mesto sama ali v sodelovanju z zainteresiranimi investitorji, javnimi institucijami in posamezniki povezovala interese za izboljšanje stanja na stanovanjskem področju v MO Novo mesto. SP MONM pomeni nov krovni razvojni okvir MO Novo mesto, ki ga določajo vizija ter trenutno stanje, upoštevajoč sodobne trende in globalne ter lokalne izzive.

Javna razprava o predlogu Stanovanjskega programa je potekala med 8. in 29. majem, ko je bilo zainteresirani javnosti omogočeno komentiranje predloga Stanovanjskega programa Mestne občine Novo mesto do leta 2030 preko elektronskih poti, javna obravnava programa pa je potekala 17. maja 2023, ob 16. uri na rotovžu. V javni razpravi so pripravljavci programa predvsem pojasnjevali načela in usmeritve ter posamezne ukrepe ter zakonodajo z zadevnega področja, ter, kjer je bilo to mogoče, upoštevali predloge udeležencev pri pripravi končne verzije programa.

## 2. POGLAVITNE REŠITVE, CILJI IN NAČELA

Stanovanjski program MO Novo mesto je zastavljen dolgoročno, pri čemer so upoštevani interesi vseh deležnikov lokalnega stanovanjskega področja z upoštevanjem občinskih prostorskih načrtov ter drugih prostorsko izvedbenih dokumentov. MO Novo mesto je pristopila k pripravi Stanovanjskega programa zaradi jasno izraženih potreb in trendov na področju stanovanjske politike, ki izhajajo iz analize obstoječega stanja. Cilji, ki smo jih zastavili na podlagi analiz, razvojnih izzivov in strateških usmeritev, so usmerjeni v izboljšanje stanja na stanovanjskem področju v občini.

Cilji Stanovanjskega programa so dolgoročne prioritete razvoja MO Novo mesto na stanovanjskem področju, ki temeljijo na naslednjih izhodiščih in aktivni vlogi MO Novo mesto:

### **Cilj 1 – Zagotavljanje ustreznih stanovanjskih zemljišč za različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov.**

Zagotavljanje zadostnih površin za stanovanjsko gradnjo ta različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov v zdravem življenjskem okolju na nekem območju, je ena od najpomembnejših, če ne celo najpomembnejša naloga lokalne skupnosti, saj predstavlja osnovo za ustvarjanje pogojev za udobno bivanje in udejstvovanje v zasebnem in družbenem življenju.

### **Cilj 2 – Zagotavljanje ustreznega števila funkcionalno primernih javnih najemnih stanovanjskih enot za različne skupine občanov.**

Mestna občina Novo mesto bo v sodelovanju z SSRS, NVO in drugimi investitorji izvajala aktivnosti in investicije v zvezi z zagotovitvijo zadostnega kakovostnega stanovanjskega fonda za mlade, starejše, za socialno ogrožene, in ostale različne skupine uporabnikov.

### **Cilj 3 – Dvig in ohranjanje kakovosti bivalnega prostora.**

Mestna občina Novo mesto bo s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnjemu celovitemu razvoju MO Novo mesto na stanovanjskem področju v sožitju z naravnim in družbenim okoljem ter posebno pozornostjo na načrtovanju trajnostnega okoljskega razvoja.

### **Cilj 4 – Izpolnjevanje potreb posebnih ciljnih skupin z izvajanjem ukrepov pozitivne diskriminacije.**

Mestna občina Novo mesto bo skupaj z deležniki poskrbela za vzpostavitev pogojev ter investicije za stanovanjske enote, ki so prilagojene v funkcionalnosti in obsegu njihovim specifičnim potrebam.

Stanovanjski program Mestne občine Novo mesto 2030 je dokument, ki je nastal v skladu s smernicami zakonodaje in strateških dokumentov MONM, z jasno opredeljeno vizijo, cilji in ukrepi za doseg zastavljenih ciljev na stanovanjskem področju. Glede na to, da je stanovanjski program zastavljen dolgoročno, bo njegovo izvajanje spremlja projektna skupina s strani MONM. Poudariti je potrebno, da je nujno sprotno prilagajanje stanovanjskega programa glede na spremembe v okolju, trendih in drugih dejavnikov. Po štirih letih izvajanja stanovanjskega programa se pripravi poročilo o uresničevanju programa, na novo izdela poročilo o stanju in pripravi posodobljen program z usmeritvami in s cilji za naslednje obdobje.

### 3. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC

Stanovanjski program MO Novo mesto povzema nekatere obstoječe razvojne programe financiranja zagotavljanja potrebnih zemljišč, prostorskih ureditev ter gradnje stanovanjskega fonda MO Novo mesto, ki so že uvrščeni v občinski proračun. Ob tem stanovanjski program vpeljuje vrsto novih ukrepov, ki bodo uvrščeni v proračun na podlagi pripravljenih predlogov uvrstitve ter dogovora z deležniki posameznega področja in usklajeno z aktivnostmi Stanovanjskega sklada MO Novo mesto.

**Pripravil:**

**Peter Geršič, l.r.**

**vodja Razvojno projektne pisarne**

**dr. Iztok Kovačič, l.r.**

**vodja Urada za prostor in razvoj**

**dr. Jana Bolta Saje, l.r.**

**direktorica občinske uprave**

*Stanovanjski program*

***Novo mesto***

**>>> 2030**



Mestna občina  
**Novo mesto**

# **Stanovanjski program Novo mesto >>> 2030**

julij 2023



Mestna občina  
**Novo mesto**

Dokument:  
**STANOVANJSKI PROGRAM MESTNE OBČINE NOVO MESTO 2030**

Pripravljaivec:  
**Mestna občina Novo mesto**, Seidlova cesta 1, Novo mesto

Odgovorna oseba pripravljavca:  
**mag. Gregor Macedoni, župan**

Pripravila projektna skupina Mestne občine Novo mesto:

*Peter Geršič*

*Iztok Kovačič*

*Darja Plantan*

*Mojca Tavčar*

*Sara Tomšič*

## SEZNAM KRATIC

SSRS	Stanovanjski sklad Republike Slovenije
DSO	Dom starejših občanov
EU	Evropska Unija
MO Novo mesto	Mestna občina Novo mesto
MONM	Mestna občina Novo mesto
NM	Novo mesto
NVO	Nevladne organizacije
OP	Operativni program
OPN	Občinski prostorski načrt
OPPN	Občinski podrobni prostorski načrt
OŠ	Osnovna šola
PGD	Projekt za pridobitev gradbenega dovoljenja
PZI	Projekt za izvedbo
SPRS	Strategija prostorskega razvoja Slovenije
SR MONM	Strategija razvoja Mestne občine Novo mesto
SURS	Statistični urad Republike Slovenije
TUS	Trajnostna urbana strategija
VDC	Varstveno delovni center



## Kazalo vsebine

<b>I.</b>	<b>Uvod .....</b>	<b>7</b>
<b>II.</b>	<b>Zakonske podlage in izhodišča .....</b>	<b>11</b>
<b>III.</b>	<b>Analiza stanja.....</b>	<b>13</b>
<b>IV.</b>	<b>Opredelitev razvojnih izzivov .....</b>	<b>20</b>
	Strateške usmeritve in razvojni programi .....	20
<b>V.</b>	<b>Cilji in ukrepi Stanovanjskega programa MO Novo mesto do leta 2030 .....</b>	<b>23</b>
	Cilj 1 – Zagotavljanje ustreznih stanovanjskih zemljišč za različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov. ....	23
	Ukrep 1.1: Načrtovanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo in celovito prostorsko načrtovanje....	23
	Ukrep 1.2: Zagotavljanje večjega števila komunalno opremljenih zemljišč za stanovanjsko gradnjo .....	24
	Cilj 2 – Zagotavljanje ustreznega števila funkcionalno primernih javnih najemnih stanovanjskih enot za različne skupine občanov. ....	28
	Ukrep 2.1: Zagotavljanje večjega števila stanovanj z novogradnjami za različne skupine uporabnikov z aktivno vlogo MO Novo mesto .....	28
	Ukrep 2.2: Zagotavljanje večjega števila stanovanj in kvalitete bivanja s prenovami obstoječega stavbnega fonda .....	29
	Ukrep 2.3: Izvajanje aktivne vloge MO Novo mesto pri doseganju ciljev na stanovanjskem in nepremičninskem področju.....	31
	Cilj 3 – Dvig in ohranjanje kakovosti bivalnega prostora.....	32
	Ukrep 3.1: Urejanje zelenih površin, družbenih dejavnosti ter trajnostne mobilnosti.....	32
	Cilj 4 – Izpolnjevanje potreb posebnih ciljnih skupin z izvajanjem ukrepov pozitivne diskriminacije. ....	33
	Ukrep 4.1: Pozitivna diskriminacija posebnih skupin .....	33
<b>VI.</b>	<b>Spremljanje izvajanja aktivnosti in kazalnikov .....</b>	<b>38</b>

## ŽUPAN O VIZIJI STANOVANJSKEGA PROGRAMA DO LETA 2030



Spoštovani občanke in občani,

pred nami je Stanovanjski program Mestne občine Novo mesto do leta 2030, ki ga lahko razumemo kot dolgoročni okvir, s katerim želimo narediti nov korak pri urejanju družbenih izzivov, s katerimi se soočamo v lokalni skupnosti na področju zagotavljanja primernih bivanjskih pogojev.

Vprašanje zagotavljanja primernih stanovanjskih možnosti je ena ključnih razvojnih tematik za našo celotno državo, saj se dotika demografskih, gospodarskih in drugih prostorskih ter razvojnih vprašanj. Trdno smo prepričani, da gre za eno od področij, ki se ga moramo intenzivno lotiti v lastnem lokalnem prostoru z lastnim znanjem in sodelovanjem z vsemi deležniki.

Glavni pogled našega načrtovanja mora biti usmerjen v izvedbo prostorsko izvedbenih aktov in zagotavljanja večjega števila najemnih stanovanj za različne starostne in ranljive skupine. Želimo si postati lokalna skupnost s celovitim prostorskim načrtovanjem za dvig kakovosti bivanja z večjim številom komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo in večjim številom najemniških in oskrbovanih stanovanj.

Od začetka priprave smo si prizadevali, da bi bil stanovanjski program živ odraz sedanjega stanja, prihodnjih trendov in odgovor na predvidene spremembe, s katerimi se počasi soočamo že danes. Zato smo v proces nastajanja skušali vključiti vso zainteresirano javnost, zbrati vse merodajne podatke in jim dati pomen ter na tej podlagi določiti realno dosegljive razvojne cilje za naslednja desetletja.

Do leta 2030 si želimo nadaljevati po poti pametne, vključujoče in trajnostne občine, ki omogoča spodbudno okolje za delo, bivanje in druženje. Za ta cilj je stanovanjski program ena od bistvenih komponent, ki lahko izjemno pozitivno vpliva na vse plasti družbenega in gospodarskega razvoja.

mag. Gregor Macedoni,

župan Mestne občine Novo mesto

## I. Uvod

Rešeno stanovanjsko vprašanje je pravica in svoboda posameznika, ki izhaja že iz Ustave Republike Slovenije, zato mora biti hkrati prednostna naloga države in lokalne skupnosti. Zagotavljanje pogojev za gradnjo stanovanj in dvig kakovostnega bivalnega prostora je del prostorskega načrtovanja Mestne občine Novo mesto ter vključeno v njeno vizijo, ki navaja, da je »Mestna občina Novo mesto s svojimi naselji pametna, trajnostna in vključujoča občina za bivanje, delovanje ter druženje v regionalnem, nacionalnem in čezmejnem prostoru«.

Mestna občina Novo mesto stremi k celovitemu prostorskemu načrtovanju za dvig kakovosti bivalnega prostora, aktivni vlogi pri izvajanju prostorskih aktov in pozitivni diskriminaciji posameznih skupin ter močnejši vlogi delovanja na nepremičninskem trgu.

