



## KONČNO POROČILO O NADZORU NADZORNEGA ODBORA: PREGLED STANOVANJSKEGA FONDA IN STANOVANJSKE POLITIKE V OBČINI ANKARAN

### I. UVOD

Na sestankih Nadzornega odbora Občine Ankaran (v nadaljevanju NO) dne 20.5.2021 in 3.6.2021 je bil sprejet sklep, da se opravi pregled stanovanjskega fonda Občine Ankaran. Nalogo je prevzel član NO Erno Mikolavčič. Glede na to, da stanovanjsko politiko Občine Ankaran izvaja Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper (v nadaljevanju JSSMOKP) smo se 13.9.2021 skupaj s članom NO g. Drago Božac in uslužbencem Občine Ankaran g. Janijem Krstič udeležili predstavitvenega sestanka na JSSMOKP. Po ustni predstavitvi g. Igorja France in seznamu stanovanj Občine Ankaran je v nadaljevanju prikazan stanovanjski fond za območje Občine Ankaran ter opredelitev do stanovanjske politike občine.

### II. STANOVANJSKI FOND OBČINE ANKARAN

Po spisku JSS MOK z dne 13.9.2021 slednji na območju Občine Ankaran razpolaga z 43 stanovanji. Od tega je 41 neprofitnih stanovanj in 2 s tržno najemnino. Neprofitna najemnina znaša 2,4 Euro/m<sup>2</sup>, tržna 8,0 Euro/m<sup>2</sup>. Skupna površina stanovanj po GURS-u znaša 2.126,70 m<sup>2</sup>. Velikost stanovanj je od 25,70 m<sup>2</sup> do 82,80 m<sup>2</sup>. Skupna vrednost stanovanj po GURS-u znaša 4.089.804,74 Euro ali povprečno 1.923,70 Euro/m<sup>2</sup>. Iz naslova najemnin je mesečno obračunanih za 7.460,31 Euro, od tega je za 1.205,48 Euro občinskih subvencij. Najemnine se obračunavajo v višini 4,68% od vrednosti stanovanj. Razen 7 stanovanj so ostala vpisana v zemljiško knjigo.

Načrt etažne delitve je izdelan za 39 stanovanj, za 4 še ni izdelan.

Poleg stanovanj je na Regentovi ulici še 97 garažnih mest, ki so v najemu.

Iz prikaza stanovanjskega fonda je razvidno, da občina ali JSS MOK ne razpolagata z bivalnimi enotami za socialno ogrožene in prav tako ne razpolagata z oskrbovanimi stanovanji.

JSS MOK se pokriva iz obračunanih najemnin, amortizacija je fiktivna in se vodi izven bilančno.

Po navedbi g. Franca pravna služba JSS MOK dobro skrbi za izterjavo plačil najemnine. Izvršb je zelo malo, prav tako tudi deložacij.

Za upravljanje stanovanj imajo lastno službo, ki izvaja vsa dela v zvezi z upravljanjem. Za vzdrževalna in investicijska dela na objektih najemajo zunanje kooperante.

V zemljiški knjigi je kot lastnik stanovanj v pisan JSS MOK.

### III. OCENA POTREB PO NEPROFITNIH NAJEMNIH STANOVANJIH IN OSKRBOVANIH STANOVANJIH

Glede na število prosilcev, prijavljenih na zadnji razpis, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja je takšnih prosilcev 26. Glede na to, da je bil zadnji razpis več kot dve leti nazaj, ocenjujejo na JSS MOK, da je takšnih prosilcev danes 35. Po mnenju JSS MOK bi za območje Občine Ankaran morali razpolagati z vsaj eno bivalno enoto za socialno ogrožene.



Občina Ankaran ali JSS MOK trenutno ne razpolagata z nobenim oskrbovanim stanovanjem. Po oceni JSS MOK, bi že danes potrebovali vsaj 20 takšnih stanovanj, v kratki prihodnosti pa cca 30.

