



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

Na podlagi 154. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003 in naslednji) in 20. člena Statuta Občine Ravne na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2013) je Občinski svet Občine Ravne na Koroškem na svoji \_\_. redni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

**LETNI STANOVANJSKI PROGRAM**  
**OBČINE RAVNE NA KOROŠKEM**  
**2016**



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

**KAZALO**

1. SPLOŠNI DEL.....	3
1.1. Namen in cilji Stanovanjskega programa Občine Ravne na Koroškem za leto 2016 .....	3
2. IZHODIŠČA IN UTEMLJITEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA .....	3
2.1. Nacionalni stanovanjski program .....	3
2.2. Normativno pravna ureditev stanovanjskega področja .....	4
2.3. Občina Ravne na Koroškem - statusna oblika.....	4
3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA .....	5
3.1. Stanovanjski fond Občine Ravne na Koroškem .....	5
3.2. Zagotovljena sredstva za stanovanjsko področje v proračunu občine 2016.....	13
3.2.1. Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov .....	13
3.2.2. Stroški začasno nezasedenih stanovanj in poslovnih prostorov...	13
3.2.3. Tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov .....	13
3.2.4. Drugi izdatki za tekoče vzdrževanje in zavarovanje.....	13
3.2.5. Najemnina stanovanj in poslovnih prostorov .....	13
3.2.6. Večja obnovitvena dela.....	13
3.2.7. Upravništvo stanovanj .....	14
3.2.8. Stroški odvetnikov, sodnih izvedencev, tolmačev.....	14
3.2.9. Stanovanjski rezervni sklad.....	15
4. DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN .....	15
4.1. Subvencioniranje najemnin.....	16
4.2. Izredna pomoč pri uporabi stanovanja .....	17
5. FOND POSLOVNIH PROSTOROV V OBČINI RAVNE NA KOROŠKEM NA DAN 31. 12. 2015.....	18
5.1. Višina najemnine.....	20
6. ZEMLJIŠČA .....	21
6.1. Naloge .....	21
6.2. Opremljanje stavbnih zemljišč .....	21
6.2.1. Ureditev parcel pri kotlarni Kotlje .....	21
7. POSTOPEK ODDAJE NEPROFITNIH STANOVANJ TER UPRAVIČENCI DO NAJEMA.....	21
7.1. Objava javnega razpisa.....	22
7.2. Izjemna dodelitev stanovanj .....	22
8. ZAKLJUČEK.....	22
9. PRILOGA: Načrt vzdrževalnih del v letu 2016 v stanovanjskih objektih	24



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

---

## **1. SPLOŠNI DEL**

V Občini Ravne na Koroškem smo si vsa leta prizadevali s pomočjo lastnih sredstev zagotoviti določeno število stanovanj, vendar obstoječi sistem financiranja stanovanjske gradnje praktično ni podpiral organizirane gradnje in je bila občina prepuščena lastni iznajdljivosti. Stanovanjski zakon je zgolj zastavil reševanje stanovanjskih vprašanj, prvenstveno preko republiškega stanovanjskega sklada, kjer naj bi posamezniki pridobivali ugodne kredite za graditev, prenavljanje in nakup stanovanj, z novim stanovanjskim zakonom iz leta 2003 (Uradni list RS, št. 69/03 - v nadaljevanju: SZ in naslednji) pa se je vloga republiškega stanovanjskega sklada znatno spremenila. Sklad se finančno vedno več udeležuje pri gradnji neprofitnih stanovanj, vendar pa je v stanovanjski politiki tudi vloga lokalnih skupnosti zelo pomembna, saj brez njihove aktivne vloge realizacija Nacionalnega stanovanjskega programa ne bi bila možna.

### **1.1. Namen in cilji Stanovanjskega programa Občine Ravne na Koroškem za leto 2016**

Osnovni namen občinskega programa je oceniti dejansko stanje ter na tej podlagi v skladu z ukrepi Nacionalnega stanovanjskega programa pospešiti izgradnjo vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisno od finančnih možnosti in potreb prebivalstva. Pri tem naj bi občina:

- vzpodbujala različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
- zagotavljala stavbna zemljišča;
- omogočala nadaljnjo privatizacijo stanovanjskega fonda in tako pridobljena sredstva v celoti vlagala nazaj v organizirano stanovanjsko gradnjo;
- omogočala uravnoteženje ponudbe in povpraševanje tudi s pomočjo zamenjave obstoječih stanovanj, pri čemer še posebej zagotavljala primerna stanovanja za starejše, invalidne osebe in druge ranljive skupine prebivalstva.

## **2. IZHODIŠČA IN UTEMLJITEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA**

### **2.1. Nacionalni stanovanjski program**

Nacionalni stanovanjski program (Ur.l. RS 43/00 in naslednji) določa izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike. Nacionalni program na stanovanjskem področju določa ukrepe, ki so v pristojnosti države, ter opredeljuje vlogo, ki jo imajo pri njegovem izvajanju lokalne skupnosti, finančne in druge ustanove, saj si v Sloveniji večina državljanov, podobno kot v drugih državah, ne more zagotoviti primerne stanovanja sama in brez učinkovitih spodbud in pomoči s strani države in občin.

Glavni cilj stanovanjske politike, utemeljene na uresničevanju nacionalnega stanovanjskega programa, ki jih bo mogoče postopoma doseči z usklajenimi ukrepi države, lokalnih skupnosti in drugih dejavnikov, so:



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

---

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

## **2.2. Normativno pravna ureditev stanovanjskega področja**

Na podlagi stanovanjskega zakona ima občina na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrežno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja.

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom RS, javnim skladom, v tem trenutku Stanovanjski sklad ne objavlja javnega razpisa za soinvestiranje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj.

Za uresničevanje občinske stanovanjske politike sprejme občinski svet občinski stanovanjski program.

## **2.3. Občina Ravne na Koroškem - statusna oblika**

Občina Ravne na Koroškem posluje na stanovanjskem področju preko samostojnih proračunskih postavk. Občina ločeno vodi določene prejemke in izdatke in uresničevanje posebnega pomena na področju stanovanjskih zadev.



