PRVI DOM CELJE

Program za reševanje stanovanjske problematike mladih, mladih družin in kadrov, ki jih Celje potrebuje

Programski dodatek 2026-2030

Dostopna stanovanja. Dolgoročni odkup. Večja ponudba. Manj pritiska na cene.

Stanovanje kot razvojna politika mesta.

Občina gradi brez developerske marže, denar pa se vrača v nove projekte.

Celje z načrtom

PROGRAM CELJE Z NAČRTOM

PRVI DOM CELJE

Stanovanjska problematika je ena ključnih razvojnih težav Celja. Mladi in mlade družine težko pridejo do prvega doma, podjetja in javne ustanove pa vse težje pridobivajo kadre, ki jih mesto potrebuje.

Cilj: omogočiti mladim Celjanom, mladim družinam in deficitarnim kadrom pridobitev lastnega stanovanja po dejanskem strošku gradnje - brez klasične developerske marže.

Model v eni povedi

Občinska zemljišča -> Nepremičnine Celje zgradijo -> javni razpis -> prodaja po stroškovni ceni ali dolgoročni odkup -> zaščita pred špekulacijami -> vračila se namenijo novi gradnji.

ZA KOGA?

Mladi Celjani, mlade družine, povratniki po študiju in kadri, ki jih Celje potrebuje.

ZAKAJ?

Da ljudje v Celju ne dobijo le službe, ampak tudi realno možnost, da si tukaj ustvarijo dom.

Temeljna načela

- občina ne ustvarja dobička na stanovanjih;
- stanovanja se dodeljujejo transparentno na javnem razpisu;
- prednost se določa s točkovanjem dejanske povezanosti s Celjem;
- sistem mora biti finančno vzdržen in zaščiten pred špekulacijami;
- večja ponudba naj pomaga umirjati rast tržnih cen.

PRVI DOM CELJE

1. OBČINA KOT AKTIVNI INVESTITOR

Mestna občina Celje oziroma družba Nepremičnine Celje bi aktivneje prevzela vlogo investitorja večstanovanjskih objektov. Občina ima možnosti, ki jih zasebni investitor nima v enaki meri: zemljišča, dolgoročno prostorsko načrtovanje, komunalno infrastrukturo in dostop do ugodnejšega financiranja.

Kaj občina zagotovi

- občinska zemljišča;
- urejene prostorske pogoje;
- komunalno infrastrukturo;
- projektiranje, gradnjo in nadzor;
- dolgoročno financiranje;
- koordinacijo projekta od zemljišča do vselitve.

2. PRODAJA PO STROŠKOVNI CENI

Cena stanovanja bi temeljila na dejanskem strošku projekta. Cilj ni umetno nizka cena, ampak odstranitev dela stroškov, ki izhajajo iz tržne marže in špekulativne vrednosti zemljišča.

V CENI

Projektiranje, gradnja, nadzor, skupni prostori, komunalna ureditev, financiranje in razumna rezerva.

NI KLASIČNE MARŽE

Brez klasične developerske marže. Pri občinskem zemljišču se zemljišče obravnava kot razvojni vložek mesta.

Občina stanovanja gradi zato, da ljudje lažje pridejo do doma - ne zato, da na njih ustvarja dobiček.

PRVI DOM CELJE

3. PREDNOST ZA LJUDI, KI SO POVEZANI S CELJEM

Namesto togih in pravno vprašljivih pogojev bi uvedli točkovni sistem. Daljša in močnejša kot je dejanska življenjska povezava prosilca s Celjem, več točk dobi.

Dolgotrajno stalno prebivališče

več točk za 5, 10, 20 ali več let bivanja v MOC

Odraščanje in šolanje

osnovna ali srednja šola v Celju

Zaposlitev v Celju

prednost za ljudi, ki tukaj delajo in plačujejo davke

Vrnitev po študiju

posebna spodbuda za mlade, ki se želijo vrniti v domače mesto

Otroci v Celju

vrtec ali šola v MOC kot dodatna vez z mestom

Prvo stanovanjsko vprašanje

prednost ljudem brez primerne lastne nepremičnine

Cilj ni preverjati "rodovnika", ampak dati realno prednost ljudem, ki so svoje življenje dejansko vezali na Celje.

PRVI DOM CELJE

4. MLADI, MLADE DRUŽINE IN PRVO STANOVANJE

Poseben del točkovanja bi bil namenjen mladim in mladim družinam. Mesto mora pomagati tistim, ki lahko normalno živijo in delajo, vendar brez več deset tisoč evrov začetnega kapitala ne morejo do prvega stanovanja.

- mladi do določene starosti;
- mlade družine in družine z otroki;
- pari, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje;
- prosilec nima primerne lastne nepremičnine;
- mladi, ki zaradi nedostopnosti stanovanj še živijo pri starših.

5. KADRI, KI JIH CELJE POTREBUJE

Del stanovanj bi bil namenjen deficitarnim kadrom. Seznam bi se oblikoval periodično skupaj z zdravstvom, gospodarstvom, šolami in strokovnimi zbornicami.

- zdravniki, medicinske sestre in drugi zdravstveni delavci;
- inženirji strojništva in elektrotehnike;
- računalniški in digitalni strokovnjaki;
- tehnični in obrtniški poklici;
- drugi kadri, za katere lokalno okolje izkaže primanjkljaj.

Stanovanjska politika je tudi kadrovska, zdravstvena in gospodarska politika.

PRVI DOM CELJE

6. PREDLAGANA RAZDELITEV STANOVANJ

70 %

Mladi Celjani in mlade družine - prva ciljna skupina programa.

20 %

Deficitarni kadri - zdravstvo, tehnika, digitalni poklici in druge potrebe mesta.

