

Na podlagi 156. čl. Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št. 69/03, 57/08, 56/11 in 87/11) je Občinski svet Občine Vojnik na \_\_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ kot sestavni del proračuna Občine Vojnik za leto 2018 sprejel

## **STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE VOJNIK ZA LETO 2018**

### **UVOD**

Stanovanjski program je pripravljen na osnovi predloga proračuna Občine Vojnik za leto 2018 in konkretizira politiko občine na stanovanjskem področju, ki se zavzema za pravico nastanitve in pravico do primerne stanovanja občanom svoje občine.

### **REŠEVANJE STANOVANJSKE PROBLEMATIKE OBČANOV**

Stanovanjsko problematiko bo Občina Vojnik razreševala v okviru proračunskih možnosti. Občina Vojnik bo v letu 2018 subvencionirala najemnine najemnih stanovanj v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin ter subvencije k plačilu tržne najemnine.

### **Dodeljevanje neprofitnih stanovanj**

V letu 2015 je bil izveden javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj Občine Vojnik v najem, ki velja od 2016-2018. Izpraznjena stanovanja bodo dodeljena na podlagi uvrstitve na prednostni listi »A« in »B« za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Lista A je za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na dohodek po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine; lista B za stanovanja, namenjena za oddajo mladim in mladim družinam, ki prvič rešujejo svoj stanovanjski problem. Oblikovani sta prednostni in sicer je 15 prosilcev na »listi A«, od tega na »listi B« 9 prosilcev. V letu 2018 predvidevamo izvedbo novega razpisa za obdobje od 2019 – 2021. Potrebe po neprofitnih stanovanjih naraščajo. Trenutno rešujejo občani svoje stanovanjske razmere z najemi tržnih stanovanj, ker imajo možnost pridobitve subvencije. Specifična problematika tržnih stanovanj je, da so praviloma draga in zato nedostopna. Lastniki jih neradi dajejo v najem, zaradi zakonodaje, ki v primeru neplačila obratovalnih stroškov (ogrevanja, voda, elektrika)... bremenijo lastnika.

### **ZAGOTAVLJANJE NEPROFITNIH STANOVANJ**

Poslovno stanovanjska stavba Nova Cerkev 22 se postopoma obnavlja. Stanovanja so prazna in jih lahko preurejamo v manjša, ker je potreba po manjših stanovanjih. Na takšen način bomo v objektu zagotovili 10 stanovanj. Stanovanja bodo prednostno namenjena mladim in mladim družinam.

V letu 2013 smo obnovili ostrežje ter stavbo prekrili z novimi strešniki. V letu 2015 smo nadzidali prizidek v velikosti 2 X 30 m<sup>2</sup>. V letu 2016 smo pridobili gradbeno dovoljenje za rekonstrukcijo, delno spremembo namembnosti in energetska sanacijo poslovno stanovanjske stavbe.

V letih 2017 – 2018 se izvajajo GOI dela:

- sprememba in preureditev garaže v pritličju v 1 stanovanje za osebo s posebnimi potrebami;
- preureditev 1. nadstropja v 3 stanovanja: s predvidenimi novimi strojnimi in elektro instalacijami;
- ureditev nove stanovanjske enote ter preureditev dveh stanovanj v 2. nadstropju: s predvidenimi novimi strojnimi in elektro instalacijami;
- preureditev mansarde in ureditev novih stanovanjskih površin v 3 stanovanja: s predvidenimi strojnimi in elektro instalacijami;
- zamenjava stavbnega pohištva v soglasju z Zavodom za varstvo kulturne dediščine;
- energetska sanacija fasade.

V letu 2017 je bil izveden razpis za izvajanje navedenih del. Uvedba v delu je bila oktobra 2017. Zaključek del je planiran v avgustu 2018.

### **Spodbujanje stanovanjske gradnje – rekonstrukcija, delna sprememba namembnosti in energetska sanacija**

|              |   |                       |
|--------------|---|-----------------------|
| p.p. 4060221 | Poslovno stanovanjska stavba Nova Cerkev 22 | <b>436.000,00 EUR</b> |
|--------------|---|-----------------------|

**\*celotna proračunska postavka vključno s poslovim delom je 545.000,00 EUR.**

### **STROŠKI INVESTICIJSKEGA IN TEKOČEGA VZDRŽEVANJA**

Občina Vojnik je lastnica 48 neprofitnih stanovanj. V letih 2014-2017 smo z upravnikom opravili pregled nekaterih stanovanj v lasti Občine Vojnik. Tudi v letu 2018 bomo nadaljevali z ogledi. V skladu s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. l. RS. Št. 20/2004 in 18/2011) je Občina Vojnik izdelala plan vzdrževanja posameznih enot kot tudi skupnih delov v večstanovanjskih stavbah. Plan vzdrževanja vsebuje izvedbo del, ki so potrebna za to, da se ohranjajo stanovanjske stavbe in stanovanja kot celote v dobrem stanju in omogočajo njegovo uporabo.