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

Zaradi zagotovitve financiranja občinskega stanovanjskega programa, vzpodbujanja stanovanjske gradnje, prenove, vzdrževanja stanovanj, stanovanjskih hiš ter upravljanja in razpolaganja z nepremičninami in sredstvi se v okviru proračuna sredstva namenjajo za:

- tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov,
- stroške začasno nezasedenih stanovanj in poslovnih prostorov,
- tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov,
- druge izdatke za tekoče vzdrževanje in zavarovanje,
- najemnino stanovanj in poslovnih prostorov,
- večja obnovitvena dela,
- upravništvo stanovanj,
- stanovanjski rezervni sklad,
- izredna pomoč pri uporabi stanovanja,
- izgradnja komunalne opreme stanovanjske zazidave Kotlje III.

Višina sredstev za stanovanjske zadeve se zagotovi vsako proračunsko leto s proračunom Občine Ravne na Koroškem.

### 3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA

#### 3.1. Stanovanjski fond Občine Ravne na Koroškem

Občina Ravne na Koroškem je imela na dan 31. 12. 2015 naslednja najemniška stanovanja:.

	STAN	NASLOV	L_PROC	M2	KOR_FAK	TOCKE_STA
1.	1	Kotlje 47, Kotlje	100	53,06	1	274
2.	2	Kotlje 47, Kotlje	100	58,63	1	274
3.	3	Kotlje 47, Kotlje	100	61,8	1	274
4.	2	Kotlje 3B, Kotlje	100	37,54	1,024	305
5.	3	Kotlje 3B, Kotlje	100	78,73	0,966	311
6.	2	Kotlje 3D, Kotlje	100	59,7	1	322
7.	4	Kotlje 3E, Kotlje	100	69,99	0,966	324
8.	2	Kotlje 4, Kotlje	100	36,46	1,024	299
9.	8	Kotlje 4C, Kotlje	100	36,28	1,024	298
10.	4	Kotlje 6, Kotlje	100	77,16	0,966	307
11.	8	Stražišče 1, Ravne na Koroškem	100	42,62	1,024	231
12.	9	Stražišče 1, Ravne na Koroškem	100	35,93	1,024	231
13.	11	Stražišče 1, Ravne na Koroškem	100	43,37	1,024	233
14.		Gledališka pot 4, Ravne na Koroškem	100	47,74	1,024	269
15.	2	Gledališka pot 6, Ravne na Koroškem	100	58,53	1	269



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

16.	1	Koroška cesta 13,Ravne na Koroškem	100	56,65	1	298
17.	2	Koroška cesta 13,Ravne na Koroškem	100	21,25	1,024	298
18.	3	Koroška cesta 13,Ravne na Koroškem	100	56,74	1	298
19.	4	Koroška cesta 13,Ravne na Koroškem	100	57,82	0,981	298
20.	5	Koroška cesta 13,Ravne na Koroške	100	20,77	1,024	298
21.	6	Koroška cesta 4,6,Ravne na Koroškem	100	38,89	1,024	278
22.	5	Koroška cesta 4,6,Ravne na Koroškem	100	36,5	1,024	283
23.	7	Koroška cesta 4,6,Ravne na Koroškem	100	67,66	1	283
24.	8	Koroška cesta 4,6,Ravne na Koroškem	100	71,35	1	277
25.	9	Koroška cesta 4,6,Ravne na Koroškem	100	59,52	1	283
26.	1	Ob Suhi 11A,Ravne na Koroškem	100	75,62	1	251
27.	2	Ob Suhi 11A,Ravne na Koroškem	100	74,44	1	249
28.	4	Ob Suhi 11A,Ravne na Koroškem	100	79,69	0,966	304
29.	5	Ob Suhi 11A,Ravne na Koroškem	100	52,7	1	250
30.	6	Ob Suhi 11A,Ravne na Koroškem	100	49,7	1	248
31.	8	Ob Suhi 11A,Ravne na Koroškem	100	62,94	1	304
32.	12	Ob Suhi 1A,Ravne na Koroškem	100	61,14	1	293
33.	18	Ob Suhi 21,Ravne na Koroškem	100	32,53	1,024	300
34.	11	Ob Suhi 23,Ravne na Koroškem	100	41,16	1,024	300
35.	15	Ob Suhi 23,Ravne na Koroškem	100	42,63	1,024	300
36.	1	Ob Suhi 25,Ravne na Koroškem	100	29,95	1,057	348
37.	8	Ob Suhi 25,Ravne na Koroškem	100	47,53	1	333
38.	9	Ob Suhi 25,Ravne na Koroškem	100	63,81	1	333
39.	S01	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	45,23	1	359
40.	S03	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	47,98	1	359
41.	S05	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	43,15	1,024	359
42.	S09	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	42,88	1,024	359
43.	S14	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	62,9	1	359
44.	S17	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	45,06	1	359
45.	S20	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	43,2	1,024	359
46.	S22	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	43,89	1,024	359