10 %

Druge strateške potrebe mesta, določene z javnim in preglednim kriterijem.

PRILAGODLJIVO

Deleži se lahko spreminjajo glede na dejanske potrebe in razmere na trgu dela.

7. DOLGOROČNI ODKUP - NAJEM Z ODKUPOM

Največja ovira mladih pogosto ni mesečni dohodek, ampak začetni polog in kreditna sposobnost. Zato bi program omogočil dolgoročni odkup, pri katerem mesečni obrok postopoma ustvarja lastništvo.

- nizka začetna lastna udeležba;
- odplačevanje na 20, 25 ali 30 let;
- vsak obrok povečuje lastniški delež;
- možnost predčasnega odkupa ali poznejšega bančnega refinanciranja;
- jasna pravila ob začasnih življenjskih spremembah.

Če lahko mlad par vsak mesec plačuje visoko najemnino, mu moramo omogočiti, da s podobnim zneskom postopoma odplačuje svoj dom.

PRVI DOM CELJE

8. ZAŠČITA PRED ŠPEKULACIJAMI

Program mora pomagati ljudem, ki želijo v stanovanju živeti. Ne sme postati sistem, kjer nekdo kupi občinsko stanovanje po ugodnejši ceni in ga čez dve leti proda po tržni.

- obveznost dejanskega bivanja v stanovanju;
- omejitve proste preprodaje v začetnem obdobju;
- prepoved turističnega ali komercialnega oddajanja brez upravičenega razloga;
- predkupna pravica občine oziroma Nepremičnin Celje;
- odkupna cena vezana na prvotno stroškovno ceno, inflacijo in priznana vlaganja.

9. VPLIV NA TRŽNE CENE STANOVANJ

Program ne bi vplival samo na neposredne upravičence. Če občina redno povečuje ponudbo stanovanj po realnih stroških, poveča konkurenco in zmanjšuje pritisk, ki nastaja zaradi omejene ponudbe.

- večja ponudba novih stanovanj;
- konkurenčni pritisk na cene novogradenj;
- posreden vpliv na cene rabljenih stanovanj in najemnin;
- večja preglednost dejanskih stroškov gradnje.

Cilj ni administrativno določati cen. Cilj je povečati ponudbo in s tem dolgoročno pomagati uravnotežiti stanovanjski trg v Celju.

PRVI DOM CELJE

10. REVOLVING STANOVANJSKI SKLAD

Program mora biti dolgoročen in finančno vzdržen. Občina sredstva investira v gradnjo, kupci pa jih skozi odkup postopoma vračajo. Ta sredstva se ne porabijo drugje, ampak se ponovno uporabijo za naslednje stanovanjske projekte.

Prvih 100 stanovanj pomaga financirati naslednjih 100. Program z vsakim ciklom postaja močnejši.

11. VIRI FINANCIRANJA

- občinska zemljišča;
- sredstva Mestne občine Celje;
- sredstva družbe Nepremičnine Celje;
- Stanovanjski sklad Republike Slovenije;
- državni in evropski stanovanjski programi;
- dolgoročno ugodno financiranje;
- vračila iz sistema dolgoročnega odkupa.

Načelo

Občinska zemljišča in začetni kapital se ne obravnavajo kot enkratni strošek, ampak kot dolgoročna razvojna investicija v prebivalstvo, gospodarstvo in demografsko prihodnost Celja.

PRVI DOM CELJE

12. JAVNI RAZPIS IN POPOLNA TRANSPARENTNOST

Vsako stanovanje bi bilo dodeljeno na podlagi javnega razpisa. Sistem mora biti dovolj jasen, da lahko vsak prosilec preveri svojo uvrstitev in razume, zakaj je bil ali ni bil izbran.

- vnaprej objavljeni pogoji;
- javni točkovnik;
- jasne prednostne kategorije;
- vnaprej določena cena oziroma način izračuna;
- jasen model financiranja;
- pravila glede nadaljnje prodaje in oddajanja;
- objavljen način izbire in pritožbeni postopek.

13. IZVEDBENI MODEL

Program bi se izvajal po fazah, da se pravni in finančni model najprej preveri na pilotnem projektu, nato pa razširi.

- 1. popis občinskih zemljišč, primernih za večstanovanjsko gradnjo;
- 2. izbor prve lokacije in priprava investicijskega programa;
- 3. pravna in finančna ureditev modela dolgoročnega odkupa;
- 4. pilotni javni razpis;
- 5. gradnja prvega sklopa;
- 6. merjenje stroškov, zanimanja in učinkov na trg;
- 7. nadaljevanje z novimi lokacijami in večjim obsegom.

Vsak projekt mora imeti jasno ceno, rok, odgovorno osebo in merljiv učinek.

PRVI DOM CELJE

NAŠ CILJ

Naš cilj ni, da Mestna občina Celje postane največji gradbinec v mestu. Naš cilj je, da občina uporabi zemljišča, infrastrukturo in finančne možnosti, ki jih ima, za reševanje enega največjih problemov mladih generacij.

Želimo, da lahko človek, ki je v Celju odraščal, tukaj dela in želi tukaj ustvariti družino, v Celju tudi ostane.

Želimo, da lahko zdravnik, medicinska sestra, inženir ali drug strokovnjak, ki ga Celje potrebuje, tukaj najde ne samo službo, ampak tudi dom.

PRVI DOM CELJE
Občinska zemljišča. Gradnja brez developerske marže. Prednost mladim Celjanom in deficitarnim kadrom. Dolgoročni odkup. Zaščita pred špekulacijami. Večja ponudba. Umirjanje cen.

Stanovanjska politika ni samo vprašanje kvadratnih metrov. Je vprašanje, kdo bo čez deset ali dvajset let še živel, delal in ustvarjal v Celju.