Že v času priprave Trajnostne urbane strategije MONM 2030 ter Strategije razvoja MONM 2030 je bil eden od prepoznanih poudarkov »dostopna stanovanja za vse«, kar sta obe navedeni strategiji naslovili na različnih področjih. Če povzamemo ravno ugotovitve Trajnostne urbane strategije, je prostih stanovanj in kapacitet za gradnjo novih v občini še dovolj, vendar je realno stanje na trgu nepremičnin drugačno, saj je povpraševanje po stanovanjih večje od ponudbe na trgu. Nova stanovanja je potrebno tako načrtovati zaradi povečanja stanovanjskega standarda in zaradi zastarelega stavbnega fonda, sočasno pa iskati nove načine za prenovo obstoječega stavbnega fonda. Povečanje potreb po stanovanjih lahko pričakujemo tudi zaradi zmanjšanja gospodinjstev in povečanja števila družin. Gospodarske razmere v MO Novo mesto so še vedno zelo dobre, zato je smiselno razvijati in omogočiti privlačno okolje za nove priselitve, kjer je ključna sistematična stanovanjska strategija in usmerjene politike, ki jo dopolnjujejo.

MO Novo mesto vse od ustanovitve namenja usmerjeno pozornost razvoju stanovanjskega področja, s sprejemom dokumentiranih odločitev: vse od sprejema proračunov, načrtov razvojnih programov, prostorskih aktov, splošnih predpisov pa do posebnih razvojnih dokumentov na ravni strategij in programov, pri tem pa do sedaj ni imela sprejetega Stanovanjskega programa. Ena izmed prioritete za ureditev in upravljanje zadev iz stanovanjskega področja, z namenom izboljšanja stanovanjske situacije, je izboljšanje načina upravljanja. Na prvem mestu je to povezano s celovitim oblikovanjem ciljev in strategij, podprtih s kazalniki, ki omogočajo tudi merjenje doseganja ciljev.

Stanovanjski program obravnava MO Novo mesto kot celoto: tako podeželje, pomembnejša lokalna središča kot tudi samo mestno središče Novega mesta. Stanovanjski program Mestne občine Novo mesto (v nadaljevanju: SP MONM) v središče postavlja kakovostno življenje za vse občane in občanke.

SP MONM mora postati do leta 2030 ključna sestavina in instrument razvoja, na podlagi katerega bo MO Novo mesto sama ali v sodelovanju z zainteresiranimi investitorji, javnimi institucijami in posamezniki, povezovala interese za izboljšanje stanja na stanovanjskem področju v MO Novo mesto. SP MONM pomeni nov krovni razvojni okvir MO Novo mesto, ki ga določajo vizija ter trenutno stanje, upoštevajoč sodobne trende in globalne ter lokalne izzive.



## Izhodišča za pripravo stanovanjskega programa

Stanovanjski program MONM je zastavljen **dolgoročno, pri čemer so upoštevani interesi vseh deležnikov lokalnega stanovanjskega področja z upoštevanjem občinskih prostorskih načrtov ter drugih prostorsko izvedbenih dokumentov.**

Stanovanjska oskrba v lokalni skupnosti in njen razvoj sta odvisna tako od stanovanjske politike občine kot politike države na tem področju. Država svoje politike na tem področju udejanja skozi nacionalni program prostorske politike v okviru Nacionalnega stanovanjskega programa ter skozi ukrepe socialne politike.

**Nacionalni stanovanjski program** (v nadaljevanju: NSP) predstavlja strateško usmeritev države na področju stanovanjske oskrbe in implementacijo stanovanjske politike, ki jo vodi država. Operacionalizacijo stanovanjskega programa predstavlja akcijski načrt, ki politiko države skozi posamezne ukrepe konkretizira. NSP za glavnega izvajalca javne stanovanjske politike opredeljuje Stanovanjski sklad Republike Slovenije.

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25), ki je bila sprejeta leta 2015, navaja štiri glavne cilje za oblikovanje učinkovite in uravnotežene stanovanjske oskrbe, in sicer:

- uravnoteženo ponudbo primernih stanovanj,
- lažjo dostopnost do stanovanj,
- kakovostna in funkcionalna stanovanja in
- večjo stanovanjsko mobilnost prebivalstva.

Kot prvi ukrep za doseganje cilja »Uravnotežene ponudbe primernih stanovanj« stanovanjski program določa, da je treba aktivirati obstoječi, toda nenaseljeni stanovanjski fond. V tem primeru gre predvsem za ureditev najemnih razmerij zaradi izboljšanja pravnega varstva najemnikov in

najemodajalcev, povečanja zainteresiranosti lastnikov stanovanj za oddajo stanovanj, doseganja legalizacije sedanjih najemnih razmerij, zmanjšanja deleža stanovanj, oddanih na črno.

Za spodbujanje investorjev k novi gradnji NSP predvideva uvedbo kombinacije ukrepov s področja zemljiške in finančne politike za zagotovitev potrebnih, ustrezno razporejenih in primerno komunalno opremljenih zazidljivih zemljišč. Za potrebe prvih iskalcev stanovanj je dolgoročni cilj predvsem gradnja javnih (neprofitnih) in zasebnih najemnih stanovanj. Poleg spodbud na strani povečevanja ponudbe stanovanj NSP opredeljuje tudi potrebo po vzpostavitvi sistema socialnih stanovanjskih pomoči za socialno šibkejšo skupino prebivalstva.

Pri cilju »Lažja dostopnost do stanovanj« gre predvsem za problematiko cenovne dostopnosti stanovanj za različne skupine prebivalstva in tudi za dostopnost do ponudbe kakovostnih stanovanj za različne potrebe. Kot ključni razlog za slabo dostopnost do stanovanj NSP navaja predvsem pomanjkljivo ponudbo najemnih stanovanj (le 8-odstotni delež vseh stanovanj), večina teh je v javni lasti. V tem delu NSP posveča posebno pozornost reševanju stanovanjske problematike **dveh specifičnih ciljnih skupin prebivalstva – mladih in starejših**. Zaradi pomanjkljive ponudbe primernih stanovanj (najemnih in tržnih) in posledično visokih cen stanovanj je dostopnost do stanovanja še posebej mladim otežena, nekaterim celo onemogočena. NSP tako posebej obravnava potrebe mladih. Ukrepi, primerni za mlade, se nanašajo zlasti na prvo reševanje stanovanjskega vprašanja. Pri tem se pozornost prednostno usmerja v povečanje dostopnosti do javnih, neprofitnih najemnih stanovanj, ureditev najemnih razmerij in vzpostavitev nove najeminske politike za povečanje ponudbe najemnih stanovanj iz obstoječega stanovanjskega fonda. NSP predvideva tudi izvajanja ukrepov za spodbujanje in podporo alternativnim oblikam zagotavljanja stanovanj, kot so stanovanjske zadruga (kooperative) oziroma stanovanjske skupnosti, ki so posebej prilagojene za sobivanje mladih. Cilj tega ukrepa je razširiti nabor možnosti in izbire pri prvem reševanju stanovanjskega vprašanja mladih. Ukrepi za starejše prebivalce se osredotočajo predvsem na zagotavljanje bivanjskih oblik, ki omogočajo kakovostno zdravstveno in drugo oskrbo, kot so varovana oziroma oskrbovana stanovanja in druge oblike (so)bivanja. Sobivanje več starejših oseb se spodbuja kot ukrep za povečanje kakovosti življenja starejših. Posebna pozornost je namenjena tudi iskanju rešitev na področju izvajanja energetske prenove, ki omogoča večjo kakovost bivanja v lastnem stanovanju. Prav tako pomembna je potreba po prenovi stanovanj v smislu prilagoditve potrebam starejših, da se omogoči, da starejši čim dalj časa ostanejo v svojih stanovanjih.

Pri tretjem cilju »Kakovostna in funkcionalna stanovanja« izhodišča za oblikovanje ukrepov temeljijo na ugotovitvi, da je v Sloveniji okoli 70 % stanovanj starejših od 30 let, zaradi česar so številni elementi stanovanjskih stavb amortizirani in potrebni prenove. NSP zato določa, da je stanovanjski fond v Sloveniji potreben energetske in tudi funkcionalne prenove, v nekaterih primerih tudi druge vrste prenove, kot je protipotresna. Prenova stanovanjskega fonda je s svojimi številnimi prednostmi pred novogradnjo poudarjena kot prednostna oblika zagotavljanja primernih stanovanj, doseganja ciljev glede energetske učinkovitosti stanovanjskega fonda ter s tem doseganja varčnejše rabe energije in nižanja stroškov, ki so povezani z uporabo stanovanja. Glavni ukrep za uresničevanje tega cilja je izvedba projektov celovite prenove stanovanjskih sosesk, financiranih iz različnih virov.

Pri cilju »Večja stanovanjska mobilnost prebivalstva« gre za omogočanje prilagajanja stanovanjske ponudbe potrebam posameznika oziroma gospodinjstva v določenem življenjskem obdobju, življenjskim ciljem in pričakovanjem posameznika glede na trenutno poklicno pot, ustvarjanje in rast družine ter prehajanje v starejše življenjsko obdobje. NSP opredeljuje, da uresničevanje stanovanjske mobilnosti posamezniku omogoča boljšo izrabo poklicnih in zaposlitvenih možnosti in možnost prilagajanja stanovanjskega standarda njegovim trenutnim finančnim zmožnostim. Z omogočanjem večje stanovanjske mobilnosti je cilj doseči racionalnejšo razporeditev gospodinjstev po obstoječem stanovanjskem fondu ter posameznikom in gospodinjstvom omogočiti rabo stanovanja, ki primerneje zadovoljuje njihove stanovanjske potrebe. Kot glavne ukrepe za doseganje tega cilja NSP določa

prioritetna razvojna območja za potrebe stanovanjske oskrbe, usmerjanje izvajanja nacionalne stanovanjske politike na lokalni in regionalni ravni, vzpostavitev formalnih pogojev za izvajanje zemljiške politike in zagotovitev zadostne količine komunalno opremljenih zemljišč za stanovanjsko gradnjo v krajih, kjer je izkazana največja potreba po zagotavljanju stanovanj.

Mestna občina Novo mesto na teh izhodiščih teži k zagotavljanju in reševanju stanovanjskih vprašanj občanov ter pravice posameznikov do primerne stanovanja. Strateški pristop k stanovanjskemu področju je potreben za določitev smernic za nadaljnje delovanje občine, ki bodo pripeljale do realizacije zastavljenih ciljev, katerih skupni namen je omogočiti pridobitev primerne stanovanja za vsakega občana Mestne občine Novo mesto.



## II. Zakonske podlage in izhodišča

### Ustava Republike Slovenije

Ustava Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91 in spr.) v 78. členu določa, da država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje. Obravnavna ustavna odločba pomeni neposredno izpeljavo načela socialne države iz 2. člena Ustave RS in njegovo konkretizacijo na enem od področij pravnega urejanja, to je na področju stanovanjske politike. Ukrepi so lahko različni, tako lahko posegajo na različna področja pravnega urejanja (stanovanjska zakonodaja, pravna ureditev najemnih razmerij, dodeljevanje stanovanjskih enot, ki niso najemna neprofitna stanovanja, denarne pomoči in subvencije pri nakupu oz. najemu stanovanja, ugodnejša stanovanjska posojila, davčne olajšave...). Pomembno je poudariti, da pridobitev primerne stanovanja ne pomeni le pridobitev lastniškega stanovanja, ampak obsega stanovanja, nastanitev oziroma domovanje na kakršni koli pravni podlagi, torej tudi npr. najemniško stanovanje.

### Zakon o lokalni samoupravi

V zakonu o lokalni samoupravi (ZLS-UPB, Uradni list RS, št. 94/2007 in spr.) je v III. poglavju, 21. členu, določeno, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- 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 skrbništva, predšolskega varstva, za socialno ogrožene, invalide in ostarele...

### Stanovanjski zakon

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003 in spr.) podrobneje določa naloge občine. V 154. členu SZ-1 podrobneje določa pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, in sicer občina:

- sprejema in uresničuje 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 zagovarjanja 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;
- vodi register stanovanj.

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s so-investiranjem s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- z najemom stanovanj na trgu z namenom oddajanja upravičencem do neprofitnih stanovanj, pri čemer občina določi podrobnejša merila njihovega najema in podnajema;

- s prodajo stanovanja na časovni zakup (finančni leasing);
- 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.

Nadalje je v 155. členu SZ-1 določeno, da lahko občina z odlokom določi splošna pravila pri uporabi stanovanj in stanovanjskih stavb ter obveznosti in pogoje za prenovo, izboljšave ter zunanji videz stanovanj in stanovanjskih stavb.