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

47.	S23	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	63,05	1	359
48.	S24	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	43,3	1,024	359
49.	S27	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	63	1	359
50.	2	Ob Suhi 4, Ravne na Koroškem	100	43,98	1,024	276
51.	5	Ob Suhi 4, Ravne na Koroškem	100	43,5	1,024	274
52.	6	Ob Suhi 4, Ravne na Koroškem	100	59,93	1	274
53.	8	Ob Suhi 4, Ravne na Koroškem	100	43,45	1,024	274
54.	10	Ob Suhi 4, Ravne na Koroškem	100	80,7	0,981	274
55.	11	Ob Suhi 4, Ravne na Koroškem	100	44,1	1,024	274
56.	12	Ob Suhi 4, Ravne na Koroškem	100	59	1	276
57.	8	Ob Suhi 4D, Ravne na Koroškem	50	81,08	0,981	275
58.	12	Ob Suhi 4D, Ravne na Koroškem	100	43,76	1,024	281
59.	9	Ob Suhi 7A, Ravne na Koroškem	100	43,97	1,024	270
60.	10	Ob Suhi 7A, Ravne na Koroškem	50	57,72	1,006	270
61.	1	Ob Suhi 7B, Ravne na Koroškem	100	41,16	1,024	250
62.	5	Ob Suhi 7B, Ravne na Koroškem	100	81,52	0,981	272
63.	6	Ob Suhi 7B, Ravne na Koroškem	100	52,67	1,024	270
64.	9	Ob Suhi 7B, Ravne na Koroškem	100	44,28	1,024	270
65.	10	Ob Suhi 7B, Ravne na Koroškem	100	57,73	1,006	271
66.	12	Ob Suhi 7B, Ravne na Koroškem	100	45,06	1,024	270
67.	20	Trg svobode 15, Ravne na Koroškem	100	52,52	1	267
68.	9	Trg svobode 18, Ravne na Koroškem	100	27,02	1,057	274
69.	18	Trg svobode 18, Ravne na Koroškem	100	57,1	0,981	275
70.	25	Trg svobode 18, Ravne na Koroškem	100	42,84	1,006	276
71.	6	Javornik 20, Ravne na Koroškem	100	57,08	1	278
72.	11	Javornik 20, Ravne na Koroškem	100	58,09	1	278
73.	18	Javornik 20, Ravne na Koroškem	100	57,26	1	278
74.	2	Javornik 23, Ravne na Koroškem	100	55,71	1	280
75.	3	Javornik 24, Ravne na Koroškem	100	55,47	1	284
76.	11	Javornik 25, Ravne na Koroškem	100	57,02	1	280
77.	1	Javornik 26, Ravne na Koroškem	100	39,3	1,024	278
78.	3	Javornik 26, Ravne na Koroškem	100	55,25	1	278
79.	5	Javornik 26, Ravne na Koroškem	100	56,7	1	278
80.	8	Javornik 26, Ravne na Koroškem	100	56,78	1	278



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

81	10	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	58,61	1	278
82	12	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	57,34	1	278
83	13	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	57,34	1	278
84	14	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	57,7	1	278
85	15	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	58,08	1	278
86	2	Javornik 27,Ravne na Koroškem	100	80,9	0,966	284
87	4	Javornik 27,Ravne na Koroškem	100	39,84	1,024	282
88	4	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	58,85	1	280
89	12	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	40,87	1,024	280
90	17	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	41,33	1,024	280
91	20	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	79,7	0,966	284
92	24	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	69,43	0,966	292
93	25	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	46,59	1	288
94	26	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	31,78	1,024	288
95	5	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	58,29	1	299
96	7	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	79,66	0,966	301
97	14	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	57,19	1	299
98	18	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	57,69	1	299
99	19	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	79,45	0,966	304
100	21	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	57,87	1	299
101	22	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	57,35	1	299
102	29	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	57,93	1	299
103	30	Javornik 29,Ravne na Koroškem	50	57,13	1	299
104	36	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	58,62	1	307
105	37	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	53,38	1	307
106	40	Javornik 29,Ravne na Koroškem	55	35,98	1,024	312
107	41	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	42,26	1,006	307
108	42	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	63,46	1	312
109	1	Javornik 30,Ravne na Koroškem	100	55,62	1	280
110	5	Javornik 30,Ravne na Koroškem	100	55,62	1	280
111	6	Javornik 30,Ravne na Koroškem	100	57,43	1	280
112	4	Javornik 31,Ravne na Koroškem	100	57,17	1	275
113	5	Javornik 31,Ravne na Koroškem	100	56,88	1	276
114	3	Javornik 36,Ravne na Koroškem	100	39,68	1,024	280
115	16	Javornik 36,Ravne na Koroškem	100	40,18	1,024	280





**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

116	20	Javornik 36,Ravne na Koroškem	100	39,78	1,024	280
117	1	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,63	1,024	280
118	2	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	75,08	0,966	280
119	3	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,65	1,024	280
120	4	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	57,72	1	280
121	6	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,48	1,024	281
122	7	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	57,74	1	280
123	13	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	56,98	1	280
124	15	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	57,21	1	280
125	16	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,76	1,024	280
126	18	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,66	1,024	280
127	21	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	56,98	1	280
128	22	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,59	1,024	280
129	24	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,34	1,024	281
130	26	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	58,2	1	280
131	30	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,4	1,024	280
132	26	Javornik 38,Ravne na Koroškem	100	57,97	1	278
133	7	Javornik 44,Ravne na Koroškem	100	39,76	1,024	295
134	18	Javornik 44,Ravne na Koroškem	100	56,37	1	295
135	1	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	44,35	1,024	274
136	3	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	43,63	1,024	274
137	6	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	45,23	1,024	275
138	7	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	51,08	1,024	274
139	16	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	45,48	1,024	274
140	17	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	52,21	1,024	274
141	20	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	44,66	1,024	274
142	11	Javornik 47,Ravne na Koroškem	100	45,48	1,024	274
143	20	Javornik 47,Ravne na Koroškem	100	46,16	1,024	274
144	2	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	42,28	1,024	268
145	3	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	40,72	1,024	268
146	6	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	42,04	1,024	268
147	9	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	60,71	1	268
148	11	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	43,87	1,024	268
149	15	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	42,87	1,024	268
150	16	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	42,91	1,024	266



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

151	20	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	43,02	1,024	268
152	1	Javornik 50,Ravne na Koroškem	100	40,12	1,024	275
153	5	Javornik 50,Ravne na Koroškem	100	57,21	1	275
154	6	Javornik 50,Ravne na Koroškem	100	58,52	1	275
155	9	Javornik 50,Ravne na Koroškem	100	57	1	275
156	17	Javornik 51,Ravne na Koroškem	100	55,48	1	282
157	6	Javornik 52,Ravne na Koroškem	100	77	0,966	303
158	1	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	36,53	1,024	313
159	8	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	57,16	1	313
160	10	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	42,74	1,024	313
161	27	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	58,11	1	313
162	28	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	43,13	1,024	313
163	35	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	35,46	1,024	313
164	40	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	42,75	1,024	319
165	41	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	35,63	1,024	313
166	46	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	42,92	1,024	313
167	50	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	39,19	1,024	313
168	1	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	58,4	1	315
169	8	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	58,55	1	315
170	38	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	35,15	1,024	315
171	40	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	40,5	1,024	315
172	45	Javornik 54,Ravne na Koroškem	50	70,25	0,981	315
173	49	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	81,56	0,966	318
174	52	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	70,39	0,981	315
175	53	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	58,94	1	322
176	68	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	46,3	1,024	315
177	70	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	40,51	1,024	315
178	1	Javornik 55,Ravne na Koroškem	100	52,77	1,006	301
179	5	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100	69,34	0,981	295
180	6	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100	41,2	1,024	295
181	12	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100	81,07	0,966	299
182	15	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100	68,96	0,981	295
183	24	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100	80,61	0,966	300
184	27	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100	69,99	0,981	295
185	4	Javornik 59,Ravne na Koroškem	100	29,53	1,057	292



