



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

Številka: 478-0058/2016

Datum: 21. 3. 2016

OBČINSKI SVET
OBČINE RAVNE NA KOROŠKEM

**ZADEVA: PREDLOG SKLEPA O POGOJIH PRODAJE STANOVANJ
V LASTI OBČINE RAVNE NA KOROŠKEM**

STOPNJA POSTOPKA: Predlog za obravnavo na seji občinskega sveta.

PRAVNE PODLAGE: 20. člen Statuta Občine Ravne na Koroškem (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 20/2013), Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I; 14/15 – ZUUJFO in 76/15).

NAMEN: Prodaja stanovanj v lasti Občine Ravne na Koroškem.

PREDLAGATELJ: župan Občine Ravne na Koroškem, dr. Tomaž ROŽEN

POROČEVALEC: mag. Katja Burja Kotnik, vodja Urada za operativne in splošne zadeve

UTEMELJITEV:

a) Ocena stanja:

Občina Ravne na Koroškem je lastnica 210 stanovanj, ki jih v skladu z zakonodajo oddaja v najem na podlagi javnega razpisa. Vseh 210 stanovanj je trenutno oddanih v najem.

Občina je iz naslova najemnine v letu 2015 pridobila prihodek v višini 325.567,48 EUR. Strošek občine iz naslova lastništva stanovanj v letu 2015 je ok. 244.700,00 EUR. Pri tem je potrebno poudariti, da v tem znesku ni zajet strošek zagotavljanja subvencij najemnin. Do subvencij najemnin so namreč upravičeni najemniki t.i. neprofitnih stanovanj v lasti občine in Stanovanjskega sklada RS ter vsi prosilci, ki plačujejo tržno najemnino in so se prijavili na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega bivališča.

Na tem mestu naj omenimo še sprejeto Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (Uradni list RS št. 92/2015). V Resoluciji je zapisana obveza uveljavitve zakonodajnega načela, da se vsako prodano javno najemno stanovanje nadomesti z vsaj enim novim (primerljivim) javnim najemnim stanovanjem. V skladu z akcijskim načrtom resolucije se predvideva sprememba zakonodaje v letu 2016 (predlog novega Stanovanjskega zakona je že v javni razpravi - op.p.).



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

Na podlagi sklepa občinskega sveta št. 319 z dne 27. 5. 2004 lahko občina prodaja stanovanja pod naslednjimi pogoji:

- kupec je lahko zgolj najemnik, kateremu je oddano občinsko stanovanje v najem za nedoločen čas;
- kupnino določi uradni cenilec;
- stroške v postopku prodaje stanovanj (plačilo davka, stroški notarskih overitev, stroški vpisa v zemljiško knjigo in stroški cenitve) nosi kupec.

b) Razlogi za sprejem:

S predlogom želimo spodbuditi odkupe občinskih stanovanj, zasedenih z najemniki s pravico najema za nedoločen čas, hkrati želimo ohranjati občinski stanovanjski fond, potreben za reševanje stanovanjskih problemov v Občini Ravne na Koroškem.

c) Cilji, načela in predlogi rešitev:

Cilji: spodbujanje prodaje zasedenih občinskih stanovanj in ohranjanje stanovanjskega fonda za reševanje stanovanjskih problemov.

Načela, ki smo jih upoštevali pri pripravi predloga:

- načelo zakonitosti,
- načelo gospodarnosti,
- načelo transparentnosti.

Predlogi rešitev:

Kljub temu, da je občinski svet s sklepom »odobril« prodajo stanovanj, ugotavljamo, da med najemniki ni večjega interesa za odkup pod sprejetimi pogoji.

V sled tega predlagamo spremembo sklepa, in sicer:

- Stroške cenitve in stroške davka na promet nepremičnin krije občina.

Zakonodaja ne določa, da mora vse stroške kriti kupec.

- Ohranjamo pogoj, da je kupec lahko samo najemnik stanovanja.

Občina od uveljavitve Stanovanjskega zakona in Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14) oddaja svoja stanovanja v najem v skladu s pogoji, zapisanimi v obeh aktih. Pod temi pogoji je bilo upravičencem neprofitno stanovanje tudi dodeljeno in s tem so vstopili v pravno razmerje glede na pričakovane pravice ter obveznosti.