Konkretno pravno podlago za sprejem Stanovanjskega programa občine pa daje 156. člen SZ-1, v katerem se na podlagi načel Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu konkretizira stanovanjska politika občine in določa, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. V 156. členu je zajeto predvsem:

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

157. člen SZ-1 dopušča občini ustanoviti Javni stanovanjski sklad z namenom zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju, ki naj bi skrbel zlasti za:

- vzpodbujanje razvoja stanovanjske infrastrukture;
- gospodarjenje s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči;
- gradnjo, nakup, prenovo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj;
- zagotavljanje posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenovo stanovanj in stanovanjskih hiš;
- uresničevanje občinskih stanovanjskih programov.



### III. Analiza stanja

#### Osnovni podatki o Mestni občini Novo mesto

MO Novo mesto je del statistične regije Jugovzhodna Slovenija. S površino 236 km<sup>2</sup> se po velikosti uvršča na 20. mesto med slovenskimi občinami. Mestna občina Novo mesto sodi med večje slovenske občine po številu prebivalcev. Naselje Novo mesto, ob reki Krki, je središče občine ter upravno, gospodarsko in kulturno središče širše regije, imenovane jugovzhodna Slovenija. Obdaja jo osem sosednjih občin. Na zahodu meji na Dolenjske Toplice, Stražo in Mirno Peč, na severu na Mokronog-Trebelno, na severovzhodu na Šmarješke Toplice, na vzhodu na Šentjernej in na jugu Metliko in Semič.

Mestna občina Novo mesto glede na število prebivalcev (37.746) MO Novo mesto sodi med večje slovenske občine in predstavlja 1,8 % slovenskega prebivalstva (SURS 2022). Število prebivalcev na območju MO Novo mesto kontinuirano dosega pozitivne stopnje rasti; v obdobju od 2008 do 2021 se je število prebivalcev na območju mestne občine povečalo za 4,9 % oziroma za 1.745 prebivalcev.

**Po podatkih Statističnega urada RS za leto 2022 je na kvadratnem kilometru površine občine živelo povprečno 160 prebivalcev; torej je bila gostota naseljenosti tu večja kot v celotni državi (104 prebivalci na km<sup>2</sup>).**

Število živorojenih je bilo višje od števila umrlih. Naravni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej v tem letu pozitiven, znašal je 1,4 (v Sloveniji -0,6). Število tistih, ki so se iz te občine odselili, je bilo nižje od števila tistih, ki so se vanjo priselili. Selitveni prirast na 1.000 prebivalcev v občini je bil torej pozitiven, znašal je 13,0. Seštevek naravnega in selitvenega prirasta na 1.000 prebivalcev v občini je bil pozitiven, znašal je 14,4 (v Sloveniji 7,2). Povprečna starost občanov je bila 41,9 leta in tako nižja od povprečne starosti prebivalcev Slovenije (43,4 leta).

Med prebivalci te občine je bilo število najstarejših – tako kot v večini slovenskih občin – večje od števila najmlajših: na 100 oseb, starih 0–14 let, je prebivalo 107 oseb starih 65 let ali več. To razmerje pove, da je bila vrednost indeksa staranja za to občino nižja od vrednosti tega indeksa za celotno Slovenijo (ta je bila 133). Pove pa tudi, da se povprečna starost prebivalcev te občine dviga v povprečju počasneje kot v celotni Sloveniji. Podatki, prikazani po spolu, pokažejo, da je bila vrednost indeksa staranja za ženske v vseh slovenskih občinah, razen v dveh (Jezerško in Loški Potok), višja od indeksa staranja za moške. V občini je bilo – tako kot v večini slovenskih občin – med ženskami več takih, ki so bile stare 65 let ali več, kot takih, ki so bile stare manj kot 15 let; pri moških pa je bila slika ravno obrnjena.

V občini deluje 21 vrtcev, obiskovalo pa jih je 1.801 otrok. Od vseh otrok v občini, ki so bili stari od 1–5 let, jih je bilo 77 % vključenih v vrtec, kar je manj kot v vseh vrtcih v Sloveniji skupaj (81 %). V tamkajšnjih osnovnih šolah se je v šolskem letu 2019/2020 izobraževalo približno 3.810 učencev. Različne srednje šole je obiskovalo okoli 1.240 dijakov. Med 1.000 prebivalci v občini je bilo 39 študentov in 9 diplomantov; v celotni Sloveniji je bilo na 1.000 prebivalcev povprečno 37 študentov in 8 diplomantov.

Med osebami v starosti 15 let–64 let (tj. med delovno sposobnim prebivalstvom) je bilo približno 70 % zaposlenih ali samozaposlenih oseb (tj. delovno aktivnih), to je več od slovenskega povprečja (66 %).

MO Novo mesto je ena izmed dvanajstih mestnih občin v Sloveniji in **ima 98 naselij**. Naselje Novo mesto, ki leži ob reki Krki, je središče občine ter upravno, gospodarsko, kulturno in versko središče širše regije jugovzhodna Slovenija.

---

*MO Novo mesto predstavlja funkcijsko središče, ki združuje  
regijsko pomembne upravne, storitvene, zdravstvene,  
izobraževalne, kulturne in gospodarske storitve. Novo mesto  
predstavlja tudi največje zaposlitveno območje v regiji, kar  
sproža dnevne migracije in potrebo po zagotavljanju večjega  
števila lokacij za gradnjo in večjega števila zagotovljenih  
stanovanj.*

---



Poselitev je razpršena, le 4 naselja imajo več kot 500 prebivalcev, kar je lahko problematično z vidika ekonomske učinkovitosti (odvajanje in čiščenje odpadnih voda), oskrbe s pitno vodo in sistema trajnostne mobilnosti.

Če je še pred desetletji veljalo, da ima občina slabo prometno povezavo z Ljubljano in zaledjem, ima **danes bolj ugodno strateško lego**, saj tu poteka jugovzhodni krak slovenskega avtocestnega križa. **K boljši prometni navezanosti bo dodatno pripomogla izgradnja južnega dela 3. razvojne osi.**

## Stanovanjski standardi v Mestni občini Novo mesto

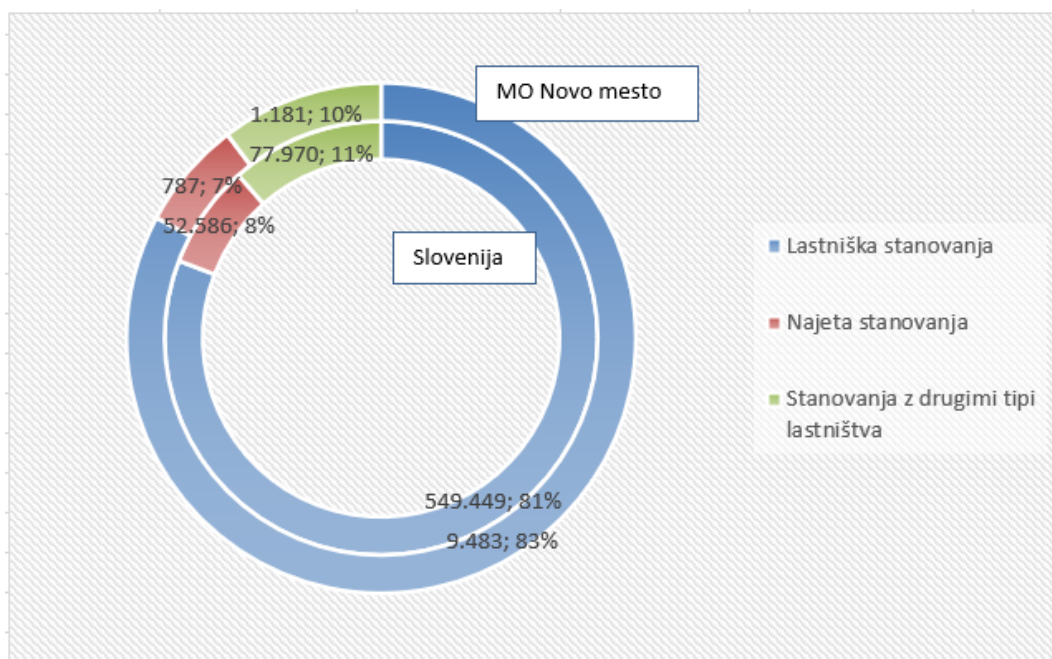
V Mestni občini Novo mesto beležimo statistične podatke o stanovanjskih standardih, ki so izjemno blizu slovenskemu povprečju, morda rahlo odstopamo le po kazalniku števila stanovanj na 1.000 prebivalcev oz. povprečnem številu oseb v stanovanju, vendar tudi te razlike niso bistvene. V naslednji tabeli je podanih nekaj statističnih podatkov o stanovanjskih standardih v MO Novo mesto v primerjavi s celotnim območjem Republike Slovenije (SURs, 2018). Ugotovimo lahko, da si kot lokalna skupnost delimo izzive »povprečnega« slovenskega okolja.

**Tabela 1. Stanovanjski standardi, MO Novo mesto, Republika Slovenija (2018)**

	Število stanovanj	Število stanovanj na 1.000 prebivalcev	Število naseljenih stanovanj	Delež naseljenih stanovanj v celotnem stanovanjskem fondu	Povprečna uporabna površina [m <sup>2</sup> ] stanovanja	Povprečna uporabna površina [m <sup>2</sup> ] naseljenega stanovanja	Povprečna uporabna površina [m <sup>2</sup> ] na stanovalca	Povprečno število oseb v stanovanju	Delež tri ali večsobnih stanovanj [%]	Delež novih stanovanj, grajenih po letu 2005 [%]
Slovenija	852.181	412	680.005	0,8	81,5	85,5	29,0	2,9	62,0	8,0
MO Novo mesto	13.888	380	11.451	0,8	84,2	89,1	29,2	3,0	59,0	10,2

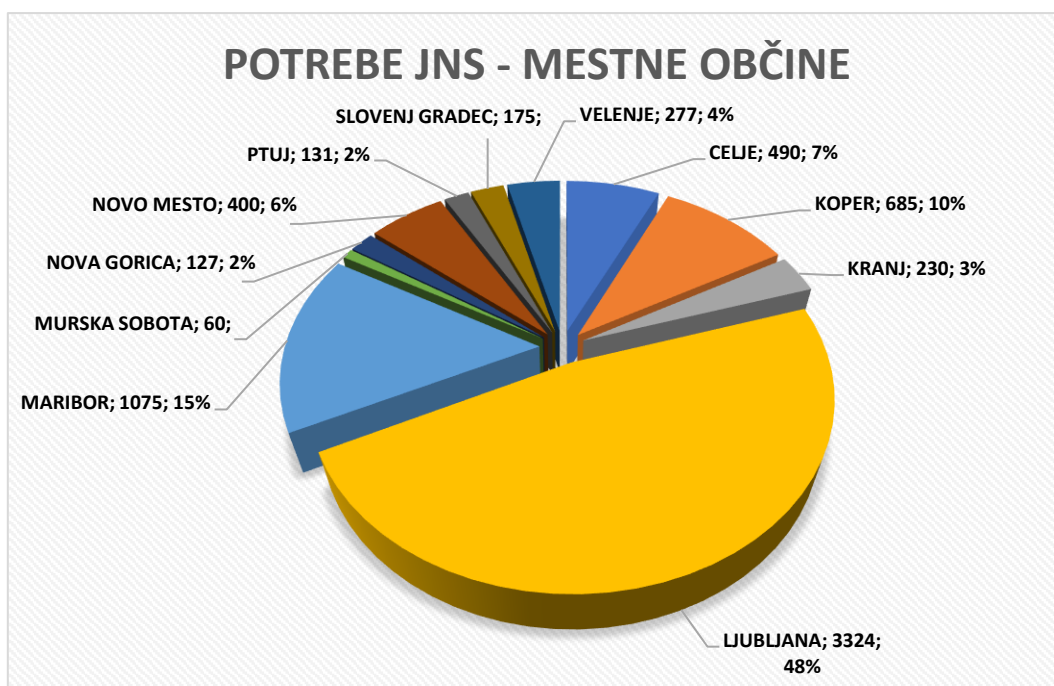
Vir: SURs, 2018.

Tudi glede na lastništvo stanovanj je struktura v MO Novo mesto zelo podobna tisti na območju celotne Republike Slovenije (SURs, 2018):



Potrebe po javnih najemnih stanovanjih v MO Novo mesto v primerjavi z ostalimi mestnimi občinami so razvidne tudi iz analize Stanovanjskega sklada RS, kjer razberemo njihovo predvidevanje, da je potrebno za odgovor na potrebe trga javnih najemnih stanovanj zagotoviti dodatnih 400 enot. Tudi iz teh podatkov je razvidno, da so potrebe po posameznih lokalnih skupnostih v Sloveniji podobne, ne glede na morda različna izhodišča reševanja stanovanjske problematike.