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

186	8	Javornik 59,Ravne na Koroškem	100	29,54	1,057	292
187	1	Javornik 60,Ravne na Koroškem	100	34,67	1,024	289
188	3	Javornik 60,Ravne na Koroškem	100	52,73	1,006	289
189	23	Javornik 60,Ravne na Koroškem	100	53,97	1,006	289
190	29	Javornik 60,Ravne na Koroškem	100	53,56	1	145
191	1	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	30,15	1,057	301
192	4	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	30,09	1,024	301
193	6	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	61,15	1	301
194	9	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	61,01	1	301
195	11	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	61,48	1	301
196	13	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	59,56	1	301
197	14	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	60,37	1	301
198	1	Javornik 65,Ravne na Koroškem	100	46,03	1,024	298
199	9	Javornik 65,Ravne na Koroškem	100	46,41	1,024	298
200	17	Javornik 65,Ravne na Koroškem	100	48,34	1,024	298
201	16	Čečovje 1,Ravne na Koroškem	100	53,7	1	284
202	19	Čečovje 1,Ravne na Koroškem	100	66,8	0,96	284
203	7	Čečovje 33,Ravne na Koroškem	100	46,87	1	275
204	2	Čečovje 54,Ravne na Koroškem	100	68,36	0,966	275
205	5	Čečovje 54,Ravne na Koroškem	100	72,1	0,966	275
206	9	Čečovje 54,Ravne na Koroškem	100	66,08	0,966	276
207	17	Čečovje 54,Ravne na Koroškem	100	58,72	0,966	225
208	1	Dobja vas 11,Ravne na Koroškem	100	68,16	0,966	191
209	2	Strojna 19,Ravne na Koroškem	100	57,32	1	217
210		Strojna 19,Ravne na Koroškem	100	22,73	1	217

Lastninsko pravna razmerja v večstanovanjskih hišah, upravljanje v večstanovanjskih hišah in najemna razmerja urejata Stvarnopravni zakonik in Stanovanjski zakon. Lastnik stanovanja mora izročiti stanovanje kot predmet najema po najemni pogodbi v stanju, ki najemniku stanovanja omogoča normalno uporabo stanovanja, skladno z veljavnimi normativi in standardi, vzdrževati stanovanje, skupne prostore, dele, objekte in naprave v stanovanjski hiši v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih prostorov, delov in naprav stanovanjske hiše ves čas trajanja najema in odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju. Naročila za vzdrževanje skupnih prostorov, delov in naprav izvaja v deležu za naša stanovanja upravnik, Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem.

Stanovanjsko podjetje d.o.o. na podlagi vsakoletno potrjenega plana vzdrževalnih del s strani občine vzdržuje stanovanja Občine Ravne na Koroškem. V stanovanjih smo kot lastnik dolžni zlasti vzdrževati dotrajano vodovodno in električno napeljavo, po poteku



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

amortizacijske dobe ali po potrebi nadomestiti opremo v kopalnici, WC-ju ter obnoviti pode v stanovanju.

Obveznosti lastnika in najemnika pri vzdrževanju stanovanja podrobneje določa Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/2004 in 18/2011). Občina mora na podlagi Stanovanjskega zakona in na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03,142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15) sredstva iz naslova stroškov financiranja najemnin v višini 1,5 % sredstev od vrednosti stanovanj ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj.

Vrednost stanovanja se izračuna po naslednji enačbi:  
vrednost stanovanja = število točk x vrednost točke x uporabna površina x vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) x vpliv lokacije stanovanja.

Za celoten stanovanjski fond Občine Ravne na Koroškem za leto 2015 na dan 31.12.2015, vrednost stanovanj znaša 8.261.335,02 €, tako mora občina v letu 2016 v skladu z zakonom nameniti 123.920,03 € za gradnjo oziroma vzdrževanje neprofitnih stanovanj.

**Tabela: Vzdrževanje stanovanj po letih**

Leto	
2006	18.885.561,55 SIT
2007	120.932,65 €
2008	64.819,82 €
2009	57.481,70 €
2010	35.131,76 €
2011	67.294,06 €
2012	61.474,38 €
2013	75.001,37 €
2014	68.391,08 €
2015	100.646,43 €

**Tabela: Večja obnovitvena dela**

Leto	
2006	20.216.150,34 SIT
2007	79.878,79 €
2008	49.034,27 €
2009	47.205,40 €
2010	42.018,87 €
2011	55.423,80 €
2012	46.144,32 €
2013	14.744,40 €
2014	28.292,40 €
2015	31.114,20 €



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

Za opravljanje stanovanjskih storitev v stanovanjskih hišah - upravljanje, je sklenjena pogodba s Stanovanjskim podjetjem d.o.o., Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem

### **3.2. Zagotovljena sredstva za stanovanjsko področje v proračunu občine 2016**

Občina namenja iz proračuna sredstva za naslednje namene:

#### **3.2.1. Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov**

Predvidena sredstva v višini 100.000,00 € se namenijo za tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov. Dela se izvedejo na podlagi letnega programa vzdrževanja del, ki je sestavni del tega programa.

#### **3.2.2. Stroški začasno nezasedenih stanovanj in poslovnih prostorov**

Predvidena sredstva v višini 36.700 € so zagotovljena za poravnavo stroškov za trenutno prazna stanovanja in poslovne prostore. Pokrivajo se fiksni stroški energije, ogrevanja, komunalnih storitev, čiščenja ter komunikacije.

#### **3.2.3. Tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov**

Predvidena sredstva v višini 14.100 € se namenijo za tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov. Dela se izvedejo na podlagi letnega programa vzdrževanja del, ki je priloga in sestavni del tega programa.