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

Primerjava stroškov za kupce po novem predlogu in starem predlogu

Predpostavka: vrednost stanovanja je 34.000,00 EUR (40 m², 850 EUR/m²)

Stroški	Obstoječi sklep	Novi predlog
Davek na promet nepremičnin - 2 %	680 EUR	/
Stroški cenitve	250,00 EUR	/
Stroški notarske overitve	32,00 EUR + DDV	32,00 EUR + DDV
Stroški vpisa v zem. knjigo	a) Predlog vloži notarka: 59,11 EUR + sodna taksa (za takšno vrednost stanovanja je 40 EUR) + 40 % pribitek na sodno takso (16 EUR) Skupaj: 115,11 EUR b) Stroški vložitve predloga na sodišču: sodna taksa (za takšno vrednost stanovanja je 40 EUR) + 40 % pribitek na takso (16 EUR) Skupaj: 56,00 EUR	a) Predlog vloži notarka: 59,11 EUR + sodna taksa (za takšno vrednost stanovanja je 40 EUR) + 40 % pribitek na sodno takso (16 EUR) Skupaj: 115,11 EUR b) Stroški vložitve predloga na sodišču: sodna taksa (za takšno vrednost stanovanja je 40 EUR) + 40 % pribitek na takso (16 EUR) Skupaj: 56,00 EUR

d) Primerljive rešitve v drugih občinah

Glede prodaje občinskih stanovanj se občine odločajo različno, morajo pa upoštevati Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

Primerjava števila občinskih stanovanj z drugimi občinami:

Zap.št.	Občina	Št. prebivalcev	Št. stanovanj v lasti občine	Št.stanovanj/št.preb.
1.	Muta	3379	124	0,037
2.	Trbovlje	16461	566	0,034
3.	Črna na Koroškem	3342	96	0,029
4.	Ravne na Koroškem	11.355	210	0,018
5.	Laško	13256	236	0,018
6.	Mežica	3609	56	0,016
7.	Tržič	14932	223	0,015
8.	Ormož	12399	173	0,014
9.	Slovenj Gradec	16.758	230	0,014
10.	Dravograd	8879	117	0,013
11.	Kočevje	16.075	202	0,013

Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem
www.ravne.si; obcina@ravne.si
tel. 02 821 6000, faks 02 821 6001





OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

12.	Jesenice	20.945	260	0,012
13.	Slovenska Bistrica	25.398	288	0,011
14.	Prevalje	6761	72	0,011
15.	Ljutomer	11512	117	0,010
16.	Ajdovščina	19007	116	0,006
17.	Logatec	13762	50	0,004
18.	Škofljica	10436	6	0,001

OCENA FINANČNIH POSLEDIC:

Ocenjujemo prodajo do treh stanovanj v povprečni vrednosti 850,00 EUR/m².

PRISTOJNI ODBOR: Odbor za komunalno in stanovanjsko gospodarstvo

PREDLOG SKLEPA ZA ODBOR:

Odbor za komunalno in stanovanjsko gospodarstvo se je seznanil s predlogom sklepa o pogojih prodaje stanovanj v lasti Občine Ravne na Koroškem in predlaga občinskemu svetu, da ga sprejme.

PREDLOG SKLEPA ZA OBČINSKI SVET:

Občina Ravne na Koroškem prodaja občinska stanovanja pod naslednjimi pogoji:

- **kupec je lahko zgolj najemnik, kateremu je oddano občinsko stanovanje v najem za nedoločen čas;**
- **kupnino določi uradni cenilec;**
- **stroške cenitve in davka pri prometu z nepremičninami krije prodajalec, ostale stroške v postopku prodaje stanovanj (stroški notarskih overitev in stroški vpisa v zemljiško knjigo) pa kupec.**

Pripravila:
mag. Katja Burja Kotnik
vodja Urada za operativne in splošne zadeve

Župan
Občine Ravne na Koroškem
dr. Tomaž Rožen

Pregledala:
Direktorica OU
Anita Potočnik Slivnik