MESTNE OBČINE	štev. potreb JNS	v %
CELJE	490	7,03
KOPER	685	9,82
KRANJ	230	3,30
LJUBLJANA	3324	47,66
MARIBOR	1075	15,41
MURSKA SOBOTA	60	0,86
NOVA GORICA	127	1,82
NOVO MESTO	400	5,74
PTUJ	131	1,88
SLOVENJ GRADEC	175	2,51
VELENJE	277	3,97
<b>SKUPAJ</b>	<b>6974</b>	<b>100</b>



(Vir: SSRS, Poročilo o zaključku ankete SSRS 2020-2021 o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah- javna najemna stanovanja, druga najemna stanovanja, bivalne enote in oskrbovana stanovanja)

MO Novo mesto trenutno razpolaga s 33 neprofitnimi stanovanji različnih velikosti. Skoraj polovica teh stanovanj (16 stanovanj) je manjših od 40 m<sup>2</sup> stanovanjske površine. Med njimi je 6 garsonjer v velikosti 19,8 m<sup>2</sup>. 11 stanovanj je velikosti med 50 in 65 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, 3 stanovanja so velikosti med 75 in 85 m<sup>2</sup> stanovanjske površine, 3 stanovanja pa so večja od 90 m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

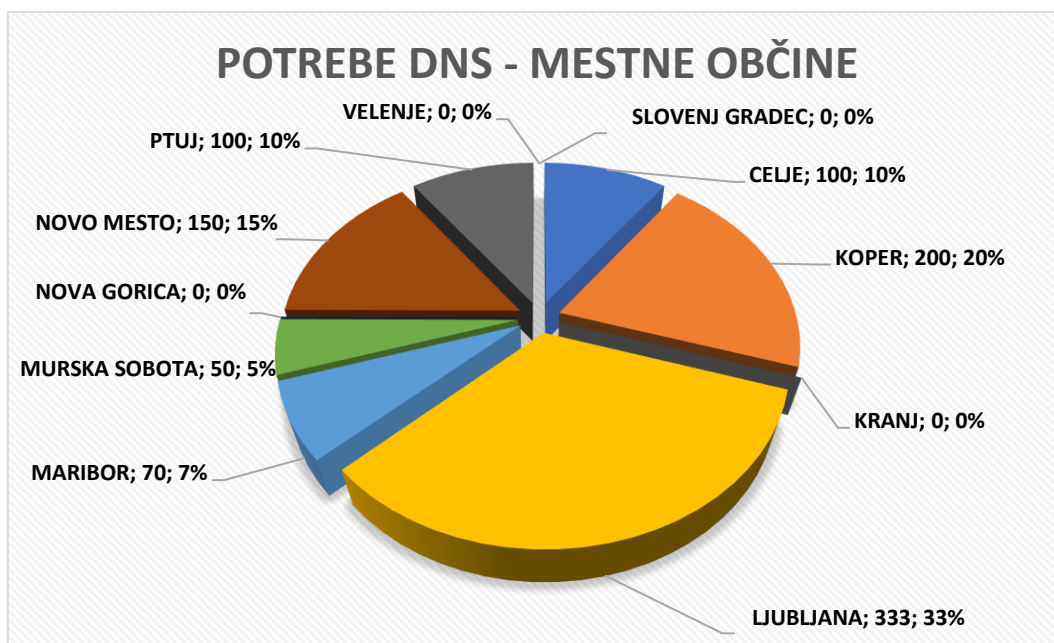
Na javnem razpisu MO Novo mesto za dodelitev neprofitnih stanovanj leta 2016 je bila oblikovana prednostna lista prosilcev, na kateri se nahaja 76 prosilcev na listi A, 1 prosilec na listi B ter 20 prosilcev na listi za invalidom prilagojeno stanovanje. Glede na število članov gospodinjstva je bila struktura prosilcev za neprofitna stanovanja naslednja: 3 prosilci s šestimi člani gospodinjstva, 8 prosilcev s

petimi člani gospodinjstva, 16 prosilcev s štirimi člani gospodinjstva, 18 prosilcev s tremi člani gospodinjstva, 30 prosilcev z dvema članoma gospodinjstva ter 22 samostojnih prosilcev z enim članom gospodinjstva.

Na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj MO Novo mesto leta 2022 je prispelo 138 vlog, kar je eden od indikatorjev trenda povečevanja potreb po javnih neprofitnih stanovanjih. Od navedenih je 23 prosilcev v starostni skupini do 35 let in 28 prosilcev s statusom upokojenca.

Potrebe po drugih najemnih stanovanjih (službena, tržna, namenska) so razvidna iz »Poročila o zaključku ankete SSRS 2020-2021 o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah - javna najemna stanovanja, druga najemna stanovanja, bivalne enote in oskrbovana stanovanja«, kjer je bila opravljena tudi primerjava z ostalimi mestnimi občinami.

MESTNE OBČINE	štev. potreb JNS	v %
CELJE	100	9,97
KOPER	200	19,94
KRANJ	0	0,00
LJUBLJANA	333	33,20
MARIBOR	70	6,98
MURSKA SOBOTA	50	4,99
NOVA GORICA	0	0,00
NOVO MESTO	150	14,96
PTUJ	100	9,97
SLOVENJ GRADEC	0	0,00
VELENJE	0	0,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>1003</b>	<b>100,00</b>

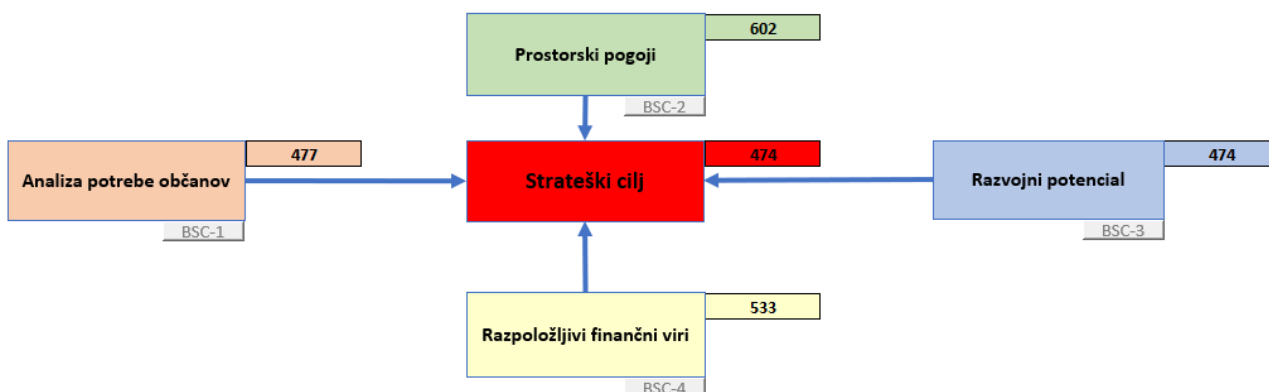


(Vir: SSRS, Poročilo o zaključku ankete SSRS 2020-2021 o ugotavljanju potreb po vrstah stanovanjskega fonda v občinah- javna najemna stanovanja, druga najemna stanovanja, bivalne enote in oskrbovana stanovanja)

## Ocena potreb zagotavljanja javnih najemnih stanovanj

Za potrebe priprave stanovanjskega programa in nadaljnjih ukrepov je bila pripravljena metodologija izračuna števila potrebnih javnih najemnih stanovanj, ki temelji na metodi uravnoteženih kazalnikov in upošteva štiri faktorje:

- **analizo potreb občanov**, ki izhaja iz podatkov povpraševanj po javnih najemnih stanovanjih in enostavni analizi trga stanovanj v občini,
- **prostorske pogoje**, kjer so opredeljene razpoložljive površine in infrastruktura, ki je potrebna za izgradnjo stanovanjskih enot,
- **razvojni potencial**, kjer smo ocenili potrebe in trende na področju stanovanjske politike v treh skupinah prebivalcev: delovno aktivni občani, mladi potencial (mladi med 25 in 35 let z visoko izobrazbo na deficitarnih področjih) in starostniki,
- **finančne vire**, kjer smo ocenili realno načrtovane vire, ki so potrebni za zagotovitev izgradnje stanovanj.



Povzetek metodologije kaže, da je v smiselnem intervalu zaupanja, ki upošteva nihanja gospodarske rasti, demografske spremembe, migracije in druge dejavnike, **potrebno do leta 2030 zagotoviti med 450 – 550 stanovanjskih enot**, kjer je Mestna občina Novo mesto investitor ali soinvestitor gradnje. Glede na to, da je gradnja postopna skozi trajanje programa, se lahko izvedba prilagaja tržnim pogojem, spremembam v okolju in drugim dejavnikom. Metoda uravnoteženih kazalnikov z metodološko relativno zanesljivimi predpostavkami, ki smo jih črpali iz primerov Avstrije, Danske, Finske, Irske in ZDA, prikaže torej zelo podobno oceno, kot jo navajajo druge slovenske študije, vendar pri tem prinaša mnogo bolj kakovostno izhodišče, ki nam v prihodnjih letih omogoča tudi prilagajanje spremembam.

Uravnoteženi kazalniki namreč predvsem pri razvojnem potencialu in analizi potreb občanov Mestne občine Novo mesto upoštevajo:

- dejansko povpraševanje na trgu javnih najemnih stanovanj,
- deleže delovno aktivnih občanov in njihovih potreb,
- posebno demografsko kategorijo »mladi potencial«, ki predstavlja razvojno najbolj pomemben vzvod našega bodočega razvoja,
- ter delež in trende na področju zagotavljanja primerne reševanja stanovanjskih izzivov skupine starostnikov.

Metodološka pomanjkljivost tako pridobljenih podatkov je zgoj v tem, da ne upošteva migracijskih tokov v in iz sosednjih občin ali regij, vendar menimo, da so trendi na področju mobilnosti, usmeritve politik Evropske unije ter države in trenutne globalne razmere takšne, da se bodo v prihodnosti predvsem povečevali pritiski na centralizacijo in urbanizacijo stanovanjske politike. Torej lahko sklepamo, da so projekcije tudi srednjeročno dovolj zanesljive.



## IV. Opredelitev razvojnih izzivov

**Kakšna je naša vizija na stanovanjskem in bivalnem področju, če si predstavljamo MO Novo mesto čez 20 ali 25 let?**

- ➔ Urejene stanovanjske soseske, obnovljene in naseljene nekdanje prazne starejše stanovanjske hiše, obnovljena in naseljena stanovanja v mestnem jedru, urejena lokalna središča z izrabljenimi površinami za stanovanjsko pozidavo in bolj zgoščeno poselitvijo, med seboj povezana z urejenimi peš potmi, kolesarskimi stezami in zelenimi površinami.
- ➔ Realizirani podrobni prostorski načrti za stanovanjsko gradnjo, lokalna skupnost z lažjo dostopnostjo do stanovanj in komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo stanovanj. Občina z možnostjo najema kakovostnih in funkcionalnih stanovanj za različne strukture prebivalstva: mlade, starejše, socialno šibke, invalide. Želimo postati družba, ki se je sposobna uspešno soočiti z zagotovitvijo ustreznih oskrbovanih in varovanih stanovanj za starejše in pomoči potrebne, z vzpostavljenim sistemom večje stanovanjske mobilnosti.
- ➔ Občina z urejenimi zelenimi površinami, številnimi kolesarskimi in peš povezavami, učinkovitim javnim potniškim prevozom med naselji in urbanim centrom, z zagotovljenimi vrtci in šolami v bližini stanovanjskih sosesk.