#### **3.2.4. Drugi izdatki za tekoče vzdrževanje in zavarovanje**

Predvidena sredstva v višini 13.000 € se namenijo za osnovno požarno zavarovanje več stanovanjskih stavb, v pripadajočem deležu stanovanj, ki so v lasti Občine Ravne na Koroškem.

#### **3.2.5. Najemnina stanovanj in poslovnih prostorov**

Predvidena sredstva v višini 1.548 € se namenijo za najemnine stanovanj in poslovnih prostorov, ki jih je občina dolžna pokrivati na podlagi sklenjenih pogodb s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije. S Stanovanjskim skladom sta se na podlagi pogodbe o soinvestitorstvu zgradila blok v Kotljah ter blok Suha. Pogodba zajema določilo, da je občina dolžna pokrivati neprofitno najemnino, v kolikor je stanovanje, ki je v lasti Stanovanjskega sklada, prazno.

#### **3.2.6. Večja obnovitvena dela**

Predvidena sredstva v višini 42.000 € se namenijo za večja obnovitvena dela stanovanj. Dela se izvedejo na podlagi letnega programa obnovitvenih del, ki je priloga in sestavni del tega programa. 20.000 € se bo po podpisu pogodbe o upravljanju z Ministrstvom za izobraževanje, znanost in šport namenilo za obnovo sob, ki se nahajajo v prvi etaži Gozdarske poti 17, Ravne na Koroškem. Sobe se bodo namenile začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

---

### **3.2.7. Upravništvo stanovanj**

Predvidena sredstva v višini 61.000 € so zagotovljena za izvedbo upravnih in drugih storitev. Upravljanje večstanovanjske stavbe po Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF) je sprejemanje in izvrševanje odločitev ter nastopanje v pravnem prometu in v postopkih pred pristojnimi organi, z namenom obratovanja, vzdrževanja in ohranjanja bistvenih lastnosti večstanovanjske stavbe.

Iz te postavke se poravnava obveznosti za izvedbo storitev upravnih in drugih nalog v skladu s pogodbo o upravnih, in sicer:

1. Izvajanje upravnih storitev iz Stvarnopravnega zakonika in Stanovanjskega zakona oziroma izvajanje naslednjih upravnih pooblastil:
  - izvajati sklepe etažnih lastnikov,
  - skrbeti za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov,
  - poskrbeti za porazdelitev in izterjavo obveznosti,
  - upravljati z rezervnim skladom in s skupnim denarjem,
  - zastopati etažne lastnike v poslih upravljanja in v imenu preostalih etažnih lastnikov vložiti izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika,
  - zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem,
  - pripravi načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe, terminski plan izvedbe tega načrta in skrbi za izvedbo načrta,
  - sestavi obračun stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike,
  - poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mesečne in letne obračune,
  - sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačuje obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami,
  - poda letno poročilo o upravljanju objekta,
  - opravi oštevilčenje in označitev stanovanj in drugih prostorov ter zbira podatke, potrebne za prijavo vpisa registrskih podatkov v kataster stavb.
  
2. Izvajanje drugih nalog:
  - vodenje pravnih in upravnih postopkov v zvezi s posameznimi deli stavbe,
  - obračun najemnin in njihova izterjava,
  - prevzem in primopredaja stanovanj,
  - sklepanje najemnih pogodb,
  - načrtovanje prenovitvenih del in njihov nadzor.

### **3.2.8. Stroški odvetnikov, sodnih izvedencev, tolmačev**

Sredstva v višini 9.000 € se bodo namenila za plačilo stroškov odvetnikom ter sodnih izvedencev, ki sodelujejo v postopku odpovedi najemnih razmerij najemnikom, ki ne poravnava svojih obveznosti.



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

---

### **3.2.9. Stanovanjski rezervni sklad**

119. člen Stvarnopravnega zakonika (UL RS, št. 87/02 in 91/13) določa, da če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki ustanoviti rezervni sklad za kritje bodočih stroškov rednega upravljanja. Sredstva rezervnega sklada so skupno premoženje etažnih lastnikov. Sredstva vodi upravnik ločeno na posebnem računu.

Merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka določa Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (UL RS, št. 11/2004). Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Izvršba na sredstva rezervnega sklada je dopustna samo iz teh razlogov. Etažni lastnik nima pravice zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad niti zahtevati delitve. Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona o izvršbi in zavarovanju. Na podlagi navedenega smo dolžni za stanovanja, ki so v naši lasti prispevati svoj delež sredstev v rezervni sklad. Predvidena sredstva proračuna 2016 znašajo 50.000 €.

**Tabela : Proračunska sredstva v obdobju 2005 - 2015**

<b>Leto</b>	<i>Zbrana sredstva za rezervni sklad</i>
2005	6.039.967 SIT
2006	9.343.651 SIT
2007	30.983,40 €
2008	28.808,00 €
2009	29.403,85 €
2010	30.188,18 €
2011	31.722,09 €
2012	32.820,82 €
2013	40.985,84 €
2014	43.136,21 €
2015	50.910,53 €

## **4. DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN**

Od 01. 01. 2005 dalje se uporablja nova Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15), ki v skladu s Stanovanjskim zakonom določa način in postopek za izračun najvišjih dovoljenih neprofitnih najemnin, ki jih lahko lastniki neprofitnih stanovanj zaračunavajo najemnikom, postopnost pri njihovi uveljavitvi, merila glede vpliva lokacije ter merila in postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine.



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

Izračun neprofitne najemnine po metodologiji temelji na stroškovni ravni. Neprofitna najemnina naj bi pokrivala stroške vzdrževanja, upravljanja, amortizacije in stroške financiranja. To naj bi omogočalo obnavljati obstoječi stanovanjski fond in omogočiti vsaj minimalne spodbude za gradnjo oziroma pridobivanje najemnih stanovanj.

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, za katerega se zaračunava neprofitna najemnina.

Vrednost stanovanja, kot osnova za določitev neprofitne najemnine, se določi na podlagi naslednje enačbe:

vrednost stanovanja = število točk × vrednost točke × uporabna stanovanjska površina × vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) × vpliv lokacije stanovanja.

Vrednost točke po navedeni uredbi je 2,63 €.