Investicijsko vzdrževanje občinskih stanovanj obsega razna popravila in prenove neprofitnih stanovanj in skupnih delov, ki so v občinski lasti. Investicijsko vzdrževanje – prenova je planirana v dveh stanovanjih (Celjska cesta 10 in Celjska cesta 19).

Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov obsega posege in pokrivanje stroškov, ki nam jih narekuje Pravilnik o načinu delitve in obračuna stroškov za toploto v stanovanjskih in drugih stavbah z več posameznimi deli (Ur. l. RS št. 7/2010).

Občina Vojnik je kot lastnica stanovanj dolžna plačevati tudi neplačane (neizterljive) obratovalne stroške najemnikov (elektrika, voda, plin).

|              |  |                      |
|--------------|--|----------------------|
| p.p. 4060150 | Vzdrževanje stanovanj v KS Vojnik      | <b>30.000,00 EUR</b> |
| p.p. 4060220 | Vzdrževanje stanovanj v KS Nova Cerkev | <b>1.000,00 EUR</b>  |
| p.p. 4060320 | Vzdrževanje stanovanj v KS Frankolovo  | <b>1.000,00 EUR</b>  |

### **STROŠKI STROKOVNIH OPRAVIL**

Upravnik neprofitnih stanovanj v skladu s pogodbo prevzema predvsem naslednje naloge: vodenje evidenc, vzdrževanje registrov, sodelovanje pri pripravi strokovnih podlag in predlogov letnih planov in programov za stanovanja, sodelovanje pri postopkih pri oddaji stanovanj v najem, izvaja obračune najemnin in izvršbe za plačilo neplačanih najemnin in obratovalnih stroškov ter sodeluje pri pripravi strokovnih izhodišč za oblikovanje in sprejemanje odločitev pri večjih prenovah in investicijskem vzdrževanju.

|              |  |                     |
|--------------|--|---------------------|
| p.p. 4060401 | Storitve upravnika neprofitnih stanovanj | <b>5.500,00 EUR</b> |
|--------------|--|---------------------|

### **DRUGI PROGRAMI NA STANOVANJSKEM PODROČJU**

Z navedenim programom se Občina Vojnik v skladu s SPZ in drugim odstavkom 41. člena SZ-1 o oblikovanju rezervnega sklada obvezuje izvajati obveznosti iz naslova financiranja skupnih delov na stanovanjskih stavbah v deležu lastništva na posamezni stavbi.

|              |   |                      |
|--------------|---|----------------------|
| p.p. 4060412 | Rezervni sklad neprofitnih stanovanj (skupni deli in naprave) | <b>15.000,00 EUR</b> |
|--------------|---|----------------------|



## SUBVENCIONIRANJE NAJEMNIN SOCIALNO OGROŽENIH OSEB

S potrditvijo predloga sprememb in dopolnitev stanovanjskega zakona v letu 2008 je bila pravica do subvencioniranja najemnin razširjena tudi na najemnike tržnih stanovanj. S 01.01.2009 in nadaljnimi spremembami se je namreč začelo uporabljati novo določilo stanovanjskega zakona, na podlagi katerega pripada subvencija za neprofitni del tudi proslcem, ki plačujejo tržno najemnino. Le-to lahko uveljavljajo pod pogoji, da izpolnjujejo dohodkovne cenzuse, opredeljene v stanovanjskem zakonu in druge pogoje glede premoženjskega stanja, določene s predpisi o socialnem varstvu.