**Želimo biti lokalna skupnost, ki je na osnovi analiz potreb in zaznanih trendov prilagodila stanje na stanovanjskem področju ter kakovost bivanja za vse občane in občanke.**

### Strateške usmeritve in razvojni programi

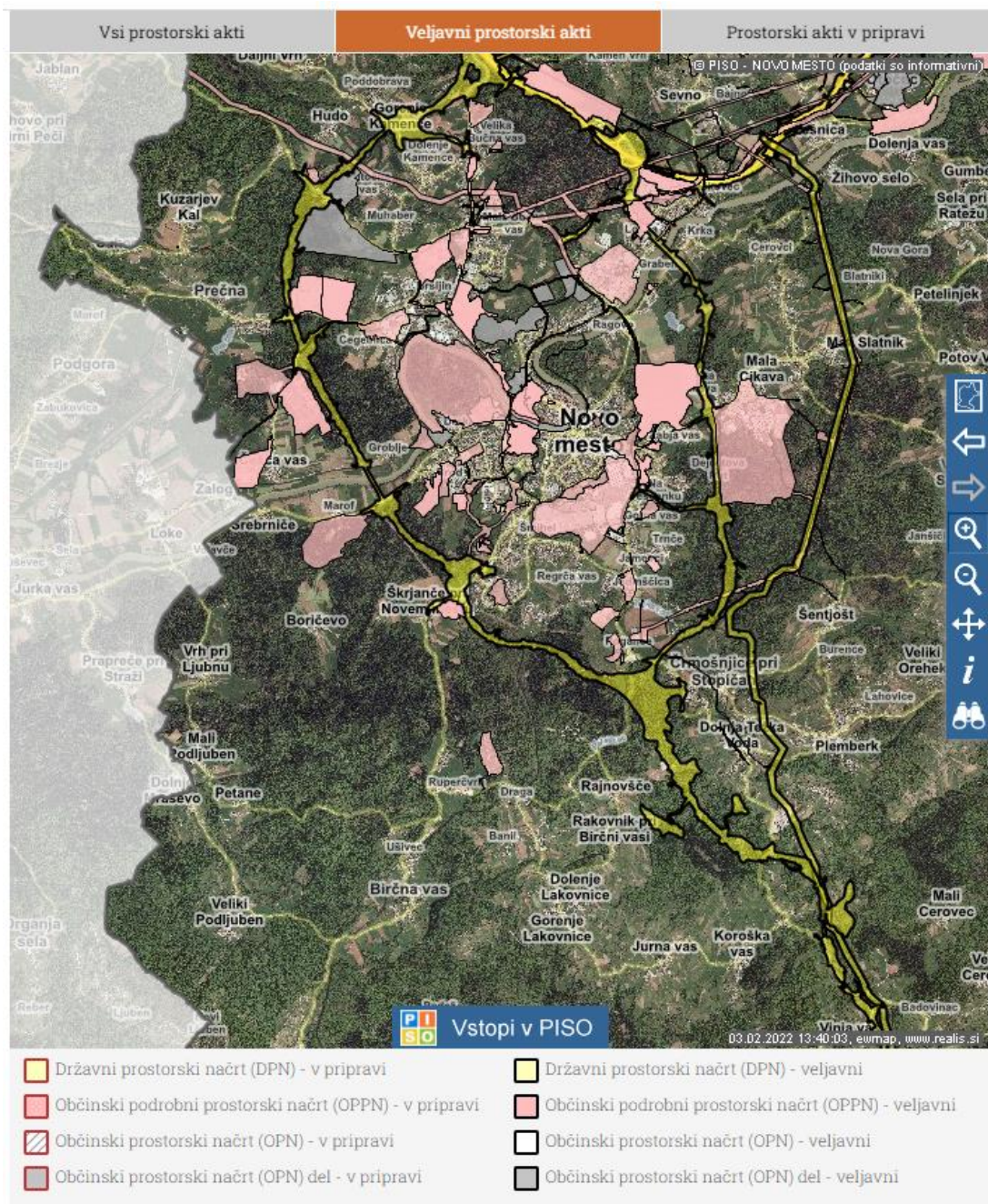
V Strategiji razvoja MO Novo mesto do leta 2030 so med razvojnimi izzivi navedeni tudi izzivi, ki se nanašajo na zagotavljanje ustreznih bivanjskih pogojev in kvalitetnega življenja za vse prebivalce občine. Tako je na primer kot eden od razvojnih izzivov naveden izziv zagotovitve ustreznih stanovanj, saj je povpraševanje po stanovanjih večje od ponudbe na trgu. Kljub temu, da je prostih stanovanj in kapacitet za gradnjo novih v občini dovolj, obenem pa po podatkih Demografske študije za MO Novo mesto (2015) pričakujemo upad števila prebivalcev v naslednjih 30-ih letih, je potrebno nova stanovanja načrtovati zaradi povečanja stanovanjskega standarda in zaradi zastarelega stavbnega fonda. Povečanje potreb po stanovanjih se pričakuje tudi zaradi zmanjšanja gospodinjstev in povečanja števila družin ter priselitev. Gospodarske razmere v MO Novo mesto so zelo dobre, zato je v MO Novo mesto smiselno razvijati in omogočiti privlačno okolje za nove priselitve.

Prav tako analiza Strategije razvoja MO Novo mesto do leta 2030 navaja, da je v občini na razpolago premalo bivalnih enot za osebe s posebnimi potrebami in drugih prostorskih kapacitet za posamezne skupine ljudi s posebnimi potrebami ter da je potrebno aktivno načrtovanje prostorske in stanovanjske politike v zvezi z neprofitnimi stanovanji, bivalnimi enotami za ranljive ciljne skupine in oskrbovanimi oziroma varovanimi stanovanji.

Usmerjanje stanovanjske politike mora torej slediti tako zaznanim pomanjkljivostim na različnih segmentih stanovanjskih kapacitet ter tudi posebnim potrebam, ki izhajajo iz družbenih ali demografskih sprememb.



»MO Novo mesto je občina z odgovori in možnostmi za reševanje stanovanjskih vprašanj in potreb vseh svojih občanov in višjo kakovostjo bivanja.«



---

## **Cilji Stanovanjskega programa MO Novo mesto do leta 2030**

---

### **Cilj 1 – Zagotavljanje ustreznih stanovanjskih zemljišč za različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov.**

Zagotavljanje zadostnih površin za stanovanjsko gradnjo ta različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov v zdravem življenjskem okolju na nekem območju, je ena od najpomembnejših, če ne celo najpomembnejša naloga lokalne skupnosti, saj predstavlja osnovo za ustvarjanje pogojev za udobno bivanje in udejstvovanje v zasebnem in družbenem življenju.

### **Cilj 2 – Zagotavljanje ustreznega števila funkcionalno primernih javnih najemnih stanovanjskih enot za različne skupine občanov.**

Mestna občina Novo mesto bo v sodelovanju z SSRS, NVO in drugimi investitorji izvajala aktivnosti in investicije v zvezi z zagotovitvijo zadostnega kakovostnega stanovanjskega fonda za mlade, starejše, za socialno ogrožene, in ostale različne skupine uporabnikov.

### **Cilj 3 – Dvig in ohranjanje kakovosti bivalnega prostora.**

Mestna občina Novo mesto bo s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnjemu celovitemu razvoju MO Novo mesto na stanovanjskem področju v sožitju z naravnim in družbenim okoljem ter posebno pozornostjo na načrtovanju trajnostnega okoljskega razvoja.

### **Cilj 4 – Izpolnjevanje potreb posebnih ciljnih skupin z izvajanjem ukrepov pozitivne diskriminacije.**

Mestna občina Novo mesto bo skupaj z deležniki poskrbela za vzpostavitev pogojev ter investicije za stanovanjske enote, ki so prilagojene v funkcionalnosti in obsegu njihovim specifičnim potrebam.

## **V. Cilji in ukrepi Stanovanjskega programa MO Novo mesto do leta 2030**

MO Novo mesto je pristopila k pripravi Stanovanjskega programa zaradi jasno izraženih potreb in trendov na področju stanovanjske politike, ki izhajajo iz analize obstoječega stanja. Cilji, ki smo jih zastavili na podlagi analiz, razvojnih izzivov in strateških usmeritev, so usmerjeni v izboljšanje stanja na stanovanjskem področju v občini.

Cilji Stanovanjskega programa so dolgoročne prioritete razvoja MO Novo mesto na stanovanjskem področju, ki temeljijo na naslednjih izhodiščih in aktivni vlogi MO Novo mesto.

### **Cilj 1 – Zagotavljanje ustreznih stanovanjskih zemljišč za različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov.**

Zagotavljanje zadostnih površin za stanovanjsko gradnjo ta različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov v zdravem življenjskem okolju na nekem območju, je ena od najpomembnejših, če ne celo najpomembnejša naloga lokalne skupnosti, saj predstavlja osnovo za ustvarjanje pogojev za udobno bivanje in udejstvovanje v zasebnem in družbenem življenju.

#### **Ukrep 1.1: Načrtovanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo in celovito prostorsko načrtovanje**

Zagotavljanje zadostnih površin za stanovanjsko gradnjo v zdravem življenjskem okolju na nekem območju je ena od najpomembnejših, če ne celo najpomembnejša naloga lokalne skupnosti, saj predstavlja odgovornost za ustvarjanje pogojev za udobno bivanje in udejstvovanje v zasebnem in družbenem življenju posameznikov. Vsi si želimo bivati v urejenem okolju, v naseljih, ki nudijo vso potrebno infrastrukturo in na način, ki odgovarja našim potrebam. Zato se urejanje življenjskega prostora v občini razvija v skladu z modernimi potrebami in zakonitostmi prostorskega urejanja.

Prostor MO Novo mesto s središčem v Novem mestu in s pomembnejšimi lokalnimi središči ter podeželskimi naselji je zelo privlačen in prijeten kraj za bivanje. To kažejo pozitivne številke poselitev območij v zadnjih letih. Novo mesto je tudi gospodarsko močno središče, kar predstavlja pomemben faktor pri odločanju posameznikov za selitev oziroma ustalitev v nekem kraju. Ob tem, da ima Novo mesto bogato tradicijo kakovostnega družbenega dogajanja in veliko površin zelene krajine, se jasno nakazujejo strateške usmeritve, ki bodo dodatno okrepile naše rešitve za demografske izzive.

V ta namen bo občina s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnjemu celovitemu razvoju MO Novo mesto na stanovanjskem področju (neprofitna stanovanja, bivalne enote za ranljive ciljne skupine, varovana stanovanja) v sožitju z naravnim in družbenim okoljem. Upoštevati je potrebno najrazličnejše vidike okoljskih in prostorskih zmogljivosti, ki dopuščajo kvalitetno sobivanje in življenje v občini, zato bomo sledili naslednjim usmeritvam:

- zagotovitev zadostnih komunalno opremljenih zemljišč za individualno in večstanovanjsko gradnjo na celotnem območju občine za različne stanovanjske potrebe in za različne skupine uporabnikov;
- zagotovitev urejenih zelenih površin in površin za igro v sklopu stanovanjskih naselij,
- zagotovitev osnovnih šol v bližini stanovanjskih sosesk v oddaljenosti manj od 10 km;
- zagotovitev vrtcev v stanovanjskih soseskah in v bližini delovnih mest;

- zagotoviti varnih pešpoti in kolesarskih povezav v naseljih in stanovanjskih soseskah;
- zagotovitev površin za gibalno ovirane in slepe;
- zagotoviti varne prometne in kolesarske povezave med stanovanjskimi območji in centrom mesta.

## Aktivnosti

Aktivnosti izhajajo iz zakonskih in strateških izhodišč upravljanja s prostorskim načrtovanjem Mestne občine Novo mesto in zajemajo:

- spremljanje razvoja, potreb in pobud občanov za spremembe OPN;
- priprava in sprejemanje sprememb in dopolnitev OPN;
- spremljanje potreb in pobud občanov in investorjev za pripravo OPPN;
- aktivno sodelovanje MONM pri izvajanju OPPN.

Pri izvajanju prostorskih izvedbenih aktov pa je poleg načrtovanja komunalnega opremljanja zemljišč po OPPN potrebno slediti tudi usmeritvam, ki so bile sprejete v okviru Strategije razvoja MONM 2030 in Trajnostne urbane strategije 2030. Osnovni cilj teh usmeritev je povezovanje novo nastalih in obstoječih naselij v sistem celostno načrtovane mobilnosti, varnih pešpoti in kolesarskih povezav, večje urejenosti in organiziranosti javnih površin, kot tudi povečanje stopnja energetske učinkovitosti v smislu manjše porabe energije in s tem zagotovljenega čistega okolja.

### Ukrep 1.2: Zagotavljanje večjega števila komunalno opremljenih zemljišč za stanovanjsko gradnjo

Urejanje prostora je po Zakonu o urejanju prostora kontinuiran proces, ki obsega prostorsko načrtovanje, združen postopek načrtovanja in dovoljevanja prostorskih ureditev državnega pomena, izvajanje ukrepov zemljiške politike, spremljanje stanja v prostoru in zagotavljanje s tem povezanih informacijskih storitev. Med pristojnosti občine na področju urejanja prostora med drugim spada tudi izvajanje prostorskih ukrepov in nalog zemljiške politike na lokalni ravni.