**Tabela: Sredstva najemnin po letih**

leto	plačane najemnine
2005	76.919.532,59 SIT
2006	96.164.144,89 SIT
2007	315.166,84 €
2008	373.644,39 €
do 30.09.2009	218.418,92 €
2010	346.300,59 €
2011	355.351,80 €
2012	408.438,14 €
2013	364.518,84 €
2014	372.607,69 €
2015	325.567,48 €

**4.1. Subvencioniranje najemnin**

Subvencija najemnin se je od 01. 01. 2005 urejala v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (UL RS, št. 131/03,142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15). Uredba je uvedla tudi nov sistem subvencioniranja neprofitnih najemnin. Odločbe za znižano neprofitno najemnino, ki so bile izdane na podlagi Zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (UL RS št. 1/00), Odloka o metodologiji za oblikovanj najemnin v neprofitnih stanovanjih (UL RS št. 23/00), Navodila o načinu uveljavljanja znižane neprofitne najemnine za upravičence do najema socialnega stanovanja (UL RS št. 42/00) so prenehale veljati z 31. 12. 2004.

Subvencija se izračuna za vsakega upravičenca posebej glede na dohodke in se giblje od 1% do 80 % višine neprofitne najemnine (prosilec obvezno plača 20 % najemnine sam). Subvencija se dodeli do primerne velikosti, ki velja za neprofitna stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine na podlagi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (UL RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14).

Na podlagi 9. točke 121. člena Stanovanjskega zakona, bo občina v letu 2016 dodelila subvencijo najemnikom tržnih stanovanj, ki jim je bila izdana odločba za uveljavitev subvencije v letu 2015, in sicer do izteka odločbe. V bodoče se subvencionirana najemnina





**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

---

po tem odstavku navedenega člena, ne dodeljuje.

Subvencija se dodeli do 80 % višine neprofitne najemnine.

V letu 2008 je bila sprejeta sprememba Stanovanjskega zakona, objavljena v Uradnem listu RS, št. 57/2008. Na podlagi 121. a člena pripada subvencija prosilcem, ki plačujejo tržno najemnino in so se prijavili na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča, ob pogoju, da izpolnjujejo dohodkovni cenzus po prvem odstavku 121. člena. Na podlagi 40. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona imajo možnost pridobitve subvencije tudi hišniki, ki imajo sklenjeno najemno pogodbo za hišniško stanovanje.

S 01. 01. 2012 se na podlagi Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev – ZUPJS (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15 in 90/15) vse pravice iz javnih sredstev (tudi subvencioniranje najemnin, razen subvencij, ki se dodeljujejo na podlagi 9 točke 121. člena Stanovanjskega zakona) uveljavljajo pri centru za socialno delo.

Predvidena sredstva za subvencioniranje najemnin v letu 2016 znašajo 191.632 €.

#### **4.2. Izredna pomoč pri uporabi stanovanja**

104. člen Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVETL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF) omogoča izredno pomoč pri uporabi stanovanja. Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko najemniku, ki ni upravičen do subvencionirane najemnine ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi izjemnih okoliščin začasno odobri izredna pomoč pri uporabi stanovanja. Od leta 2003, ko je začel veljati novi stanovanjski zakon, vloge za to pomoč nismo prejeli. Do izredne pomoči so upravičeni najemniki, ki zaradi izjemnih okoliščin, v katerih so se znašli sami in osebe, ki poleg njih uporabljajo stanovanje, teh okoliščin niso mogli predvideti oziroma nanje niso mogli in ne morejo vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno) ter niso zmogli v celoti poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine. Najkasneje v 30 dneh po nastanku navedenih okoliščin mora najemnik sprožiti postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestiti lastnika stanovanja.

Na podlagi 5. točke 24. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVETL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF) odgovarja lastnik stanovanja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Kljub temu, da se najemniki na nas niso obrnili oz. postopali v skladu v prvem odstavku navedenim, smo primorani poravnati stroške ogrevanja, komunalne storitve in druge obratovalne stroške.

Predvidena sredstva za te namene v letu 2016 znašajo 16.000 €.



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

**5. FOND POSLOVNIH PROSTOROV V OBČINI RAVNE NA KOROŠKEM NA  
DAN 31. 12. 2015**

Občina Ravne na Koroškem je imela na dan 31. 12. 2015 naslednje poslovne prostore:

Lokacija poslovnega prostora	Velikost prostora /m <sup>2</sup>
<b>PREŽIHOVA 7</b>	
<b>II. nadstropje</b>	
• pisarna št. 14	30,34
• pisarna št. 15	12,58
• pisarna št. 16	14,61
• pisarna št. 17	16,09
• pisarna št. 18	48,99
• pisarna št. 19	41,84
• pisarna št. 20	49,12
<b>I. nadstropje</b>	
• pisarna 2	17,01
• pisarna 3	18,95
• pisarna 4	20,95
• pisarna 5	18,86
• pisarna 6	34,15
• pisarna 7	21,88
• pisarna 8	30,15
• pisarna 9	18,95
• pisarna 10	18,95
• pisarna 11	21,91
• kuhinja	12,85
• arhiv	14,87
<b>PREŽIHOVA 17</b>	
• poslovni prostor 81	134,26
• poslovni prostor 83	108,00
• poslovni prostor 82 - klet	20,00
<b>PREŽIHOVA 24</b>	
• poslovni prostor 89	16,71



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

• poslovni prostor št. 84	16,50
• poslovni prostor A2	24,53
• poslovni prostor 82	52,01
• poslovni prostor 83	16,07
• poslovni prostor št. 81	9,24
• poslovni prostor 86	13,68
• poslovni prostor 85	57,39
• poslovni prostor 88	16,15
• poslovni prostor 80	21,35
• poslovni prostor A1/1	14,42
• poslovni prostor A1/2	7,83
<b>TRG SVOBODE 20</b>	
<b>Inkubator</b>	
• pisarna A	20,4
• pisarna B	17,4
• pisarna C	22,2
• pisarna D	29,75
<b>I. nadstropje</b>	
• prostori Medgeneracijskega centra	204,00
<b>DOBJA VAS 122</b>	
• dve pisarni	32,10
<b>DOBJA VAS 185 – podjetniški inkubator</b>	
• pisarna 1	39,7
• pisarna 2	39,7
• pisarna 9	18,6
• proizvodnja 3	156,92
• proizvodnja 4	156,88
• proizvodnja 5	153,22
• proizvodnja 6	153,22
• proizvodnja 7	158,89
• sejna soba-predavalnica 8	39,7
<b>DOBJA VAS 253-podjetniški inkubator</b>	
• proizvodnja I	332,63