Ocenjena povprečna čakalna doba na neprofitno stanovanje je približno 10 let, za oskrbovana stanovanja ni podatka.

#### **IV. ODZIV OBČINE**

Občina Ankaran v svojem Odzivnem poročilu na osnutek poročila o nadzoru nad izvajanjem stanovanjske politike v Občini Ankaran sporoča, da se zahvaljuje za poslano analizo občinskega stanovanjskega fonda in z razumevanjem sprejema podane ugotovitve ter priporočila. Dodatno navaja, da je občina v času od konstituiranja izvedla nekaj aktivnosti, ki ne kažejo vidnih rezultatov vendar so pri udeležanju stanovanjske politike občine nepogrešljiv člen ter ustvarjajo izredno kvalitetno podlago za nadaljnje aktivnosti. V tem kontekstu občina izpostavlja sprejeti občinski prostorski načrt, ki je prvi tovrstni v regiji in opredeljuje prostorsko umestitev širjenja občinskega stanovanjskega fonda ter njegovo funkcijo oziroma vpetost v prostor. Občina dodatno opiše oziroma rezimira na kakšen način se prostorski načrt opredeljuje do reševanja stanovanjskega problema v občini oziroma do širjenja površin za stanovanjsko gradnjo. Izpostavljena so tudi prizadevanja za čimprejšnje sprejetje podrobnih izvedbenih aktov ter nabor projektnih predlogov za prihodnje programsko obdobje in večletni razvojni okvir financiranja EU v obdobju 2021- 2027. Glede vloge Občine Ankaran v organih upravljanja JSS MOK občina odgovarja, da je ta del v pretežni meri povezan z delitveno bilanco med občinama Ankaran in MOK, ki še ni zaključena. Dokler župani ne sklenejo sporazuma ustanoviteljske pravice do skupnih služb izvršujejo organi občine, v kateri je njihov sedež, v soglasju z organi druge občine. Občina bo tudi v bodoče spremljala državno stanovanjsko politiko.

#### **V. ZAKLJUČEK**

Za v bodoče Nadzorni odbor predlaga, da se na osnovi strokovnega pristopa oceni potrebo stanovanjskih enot in temu ustrezno tudi prilagodi strukturo fonda stanovanj. Za razmisliti je tudi mogoče o fondu stanovanj za mlade družine oziroma za perspektiven kader. Brez realnega plana bo tudi v bodoče stanje podobno današnjemu. Predlaga se, da se pripravi plan do leta 2030 in mogoče naslednji do leta 2050. Pri planiranju bi bilo dobro upoštevati zemljišča, ki so bila že v sodelovanju z JSS MOK predvidena za stanovanjsko gradnjo, ali poiskati ustrežnejša.

S strokovne strani bi bilo dobro prevetrili vlogo Občine Ankaran v JSS MOK oziroma ali način poslovanja in upravljanja dolgoročno ustreza Občini Ankaran. JSS MOK ima v nadzornem odboru 7 članov. Glede na število članov nadzornega odbora bi bilo potrebno pridobiti eno mesto predstavnika Občine Ankaran. S tem bi pridobili boljši vpogled v poslovno politiko JSS MOK, ažurnejše informiranje in ne nazadnje vsaj en glas pri odločanju.

Ravno v obdobju izvajanja se formira novoizvoljena Vlada Republike Slovenije. V predvolilnih programih je bilo podanih kar nekaj obljub v zvezi z reševanjem stanovanjske problematike na nacionalnem nivoju. Če se bodo obljube uresničile zna biti to ugodno tudi za Občino Ankaran. Dolgoletno zanemarjanje stanovanjske politike na nacionalnem nivoju, upad standarda državljanov in velik porast cen nepremičnin skoraj že zahteva radikalnejši pristop države k reševanju te problematike.

Pripravil: Erno Mikolavčić, član NO

Ankaran, \_\_\_\_\_

Tatjana Vošinek Pucer  
Predsednica NO