Z ukrepi zemljiške politike država in občina ali več občin skupaj izvajajo aktivnosti, ki omogočajo uresničevanje ciljev prostorskega razvoja in usmerjanje razvoja poselitve, tako da:

- skozi razvoj stavbnih zemljišč zagotavljajo njihovo zadostno količino in dostopnost za namene bivanja, dela in rekreacije;
- ustvarjajo razmere za učinkovito gospodarjenje z zemljišči v javnem interesu;
- omogočajo pridobivanje zemljišč in pravic na njih, potrebnih za izvedbo načrtovanih prostorskih ureditev;
- zagotavljajo ustrezno urejenost prostora, omogočajo njegovo splošno rabo in varujejo grajeno javno dobro,
- z aktivnejšo finančno politiko nezazidanih stavbnih zemljišč na trgu zagotavlja ustrezna stavbna zemljišča za potrebe stanovanjske gradnje.

V praksi ugotavljamo, da določeni sprejeti prostorsko izvedbeni akti niso realizirani predvsem zaradi:

- različnih interesov lastnikov zemljišč za gradnjo, naložbo ali prodajo zemljišč na območju sprejetega OPPN;

- neznanih ali visokih stroškov komunalnega opremljanja. Za prostorsko izvedbene akte pred sprejetjem ZUREP-2 elaborat ekonomike ni bil predpisan, zato je brez izdelanih projektov za gradnjo komunalne opreme in programov opremljanja težko oceniti stroške komunalnega opremljanja zemljišč in višino komunalnega prispevka, ki bo odpadla na posameznega lastnika oziroma investitorja;
- neizdelane projektne dokumentacije za komunalno opremljanje zemljišč;
- neizvedene parcelacije zemljišč za gradnjo načrtovane komunalne opreme in parcelacije gradbenih parcel;
- pomanjkanja finančnih sredstev in drugih prioritet.

MONM s SP MONM 2030 glede na identifikacijo razmer pri komunalnem opremljanju zemljišč za pospešitev izvajanja komunalnega opremljanja zemljišč, ob uporabi instrumentov prostorskega načrtovanja, za doseganje čim večjega števila urejenih zazidljivih zemljišč (4. razvojna stopnja) načrtuje naslednje aktivnosti:

- zagotovitev proračunskih sredstev za finančne spodbude za sofinanciranje parcelacije oz. komasacije zemljišč skladno z določili OPPN po programu sofinanciranja;
- zagotovitev proračunskih sredstev za odkupe zemljišč v zvezi z izgradnjo načrtovane komunalne opreme skladno z OPPN;
- zagotovitev proračunskih sredstev za izdelavo potrebne projektne dokumentacije DGD, PZI za gradnjo načrtovane komunalne opreme na posameznem OPPN;
- zagotovitev proračunskih sredstev za izdelavo potrebne investicijske dokumentacije za investicijo v izgradnjo načrtovane komunalne opreme na posameznem OPPN;
- zagotovitev sredstev za gradnjo načrtovane komunalne opreme skladno z OPPN;
- zagotovitev sredstev za izvajanje nadzora nad gradnjo in varnostno koordinacijo;
- zagotovitev sredstev za izdelavo PID in ostalih stroškov do pridobitve uporabnega dovoljenja in predaje v upravljanje pristojnim upravljalcem.

## Aktivnosti in kazalniki

**Spodbuditev lastnikov zemljišč na območju sprejetih OPPN k izvedbi parcelacije in prenosu zemljišč za gradnjo komunalne opreme na MONM.**

Kazalniki	Začetna vrednost	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Prijava lastnikov na območju posameznega OPPN za sofinanciranje komasacije	0	0	3
Število OPPN z izvedeno komasacijo	0	0	3

**Spodbuditev lastnikov zemljišč na območju sprejetih OPPN, kjer je že izvedena parcelacija zemljišč k opremljanju stavbnih zemljišč na podlagi sklenjene pogodbe o sofinanciranju.**

Kazalniki	Začetna vrednost	Vrednost 2025	Vrednost 2030
		število OPPN	število OPPN
Izvajanje opremljanja zemljišč na podlagi sklenjenih pogodb z zainteresiranimi lastniki zemljiščih na območju OPPN: Število sklenjenih pogodb o opremljanju	0	1	3
Odmera akontacije komunalnega prispevka investitorjem na območjih OPPN, ki ne bodo sodelovali z MONM pri opremljanju zemljišč: Število odmer akontacij komunalnega prispevka	0	2	6

**Izvajanje opremljanja stavbnih zemljišč na območjih OPPN, kjer je občina večinska lastnica zemljišč ali lastnica vseh zemljišč, ki jih je potrebno komunalno opremiti.**

MONM je lastnica zemljišč za individualno pozidavo na naslednjih območjih sprejetih OPPN:

- OPPN Regrške Košenice – 2 (Uradni list RS, št. 20/13) – MONM je lastnica vseh načrtovanih 23 lokacij za gradnjo prostostojećih stanovanjskih objektov;
- OPPN Brod-Drage- (Uradni list RS, št. 113/09, 45/11 in 62/13-OPP N Mrzla dolina – zahod ) MONM je lastnica večine lokacij za individualno gradnjo, z izvedbo komunalne opreme bodo sočasno komunalno opremljene tudi lokacije za večstanovanjsko gradnjo, ki so v lasti SSRS;
- Območje EUP NM/20-a – lastnik vseh predvidenih 6 lokacij za individualno gradnjo;
- Območje ZN Podbreznik – MONM je lastnica 12 lokacij za gradnjo hiš;
- OPPN Šipčev hrib (Dolenjski uradni list, št.42/12): MONM je lastnik 4 lokacij za stanovanjsko gradnjo od načrtovanih 11 novih lokacij.

<b>Kazalnik – število novih gradbenih parcel za individualno gradnjo z urejeno komunalno infrastrukturo – gradbene parcele v lasti MONM</b>	<b>Začetna vrednost</b>	<b>Vrednost 2025</b>	<b>Vrednost 2030</b>
1. OPPN Brod Drage - skupaj	0	15	55
individualna gradnja v UE2a inUE2b		15 15 vrstnih oz. samostojnih hiš	40 26 + 14 vrstnih oz. samost. hiš
2. OPPN Regrške Košenice-2	0	10	23
3. ZN Podbreznik	0	9	12
4. OPPN Šipčev hrib	0	0	11

<b>Kazalnik - število novih gradbenih parcel z urejeno komunalno infrastrukturo – gradbene parcele v lasti drugih investitorjev</b>	<b>Začetna vrednost</b>	<b>Vrednost 2025</b>	<b>Vrednost 2030</b>
1. OPPN Mrzla dolina-zahod	0	4	4
2. OPPN Brod Drage	0	9	9
- večstanovanjska gradnja v UE 1a-SSRS - večstanovanjska gradnja v UE 1b-SSRS - večstanovanjska gradnja v UE 1c-SSRS - večstanovanjska gradnja v UE 3-SSRS	0	5 stolpičev SSRS 4 vila bloki	2 vila duplex vila duplex
3. ZN Podbreznik - Enklava 1, 2	0	1	2

## **Cilj 2 – Zagotavljanje ustreznega števila funkcionalno primernih javnih najemnih stanovanjskih enot za različne skupine občanov.**

Mestna občina Novo mesto bo s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnjemu celovitemu razvoju MO Novo mesto na stanovanjskem področju v sožitju z naravnim in družbenim okoljem ter posebno pozornostjo na načrtovanju trajnostnega okoljskega razvoja.

### **Ukrep 2.1: Zagotavljanje večjega števila stanovanj z novogradnjami za različne skupine uporabnikov z aktivno vlogo MO Novo mesto**

Za doseganje cilja reševanja stanovanjskih vprašanj in zagotavljanje reševanja potreb vseh svojih občanov in doseganja višje kakovosti bivanja, bo MONM v sodelovanju z SSRS, NVO in drugimi investitorji izvajala aktivnosti in investicije v zvezi z zagotovitvijo zadostnega kakovostnega stanovanjskega fonda za mlade, starejše, za socialno ogrožene, deficitarne kadre in ostale različne skupine uporabnikov. MONM se bo v zvezi s pridobitvijo sredstev za izvedbo investicij v izgradnjo novih najemnih stanovanj prijavljala na razpise SSRS in MOP. Vseskozi bo MONM za tovrstne namene iskala tudi druge možnosti pridobivanja finančnih sredstev iz evropskih in drugih virov sofinanciranja.

Pri tem si je MONM v zvezi s povečanjem stanovanjskega fonda zadala naslednje usmeritve:

- povečanje števila funkcionalno primernih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot z lastnimi investicijami in s sredstvi pridobljenimi na razpoložljivih razpisih,
- povečanje javnega najemnega stanovanjskega fonda v sodelovanju s SSRS,
- povečanje števila novozgrajenih stanovanj za prodajo na trgu s strani drugih investitorjev;
- spodbujanje gradnje stanovanj v lastni režiji z novogradnjami in rekonstrukcijami obstoječih objektov s strani fizičnih oseb,
- povečanje števila oskrbovanih stanovanj,
- povečanje števila najemnih stanovanj prilagojenih za invalide;
- zagotovitev zadostnih kapacitet v domovih za starejše občane,
- zagotavljanje stanovanj in bivalnih enot za socialno ogrožene osebe in začasno reševanje njihovih stanovanjskih potreb.

## **Aktivnosti in kazalniki**

Predvidene investicije oz. aktivnosti ukrepa obsegajo:

- **Investicija MONM** v izgradnjo blokov B7 in B9 na območju ZN Podbreznik – predvidena izgradnja 80 javnih najemnih stanovanj v sklopu katerih bo najmanj 22 stanovanj prilagojenih za bivanje starejših oseb in invalidov,
- **Investicija SSRS** v gradnjo blokov B1, B3 in B5 na območju ZN Podbreznik- predvidena gradnja 103 javnih najemnih stanovanj;
- **Investicije SSRS** v gradnjo stolpičev na območju OPPN Brod-Drage – 160 novih stanovanj
- **investicije Zarje d.o.o.** v gradnjo stanovanj na Kastelčevi ulici – 14 novih stanovanj
- **Investicije v gradnjo večstanovanjskih objektov strani drugih investitorjev:**
  - o gradnja dveh večstanovanjskih stolpičev na Jakčevi ulici – 66 novih stanovanj
  - o gradnja dveh večstanovanjskih objektov na Livadi – 88 novih stanovanj
  - o gradnja dveh blokov na območju OPPN Mrzla dolina-zahod – 120 novih stanovanj
  - o gradnja stanovanj v objektu na območju Novega trga – 68 novih stanovanj



- gradnja stanovanj v enklavi E1 in E2 na območju ZN Podbreznik – cca 100 stanovanj
- **Investicije v gradnjo oskrbovanih in prilagojenih stanovanj:**
  - gradnja oskrbovanih stanovanj ob Šegovi ulici, EUP NM/24-a: 20 stanovanj,
  - gradnja oskrbovanih stanovanj v sklopu ZN Podbreznik – enklava E2, zaveza iz pogodbe o prodaji zemljišča s strani MONM - investitor mora v objektu zgraditi 50% oskrbovanih stanovanj;
  - gradnja oskrbovanih stanovanj na območju OPPN Bučna vas – vzhod 1: 2 objekta, skupaj 109 oskrbovanih stanovanj;
  - gradnja oskrbovanih stanovanj na območju OPPN Brod-Drage – cca. 30 oskrbovanih stanovanj.
- **Investicije v gradnjo hiš s strani fizičnih oseb** – prodaja komunalno opremljenih zemljišč za gradnjo s strani MONM na območju Regrških košenic, ZN Podbreznik, OPPN Brod-Drage.