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

• proizvodnja II	166,9
• proizvodnja III	202,51
• proizvodnja IV	159,3
• proizvodnja V	159,3
• proizvodnja VI	159,3
• kotlovnica	37,93
<b>ČEČOVJE 12a</b>	
<b>objekt A</b>	
• kletna etaža	305,90
• pritličje	322,25
• I. nadstropje	322,30
<b>Skupaj</b>	<b>950,45</b>
<b>Objekt B</b>	
• Kletna etaža	304,03
• pritličje	319,33
• I. nadstropje	319,65
• II. nadstropje	319,40
<b>Skupaj</b>	<b>1.262,41</b>
<b>Objekt C</b>	
• Kletna etaža	60,66
• pritličje	71,70
• I. nadstropje	56,52
<b>Skupaj</b>	<b>188,28</b>
<b>Objekt D</b>	
• Kletna etaža	<b>106,34</b>
<b>Gledališka pot 4 - bivši Vrtec</b>	<b>879,77</b>
<b>Strojna 19 – VC Strojna</b>	

### **5.1. Višina najemnine**

Najemnina na m<sup>2</sup> poslovnega prostora znaša 5,11 € z ddv brez vseh ostalih stroškov. Najemnina za podjetniški inkubator je določena s Pravilnikom o postopku inkubiranja.



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

---

## **6. ZEMLJIŠČA**

Zakon o lokalni samoupravi med nalogami občine, katerih cilj je zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev, določa, da občina načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

### **6.1. Naloge**

Občina za zadovoljevanje potreb prebivalcev v skladu z 21. členom Zakonom o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO) med drugim:

- upravlja občinsko premoženje;
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja 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 sklada stanovanj;

### **6.2. Opremljanje stavbnih zemljišč**

#### **6.2.1. Ureditev parcel pri kotlarni Kotlje**

Za dokončanje investicije je potrebno urediti še odvodnjavanje, položiti robnike in asfaltirati cesto. Poleg tega je potrebno urediti še peš povezavo med naseljema Kotlje II in III. V letošnjem letu bomo uredili odvodnjavanje zalednih vod. Predvidena sredstva v letu 2016 znašajo 20.000 €.

## **7. POSTOPEK ODDAJE NEPROFITNIH STANOVANJ TER UPRAVIČENCI DO NAJEMA**

Na področju dodeljevanja neprofitnih stanovanj velja od 14. 02. 2004 republiški predpis Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14).

Pravilnik predpisuje tudi splošne in dodatne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja, gornjo mejo dohodka gospodinjstva, površinske normative za dodelitev neprofitnih stanovanj, kriterije in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev, neupravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja, kriterije za morebitno plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine ter možne zavezanca zanj, postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj, zamenjave neprofitnih stanovanj, izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem in postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi neprofitnega stanovanja.

Občina lahko pri posameznem razpisu poleg točkovanja stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene s pravilnikom, določi dodatne pogoje, ki jih je mogoče doseči, ki jih mora prosilec izpolnjevati, pri čemer lahko točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji,



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

presegajo skupno število točk po obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij prosilcev, ki je sestavni del tega pravilnika (v nadaljnjem besedilu: obrazec), kot seštevek najvišjih vrednosti posameznih točk iz obrazca, za največ 25%.

Občina Ravne na Koroškem v celoti uporablja Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in pri oblikovanju prednostne liste uporablja republiška merila in pogoje.

Po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem lahko občina uveljavlja plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine. Občina Ravne na Koroškem pri oddaji neprofitnih stanovanj v najem od najemnikov ne uveljavlja plačila lastne udeležbe.

### **7.1. Objava javnega razpisa**

Občina bo imela v času od 16. 02. do 17. 03. 2016 v objavi javni razpis za neprofitna stanovanja, ki so v lasti Občine Ravne na Koroškem in v lasti Stanovanjskega sklada RS, Poljanska cesta 31, Ljubljana in bodo na razpolago v letu 2016 ter v prihodnjih letih do novega javnega.

### **7.2. Izjemna dodelitev stanovanj**

Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj je mogoča izjemna dodelitev neprofitnega stanovanja, po katerem lahko občina v primeru rušenja, prenove ter elementarne in druge nesreče prizadetemu v nesreči, če ne razpolaga z bivalnimi enotami, namenjenimi začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, dodeli neprofitno stanovanje v najem za določen čas, do odprave posledic nesreče, na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada.

Prav tako se lahko na podlagi odločitve župana po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok.

V letu 2015 smo izjemno dodelili šest stanovanj, in sicer tri stanovanja, ki so v lasti Občine Ravne (Ob Suhi 25, Kotlje 3e, Kotlje 47) ter tri stanovanja, ki so v lasti Stanovanjskega sklada RS (Javornik 45 ter Partizanska cesta 28 – dva). Od navedenih, sta se dva prosilca že prijavila na javni razpis v letu 2015, bila jima je izdana odločba za uporabo stanovanja za nedoločen čas.

## **8. ZAKLJUČEK**

V skladu z veljavno zakonodajo imajo občine poleg nalog pri zagotavljanju javnih storitev na področju izobraževanja, zdravstva, socialnega varstva tudi pomembne naloge in pristojnosti na stanovanjskem področju.

Občina Ravne na Koroškem je nazadnje v letu 2009 v večstanovanjskem bloku Suha S3 pridobila 11 stanovanj, ki so v lasti Občine Ravne na Koroškem, 10 enot je last Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, nekatera stanovanja investitor še vedno prodaja na trgu.



**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE**

---

Načrtovana prodaja starejših stanovanj po tržni vrednosti daje možnost odkupa stanovanj najemnikom stanovanj, in sicer zaradi zagotavljanja dodatnih virov za gradnjo oziroma nakup neprofitnih najemnih stanovanj, najemnikom pa omogoča drugačno obliko reševanja stanovanjskega vprašanja.

Številka: 352-0001/2016-201  
Ravne na Koroškem, februar 2016

Pripravila:  
mag. Marija Vrhovnik Čas

**Župan**  
**Občine Ravne na Koroškem**  
**dr. Tomaž Rožen**



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

**9. PRILOGA: Načrt vzdrževalnih del v letu 2016 v stanovanjskih objektih**

**STANOVANJSKO PODJETJE d.o.o.**  
**Ob Suhi 19**  
**2390 RAVNE NA KOROŠKEM**

**Datum: 3. 2. 2016**  
**Štev.: 2016/000005/ MS /ŽS /GL**

**OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  
**Gačnikova pot 5**  
**2390 RAVNE NA KOROŠKEM**

**ZADEVA: Načrt vzdrževalnih del v letu 2016 v stanovanjskih objektih, ki so v lasti Občine Ravne na Koroškem**

Občina mora na podlagi Stanovanjskega zakona in na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03,142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15) sredstva iz naslova stroškov financiranja najemnin v višini 1,5 % sredstev od vrednosti stanovanj ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj. Za celoten stanovanjski fond Občine Ravne na Koroškem za leto 2015 na dan 31.12.2014, vrednost stanovanj znaša 8.261.335,02 €, tako mora občina v letu 2016 v skladu z zakonom nameniti 123.182,77 € za gradnjo oziroma vzdrževanje neprofitnih stanovanj.

**INTERVENCIJE – NUJNA DELA – JANUAR - DECEMBER 2016 (40.000 €):**

V tekočem vzdrževanju so zajeta vsa nujna dela, ki nastanejo zaradi okvar in jih ni mogoče predvideti:

- popravila v kuhinjah ali kopalnicah na vodovodnih in odtočnih instalacijah,
- popravila na sistemu centralnega ogrevanja ter radiatorjev in njihova intervencijska menjava,
- popravila električnih instalacij, v stanovanjih ter na skupnih delih in napravah stavb
- druga manjša popravila: (zaradi zamakanja streh, kleparska popravila, popravila stavbnega pohištva v stanovanjih in na skupnih delih stavbe, podov, tlakov), deratizacija, vzdrževanje dvigal, gasilni aparati, požarno – varnostni pregledi.

**VZDRŽEVANJE STANOVANJ oz. VEČJA OBNOVITVENA DELA– JANUAR-DECEMBER 2016 (plan) :**

**KOROŠKA CESTA 13**  
**Obnova kopalnic (BEJEK, VERHOVNIK, ZAVRATNIK, VODA)**

**KOROŠKA CESTA 13**





OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

---

**Zamenjava vhodnih vrat (BEJEK, VERHOVNIK, BANKO, ZAVRATNIK, VODA)**

**KOROŠKA CESTA 4**

**Menjava stavbnega pohištva in strešnih oken (OMANOVIČ, HUTINSKI, KUMER, MILER)**

**KOTLJE 6, stanovanje št. 4 NOVAK**  
**Obnova kopalnice**

**OB SUHI 1A, stanovanje SIDAR Adi**  
**Menjava stavbnega pohištva**

**OB SUHI 7A, stanovanje št. 09 in 10**  
**Zamenjava vhodnih vrat**

**OB SUHI 7B, stanovanje št. 1,5,6,9 in 10**  
**Zamenjava vhodnih vrat**

**JAVORNIK 29, stanovanje št. 05. BUČEK**  
**Menjava vrat v stanovanje**

**JAVORNIK 29, stanovanje št. 29. ŠAPEK**  
**Menjava vrat v stanovanje**

**JAVORNIK 37, stanovanje št. 2.GJURA**  
**Obnova WC -ja**

**JAVORNIK 50, stanovanje št. 09. PONGRAC**  
**Obnova kopalnice**

**JAVORNIK 55, stanovanje št. 01./1 nadstropje MARSEL**  
**Menjava vrat v stanovanje**

**JAVORNIK 58, stanovanje št. 05. PIKL**  
**Obnova kopalnice**

**JAVORNIK 58, stanovanje št. 06. MUŽ**  
**Obnova kopalnice**

**JAVORNIK 58, stanovanje št. 24. HUDEJ**  
**Obnova kopalnice**

**JAVORNIK 59, stanovanje št. 08. VITRIH**  
**Obnova kopalnice**

**ČEČOVJE 54, stanovanje št. 02/ pritličje IRŠIČ**  
**Zamenjava vhodnih vrat**

**ČEČOVJE 54, stanovanje št. 05/1. nadstropje BELAJ**



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM  
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

Zamenjava vhodnih vrat

ČEČOVJE 54, stanovanje št. 09/ 2. nadstropje VUŠNIK  
Zamenjava vhodnih vrat

ČEČOVJE 54, stanovanje št. 17/5. nadstropje VUGRINEC  
zamenjava vhodnih vrat

GOZDARSKA POT 17, 1. etaža  
Obnova sob, kuhinje, sanitarij in kopalnice

INVESTICIJE NA SKUPNIH DELIH-ENERGETSKA SANACIJA V SKLADU Z  
EKO SKLADOM FASADE, NEPRIZNANA SREDSTVA- Javornik 46, Javornik  
48, Stražišče 1, Čečovje 54 cca 11.000,00 €

<b>SKUPAJ:</b>	cca. 91.000,00 €
<b>VSE SKUPAJ</b>	cca. 142.000,00 €

Pred pričetkom obnove upravnik pridobi predračune od najmanj dveh izvajalcev del na podlagi enakega opisa potrebnih obnovitvenih del ter pred izvedbo obnove od lastnika pridobi pisno soglasje k izboru izvajalca del.

- TEKOČE VZDRŽEVANJE STANOVANJ (PP 42162312-402501)	100.000,00 €
- VEČJA OBNOVITVENA DELA STANOVANJ (PP 47162342-420501)	42.000,00 €

<b>SKUPAJ</b>	<b>142.000,00 €</b>
---------------	---------------------

Stanovanjsko podjetje d.o.o.

Tehnična služba: Samo MLINAR

Simona ŽNIDARŠIČ

Ludvik GOLOB

STANOVANJSKO PODJETJE D.O.O.  
2390 RAVNE NA KOROŠKEM  
Ob Suhi 19  
S4