Kazalniki - Število novih stanovanj	Začetna vrednost	Vrednost 2025	Vrednost 2030
1. Javna najemna stanovanja	0	100	183
2. Stanovanja za prodajo na trgu	0	274	516
3. Stanovanja v hišah	0	25	147
4. Oskrbovana in prilagojena stanovanja	0	50	150

## **Ukrep 2.2: Zagotavljanje večjega števila stanovanj in kvalitete bivanja s prenovami obstoječega stavbnega fonda**

Po razpoložljivih podatkih je na območju Slovenije 70 % stanovanj starejših od 30 let, odstotek praznih stanovanj na območju Slovenije pa je po zadnjih analizah ocenjen na cca. 20 %. Podobno stanje lahko ugotovimo tudi na območju MO Novo mesto, zato je eden od zastavljenih ciljev stanovanjskega programa spodbujanje zagotavljanja večjega števila kakovostnih in funkcionalnih stanovanj z aktivnim upravljanjem obstoječega stanovanjskega fonda ter v prenavo obstoječih stanovanjskih objektov usmerjene aktivnosti. Navedeno je med drugim tudi v skladu z ukrepi nacionalnega stanovanjskega programa, kot tudi cilji Strategije razvoja MONM 2030 in Trajnostne urbane strategije MONM 2030. Prenova pri tem obsega tudi naslavljanje energetske učinkovitosti objektov.

Določene aktivnosti na tem področju je v preteklosti izvajalo tudi stanovanjsko podjetje Zarja d. d., ki je v okviru svoje dejavnosti odkupovala večje stanovanjske hiše in v njih uredila več stanovanj. Prioritetno so to hiše, ki so v dobri kondiciji in se nahajajo v širšem mestnem jedru. Aktivnosti Zarje d. d. v zvezi z izboljšanjem lastnega stanovanjskega fonda je zaradi finančnih težav družbe v preteklosti precej zastalo, tako da je stanje na tem področju potrebo izboljšati.

## Aktivnosti in kazalniki

Za doseganje ciljev stanovanjskega programa MONM so pripravljene naslednje usmeritve in aktivnosti:

- Izvajanje pospešenega investicijskega vzdrževanja starejših praznih stanovanj;
- aktivno upravljanje stanovanjskega fonda – dokončanje začelih investicij in iskanje novih, v skladu z usmeritvami TUS;
- oddaja obnovljenih stanovanj v najem;
- spodbujanje lastnikov nepremičnin k prenovam stanovanj in starejših stanovanjskih objektov ter oddajanju praznih stanovanj v najem;
- spodbujanje funkcionalne in energetske prenove starejših stanovanj in objektov, ki ne ustrezajo standardom sodobne družbe in povečujejo življenjske stroške;
- spodbujanje lastnikov večstanovanjskih objektov k gradnji dvigal;
- nudenje storitev optimizacije bivalnih pogojev občanov - pomoč lastnikom, ki bi svojo nepremičnino zamenjali za manjšo (ali večjo) – stanovanjska mobilnost;
- funkcionalne prilagoditve enostanovanjskih stavb za sobivanje generacij.

Predvidene aktivnosti investicijskih vlaganj MO Novo mesto in JSS MONM:

- zagotovitev proračunskih sredstev za investicijsko vzdrževalna dela na obstoječem in bodočem stanovanjskem fondu;
- zagotovitev sredstev za nova najemna stanovanja;
- zagotovitev sredstev pri sofinanciranju funkcionalne in energetske prenove stavb in stanovanj;
- zagotovitev sredstev za sofinanciranje gradnje dvigal v obstoječih večstanovanjskih objektih.

Kazalnika	Začetna vrednost	Vrednost 2025	Vrednost 2030
1. Število obnovljenih stanovanj - MONM (JSS MONM)	10	30	60
2. Število obnovljenih stanovanj - ostali investitorji, sofinancirani iz proračunskih virov	0	1	2

## **Ukrep 2.3: Izvajanje aktivne vloge MO Novo mesto pri doseganju ciljev na stanovanjskem in nepremičninskem področju**

MO Novo mesto lahko aktivno vlogo pri doseganju ciljev na stanovanjskem in nepremičninskem področju izvaja preko javnega stanovanjskega sklada kot neprofitne lokalne institucije, ki osrednja občinska inštitucija za izvajanje stanovanjske politike v MONM. Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto je bil ustanovljen z namenom izvajanja in uresničevanja stanovanjske politike v MONM, s temeljno zadolžitvijo izvajati SP MONM ter vse upravne naloge in postopke na stanovanjskem področju iz pristojnosti MONM. Na področju stanovanjske oskrbe skrbi za financiranje izgradnje neprofitnih občinskih stanovanj in stanovanjskih hiš ter s posojili z ugodno obrestno mero spodbuja stanovanjsko gradnjo, prenovo, nakup in vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih hiš na območju MONM. Sklad skrbi, da z ustrežno stanovanjsko oskrbo prispeva k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva ter spodbuja stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

Naloge in aktivnosti JSS MONM tako med drugim obsegajo:

- gospodari s stanovanji in stanovanjskimi hišami (namensko stanovanjsko premoženje);
- kontinuirano zagotavlja sredstva za izgradnjo ali nakup stanovanj in stanovanjskih hiš (večnamenskega stanovanjskega premoženja);
- gospodari in razpolaga z nepozidanimi stavbnimi zemljišči, ki jih sklad pridobi za stanovanjsko gradnjo oziroma jih ustanoviteljica s pogodbo prenese na sklad zaradi izvajanja občinskega stanovanjskega programa;
- oddaja stanovanja in stanovanjske hiše v najem;
- določa in spremlja višino najemnin za vse nepremičnine s katerimi razpolaga;
- daje dolgoročna posojila z ugodno obrestno mero fizičnim osebam za pridobivanje najemnih, socialnih in lastnih stanovanj in stanovanjskih hiš z nakupom, gradnjo in prenovo;
- investira v gradnjo stanovanj in v opremljanje stavbnih zemljišč za stanovanjsko gradnjo;
- gradi stanovanja za trg (tržna gradnja);
- posluje z nepremičninami;
- vodi enoten register stanovanjskega fonda Mestne občine Novo mesto;
- opravlja upravne naloge s stanovanjskega področja iz pristojnosti ustanoviteljice;
- opravlja druge zakonske naloge in naloge za izvajanje občinskega stanovanjskega programa.

## **Aktivnosti**

Ustanovljen je bil Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto kot neprofitna lokalna institucija, kot osrednja občinska inštitucija za izvajanje stanovanjske politike v lokalni skupnosti.

Cilj ustanovitve Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto je postati osrednja institucija v Mestni občini Novo mesto za ohranjanje in izvajanje javnega interesa na stanovanjskem področju, in sicer preko naslednjih aktivnosti:

- spodbujanja razvoja stanovanjske infrastrukture,
- gospodarjenja s stanovanji, stanovanjskimi hišami in stavbnimi zemljišči,
- gradnje, z nakupi, prenovami ter vzdrževanjem neprofitnih in javnih najemnih stanovanj in stanovanj za druge ciljne skupine občanov,
- zagotavljanjem posojil z ugodno obrestno mero za gradnjo, nakup ali prenovo stanovanj in večstanovanjskih stavb,

- uresničevanja občinskih stanovanjskih programov.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto je tudi izvajalec upravnih nalog s stanovanjskega področja, ki so v pristojnosti Mestne občine Novo mesto.

Poslanstvo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto se odraža v zagotavljanju najemnih stanovanj vsem kategorijam prosilcev in v izboljševanju kakovosti bivanja v že obstoječih najemnih stanovanjih. Ob tem sklad posebno pozornost namenja zagotavljanju javnih najemnih stanovanj za mlade generacije (mladi, mladi pari in mlade družine), starejše, invalide in najbolj ogrožene oz. ranljive skupine prebivalstva, tudi v okviru zagotavljanja bivalnih enot.

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto ima vizijo postati uspešna in prepoznavna institucija na stanovanjskem področju, tako lokalno kot tudi regionalno, na ravni države pa v najkrajšem času doseči raven razvitosti javnih stanovanjskih skladov drugih mestnih občin.

Z osrednjim ciljem, da se v Mestni občini Novo mesto ustvarijo pogoji in možnosti, da si sleherni občan v določenem življenjskem obdobju, glede na njegove potrebe in možnosti, lahko priskrbi in prebiva v primernem stanovanju.

### **Cilj 3 – Dvig in ohranjanje kakovosti bivalnega prostora.**

Mestna občina Novo mesto bo s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnjemu celovitemu razvoju MO Novo mesto na stanovanjskem področju v sožitju z naravnim in družbenim okoljem ter posebno pozornostjo na načrtovanju trajnostnega okoljskega razvoja.

V ta namen bo občina s sprejemanjem prostorsko izvedbenih aktov sledila potrebam in nadaljnjemu celovitemu razvoju MO Novo mesto na stanovanjskem področju v sožitju z naravnim in družbenim okoljem. Upoštevati je potrebno najrazličnejše vidike okoljskih in prostorskih zmogljivosti, ki dopuščajo kvalitetno sobivanje in življenje v občini, zato bomo sledili usmeritvam, kot jim sledi država in Evropska unija na področju zelene infrastrukture, zagotavljanja družbenih dejavnosti ter trajnostnih konceptov, s posebnim poudarkom na trajnostni mobilnosti.

#### **Ukrep 3.1: Urejanje zelenih površin, družbenih dejavnosti ter trajnostne mobilnosti**

- zagotovitev urejenih zelenih površin in površin za igro v sklopu stanovanjskih naselij,
- zagotovitev osnovnih šol šole v bližini stanovanjskih sosesk v oddaljenosti manj od 10 km;
- zagotovitev vrtcev v stanovanjskih soseskah in v bližini delovnih mest;
- zagotoviti varnih peš in kolesarskih povezav v naseljih in stanovanjskih soseskah;
- zagotovitev površin za gibalno ovirane in slepe;
- zagotoviti varnih prometnih in kolesarskih povezav med stanovanjskimi območji in centrom mesta.

## Aktivnosti in kazalniki

Aktivnosti MO Novo mesto obsegajo:

- spremljanje razvoja, potreb in pobud občanov za spremembe OPN;
- priprava in sprejemanje sprememb in dopolnitev OPN;
- spremljanje potreb in pobud občanov in investorjev za pripravo OPPN;
- aktivno sodelovanje MONM pri izvajanju OPPN.

Pri izvajanju PIA je poleg načrtovanja komunalnega opremljanja zemljišč po OPPN, potrebno slediti tudi usmeritvam sprejete SRMONM 2030 in TUS v smislu povezovanja novo nastalih in obstoječih naselij v sistem celostno načrtovane mobilnosti, varnih peš in kolesarskih povezav, večje urejenosti in organiziranosti javnih površin, kot tudi povečanje stopnja energetske učinkovitosti v smislu manjše porabe energije in s tem zagotovljenega čistega okolja. Navedeno je možno spremljati po kazalnikih v sledeči tabeli:

Kazalniki	Začetna vrednost 2009	Vrednost 2022	Vrednost 2030
Načrtovanje in izvedba javnih zelenih površin in površin za igro za otroke in mladostnike (ZS – šport in rekreacija, ZP – parkovne ureditve)	ZS = 140,7 ZP = 30,7	ZS = 152,5 ZP = 33,5	ZS = 160,0 ZP = 36,0
Zagotavljanje OŠ v bližini stanovanjskih območij v oddaljenosti manj od 10 km v %	100 %	100 %	100 %
Zagotavljanje vrtcev v bližini stanovanjskih območij v oddaljenosti manj od 8 km v %	99 %	99 %	100 %
Dolžina urejenih sprehajalnih in kolesarskih poti v naseljih v občini	35,5	47,5	60,0
Dolžina urejenih sprehajalnih in kolesarskih poti v naselju NM (v km)	35,5	43,7	50,0

Pri izvajanju prostorsko izvedbenih aktov, gradnji in prenovi objektov je potrebno slediti tudi usmeritvam sprejete SRMONM 2030 in TUS v smislu manjše porabe energije in povečanju stopnja energetske učinkovitosti in s tem zagotovljenega čistega okolja.

## Cilj 4 – Izpolnjevanje potreb posebnih ciljnih skupin z izvajanjem ukrepov pozitivne diskriminacije.

### Ukrep 4.1: Pozitivna diskriminacija posebnih skupin

MO Novo mesto pozitivno diskriminacijo s Stanovanjskim programom zasleduje v vseh sprejetih ukrepih, aktivnostih in programih, ki jih že izvaja. Posebna pozornost pa je namenjena dvema specifičnima skupinama prebivalstva - mladi in starejše osebe.

Mladi z vidika osebnega osamosvajanja, reševanja prvega stanovanjskega vprašanja in postavljanja temeljev za gradnjo družine, medtem ko starejše osebe velikokrat ostanejo same v velikih, neprimernih

hišah z visokimi stroški vzdrževanja in v popolnoma neprimernih pogojih za samostojno življenje ostarele osebe. Navedeni dve skupini prebivalstva skupaj predstavljata okrog tretjino celotnega prebivalstva MO Novo mesto, kar med drugim izhaja tudi iz demografske študije in naslednjih statističnih podatkov:

Deleža mladih in starejših oseb v skupnem prebivalstvu MO Novo mesto (2021)

	Število	Delež v skupnem prebivalstvu občine
Mladi (od 15 do 29 let)	5.676	15,18 %
Starejše osebe (65+ let)	6.965	18,62 %

Vir: SURS.

V Mestni občini Novo mesto je bilo po podatkih SURS-a v letu 2021 povprečno registriranih 5.676 mladih v starostni skupini od 15. do 29. leta, od tega največje število mladih spada v starostno skupino od 25 do 29 let. To je skupina prebivalstva, ki se bo že zelo kmalu ali pa se je že znašla pred problemom urejanja prvega stanovanjskega vprašanja.

Navedeni dve skupini prebivalstva predstavljata največji delež povpraševalcev po neprofitnih stanovanjih. Tretjo veliko skupino pa tvori prav tako obsežna skupina, v katero sodijo od socialno ogroženih družin do družin srednjega življenjskega standarda, ki nimajo svoje lastne nepremičnine, tržna najemnina pa jim predstavlja velik delež stroškov v skupnih življenjskih stroških.

Vse navedene ciljne skupine tvorijo veliko skupno število potencialnih zainteresiranih uporabnikov javnih neprofitnih stanovanj. Hkrati pa so to skupine prebivalcev, ki so cenovno občutljive in imajo manjšo sposobnost plačevanja visokih stroškov, zato je tudi cenovni vidik glede višine najemnine za njih izrednega pomena.

Zato se tudi s SP MONM 2030 zasleduje usmeritve NSP, Strategije razvoja MO Novo mesto do leta 2030 in Strategije Mestne občine Novo mesto za mlade 2021-2030 v zvezi z zagotovitvijo kakovostnega stanovanjskega fonda in omogočene dostopnosti do stanovanj ranljivim skupinam, mladim, socialno ogroženim skupinam in starostnikom.

V zvezi z doseganjem teh ciljev se s SP MONM 2030 usmerjamo v sledeče aktivnosti:

- dodeljevanje javnih najemnih stanovanj mladim,
- dodeljevanje javnih najemnih stanovanj socialno ogroženim in invalidom,
- zagotavljanju pogojev za gradnjo večjega števila varovanih in oskrbovanih stanovanj,
- načrtovanje večjega števila prilagojenih stanovanj za starejše in gibalno ovirane osebe pri načrtovanih investicijah v novogradnje;
- načrtovanje in izgradnja skoraj nič energetskih objektov z javnih najemnimi stanovanji in posledično zmanjševanje stroškov pri njihovi uporabi;
- prenova obstoječega stavbnega fonda in izboljšanje kakovosti stanovanj;
- finančna pomoč mladim, ki si z najetimi posojili sami rešujejo stanovanjsko vprašanje pri plačevanju stroškov vrta;
- sofinanciranje rekonstrukcij in novogradenj mladim, ki si na območju MONM sami prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje;
- subvencioniranje obrestne mere za stanovanjska posojila mladih in mladih družin.

## Aktivnosti in kazalniki

### Povečanje dostopnosti stanovanj za mlade - opredelitev skupin mladi in mlade družine kot posebnih kategorij v razpisu za podelitev neprofitnih najemniških stanovanj.

Ob vsakokratni pripravi razpisa za podelitev razpoložljivih neprofitnih najemniških stanovanj se kategorijo mladi in mlade družine opredeli v obliki kriterija, ki jim prinese dodatne točke. S tem omogočimo, da se mladi osamosvojijo in zmanjšajo finančno obremenitev, ki jo najem stanovanja na trgu prinaša mladim posameznikom, ki so na začetku ustvarjanja boljših pogojev zase in svojo družino.

Kazalnik	Začetna vrednost	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Št. mladih oz. mladih družin prijavljenih na razpise	23	25	50
Št. mladih izbranih na razpisih	10	20	50

### Razpis za dodelitev namenskih javnih najemniških stanovanj za mlade in mlade družine.

Mestna občina Novo mesto razpolaga z manjšim številom nepremičnin, ki pa so različnih tipov in velikosti. Z razpisom za najem javnih namenskih stanovanj za mlade in mlade družine, jim omogočila dostop do fonda najemniških stanovanj na posameznih območjih občine.

Kazalnik	Začetna vrednost	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Namenska javna najemniška stanovanja za mlade in mlade družine - št. razpoložljivih stanovanj za mlade in mlade družine	0	10	30

### Razvoj mehanizma solastniškega pridobivanja lastniškega stanovanja v okviru novih investicijskih projektov.

V okviru novih investicijskih projektov izgradnje oziroma rekonstrukcije stanovanj, želimo vzpostaviti mehanizem, s katerim bi občanom in občankam omogočili pridobitev solastniškega deleža v lastniškem stanovanju, ki bi bilo izključno za njihovo uporabo. Solastništvo bi si delili z Mestno občino Novo mesto, ki bi z izvedbo ukrepa mladim in mladim družinam olajšala dostop do njihovih stanovanj po nižji ceni, mehanizem pa bi na nepremičninski trg deloval nevtralen, saj lastniških deležev solastniki ne bi mogli prodati drugače, kot po vrednosti, ki so jo za solastništvo vplačali. Gre za v tujini preverjen model, s katerim povečujemo fond kakovostnih nepremičnin, primerno zasnovanih za sodobno bivanje, ki pa so finančno dostopnejše in pomenijo dodatno dimenzijo varnosti z vzpostavitvijo solastništva lokalne skupnosti in občana/občanke z družino.

Kazalnik	Začetna vrednost	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Št. vzpostavljenih solastništev mladih	0	0	5

oz. mladih družin			
-------------------	--	--	--

**Javni poziv za sofinanciranje rekonstrukcije in gradnje novih stanovanj mladim investitorjem na območju Novega mesta.**

Ukrep subvencioniranja rekonstrukcije in gradnje novih stanovanj mladim investitorjem na območju Novega mesta pomeni dobrodošel vpliv na odločitev za gradnjo ali rekonstrukcijo s strani mladih oziroma mladih družin v Mestni občini Novo mesto. S tem to družbeno skupino pozitivno obravnavamo ter podpremo. Ukrep se izvaja že od leta 2017 in je predviden do leta 2030.

Kazalnik	2017 do 2021	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Št. podeljenih subvencij za mlade in mlade družine	28	55	90

**Obnova stanovanj v sodelovanju s privatnimi lastniki stanovanj v zameno za omogočanje podnajema teh stanovanj ciljnim skupinam.**

Ob zavedanju problematike nedostopnosti primernih stanovanj za najem na območju občine, želimo z ukrepom širiti fond najemniških stanovanj, ki so posameznikom na voljo na trgu. Ciljno se usmerjamo v vzpodbujanje lastnikov praznih stanovanj, primernih za oddajo v najem, z izvedbo prenove v zameno za časovno omejeno omogočanje oddajanje podnajema stanovanj ciljnim skupinam ukrepa, pod pogoji določenimi z razpisom za oddajo stanovanj v najem. Ciljnim skupinam je tako na voljo več najemniških stanovanj po ugodnejših cenah, lastnikom dotlej praznih nepremičnin, ki jih niso bili zmožni prenoviti pa omogočimo, da po določenem obdobju sami vstopijo na najemniški trg kot najemodajalci in se morebiti, z dosedanjimi najemniki (ki stanovanje najemajo glede na izveden občinski razpis) dogovori za podaljšanje najema ali pa stanovanje oddajo komu drugemu.

Kazalnik	Začetna vrednost	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Št. obnovljenih oddanih stanovanj	0	4	14

**Subvencioniranje najemnine mladim in mladim družinam.**

Z ukrepom želimo mladim in mladim družinam omogočiti lažji najem stanovanja na trgu in tako pozitivno vplivati na njihovo osamosvajanje in odgovorno rešitev stanovanjskega izziva. Subvencijo pridobijo lahko vsi mladi oz. mlade družine iz MONM oz. tisti, ki se ob sklenitvi najemne pogodbe stalno prijavijo v MONM. Višina subvencije je vezana na kvadratni meter najetega stanovanja in je neodvisna od višine dogovorjene najemnine z najemodajalcem.

Kazalnik	Začetna vrednost	Vrednost 2025	Vrednost 2030
Št. podeljenih subvencij za najemnine mladim in mladim družinam	0	10	40



### **Povečanje dostopnosti do oskrbovanih in varovanih stanovanj**

Na podlagi aktivnosti, ki jih investitorji že izvajajo, je v prihodnjih letih pričakovati izgradnjo večjega števila oskrbovanih stanovanj na Šegovi ulici, na območju ZN Podbreznik, na območju OPPN Bučna vas – vzhod 1 in na območju OPPN Brod-Drage. Število novih oskrbovanih stanovanj glede na dinamiko investitorjev je razviden iz naslednjih kazalnikov:

<b>Kazalnik</b>	<b>Začetna vrednost</b>	<b>Vrednost 2025</b>	<b>Vrednost 2030</b>
Št. oskrbovanih stanovanj	0	50	150

### **Povečanje dostopnosti stanovanj za invalide**

Navedena aktivnosti MONM izvaja tako, da pri prenovi pritličnih stanovanj, ki pri dostopu nimajo večjih višinskih razlik, v stanovanja vgrajuje širša vrat in izvaja prilagojene kopalnice. Pri načrtovanju novih objektov na območju ZN Podbreznik pa načrtuje tudi večje število prilagojenih stanovanj, ki so prijazna za uporabo gibalno oviranih oseb.

<b>Kazalnik</b>	<b>Začetna vrednost</b>	<b>Vrednost 2025</b>	<b>Vrednost 2030</b>
Št. prilagojenih stanovanj	1	3	5

### **Aktivnosti in programi za socialno ogrožene**

Mestna občina Novo mesto bo na stanovanjskem področju z najrazličnejšimi aktivnostmi in programi skrbela tudi za najranljivejšo skupino občanov. Njene aktivnosti bodo preko razpisov usmerjene v nadaljevanje zagotavljanja funkcionalno primernih neprofitnih najemnih stanovanjskih enot in drugih bivanjskih oblik (zavetišča, bivalne enote ipd). Aktivnosti in programi se bodo izvajali v sodelovanju tudi z institucijami, ki imajo vsakodnevni stik s socialno ogroženimi, t.j. Center za socialno delo, Območna enota RK in druge lokalne organizacije, ki se pri svojem delu srečujejo s temi osebami. Podpirala bo aktivnosti, ki bodo usmerjene v socialno vzdržnost najemnih razmerij ter nadaljevala z instrumentom socialne pomoči po 104.čl. SZ, ki omogoča, da najemniku neprofitnega stanovanja, ki ni upravičen do subvencioniranja najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin, začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

<b>Kazalnik</b>	<b>Začetna vrednost</b>	<b>Vrednost 2025</b>	<b>Vrednost 2030</b>
Število dodeljenih neprofitnih najemnih stanovanj glede na število prijavljenih na razpis	6,67%	30%	50%
Št. bivalnih enot	0	2	6

## **VI. Spremljanje izvajanja aktivnosti in kazalnikov**

Stanovanjski program Mestne občine Novo mesto 2030 je dokument, ki je nastal v skladu s smernicami zakonodaje in strateških dokumentov MONM, z jasno opredeljeno vizijo, cilji in ukrepi za doseg zastavljenih ciljev na stanovanjskem področju. Glede na to, da je stanovanjski program zastavljen dolgoročno, bo njegovo izvajanje spremljala projektna skupina s strani MONM. Poudariti je potrebno, da je nujno sprotno prilagajanje stanovanjskega programa glede na spremembe v okolju, trende in druge dejavnike. Že danes lahko slutimo, da bodo klimatske spremembe in energetska kriza lahko prinesla nova vprašanja, na katera danes še nimamo odgovora. Po štirih letih izvajanja stanovanjskega programa se pripravi poročilo o uresničevanju programa, na novo izdela poročilo o stanju in pripravi posodobljen program z usmeritvami in s cilji za naslednje obdobje. Stanovanjski sklad letno poroča o izvajanju politik stanovanjske strategije.