Občina bo v letu 2018 v skladu z zakonom zagotavljala sredstva za subvencioniranje neprofitnih in neprofitnega dela tržnih najemnin. Sredstva bodo porabljena v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.

|              |                                      |                      |
|--------------|--------------------------------------|----------------------|
| p.p. 4030340 | Subvencioniranje stanarin - najemnin | <b>29.000,00 EUR</b> |
|--------------|--------------------------------------|----------------------|

## FINANČNA SREDSTVA V PRORAČUNU ZA LETO 2018 ZA STANOVANJSKO PODROČJE

Glede na ta program bo za razreševanje stanovanjske problematike v letu 2018 predvidena naslednja poraba:

| Proračunska postavka | Vrsta porabe  | Višina sredstev 2018  |
|----------------------|---|-----------------------|
| *p.p. 4060221        | Poslovno stanovanjska stavba Nova Cerkev 22                   | <b>436.000,00 EUR</b> |
| p.p. 4060150         | Vzdrževanje stanovanj v KS Vojnik                             | <b>30.000,00 EUR</b>  |
| p.p. 4060220         | Vzdrževanje stanovanj v KS Nova Cerkev                        | <b>1.000,00 EUR</b>   |
| p.p. 4060320         | Vzdrževanje stanovanj v KS Frankolovo                         | <b>1.000,00 EUR</b>   |
| p.p. 4060401         | Storitve upravnika neprofitnih stanovanj                      | <b>5.500,00 EUR</b>   |
| p.p. 4060412         | Rezervni sklad neprofitnih stanovanj (skupni deli in naprave) | <b>15.000,00 EUR</b>  |
| p.p. 4030340         | Subvencioniranje stanarin - najemnin                          | <b>29.000,00 EUR</b>  |
|                      | <b>SKUPAJ</b>   | <b>517.500,00 EUR</b> |

**\*celotna proračunska postavka vključno s poslovim delom je 545.000,00 EUR**

## ZAKLJUČEK

Stanovanjski program za leto 2018 je prilagojen finančnim možnostim proračuna in zagotavlja 6 dodatnih stanovanj ter 4 popolnoma prenovljena stanovanja v objektu Nova Cerkev 22 in 2 prenovljena stanovanja na Celjski c. 19 in Celjski c. 10 v Vojniku. Z realizacijo bomo zadovoljili večino potreb in zagotovili povečanje stanovanjskega fonda.

Vojnik, \_\_\_\_\_ 12. 2017

Številka: 352 - 0004/2015 - 4

Pripravili:

mag. Mojca Skale

Irena Špegel Ivan



Branko Petre,  
župan Občine Vojnik

# ZADOLŽENOST OBČINE VOJNIK (informacija ob sprejemanju proračuna za leto 2018)

december 2017

|   | stanje zadolženosti | 2017     | 2018    | 2019    | 2020    | 2021    | 2022    | 2023    | 2024    | 2025    | 2026    | 2027    | 2028    |        |
|---|---------------------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|
|   | 30.11.2017          |          |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| OŠ Frankolovo in OŠ Vojnik<br>(Hypo Alpe-Adria bank)                | 961.915             | glavnica | 110.233 | 110.233 | 110.233 | 110.233 | 110.233 | 110.233 | 110.233 | 110.233 | 100.000 |         |         |        |
|   |                     | obresti  | 5.397   | 4.825   | 4.254   | 3.693   | 1.707   | 2.540   | 1.968   | 1.401   | 825     | 255     |         |        |
|   |                     | skupaj   | 115.630 | 115.058 | 114.487 | 113.926 | 111.940 | 112.773 | 112.201 | 111.634 | 111.058 | 100.255 |         |        |
| večnamenski prostor POŠ<br>Nova Cerkev (Banka Celje)                | 55.250              | glavnica | 51.000  | 51.000  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
|   |                     | obresti  | 2.146   | 752     |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
|   |                     | skupaj   | 53.146  | 51.752  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| most Višnja vas (SRR sklad)<br>105.000, 8 let                       | 27.244              | glavnica | 13.125  | 13.125  | 13.125  |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
|   |                     | obresti  | 200     | 123     | 47      |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
|   |                     | skupaj   | 13.325  | 13.248  | 13.172  |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| vodovoda Hrenova in Jankova<br>(SRR sklad) 80.000, 6 let            | 1.110               | glavnica | 13.333  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
|   |                     | obresti  | 48      |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
|   |                     | skupaj   | 13.382  |         |         |         |         |         |         |         |         |         |         |        |
| vrtec Mavrica (SRR sklad)<br>650.000, 15 let, najem 2012            | 436.944             | glavnica | 43.333  | 43.333  | 43.333  | 43.333  | 43.333  | 43.333  | 43.333  | 43.333  | 43.333  | 43.333  | 43.333  |        |
|   |                     | obresti  | 2.492   | 2.257   | 2.023   | 1.793   | 1.554   | 1.319   | 1.084   | 852     | 615     | 380     | 148     |        |
|   |                     | skupaj   | 45.825  | 45.591  | 45.356  | 45.127  | 44.887  | 44.652  | 44.418  | 44.186  | 43.948  | 43.714  | 43.481  |        |
| telovadnica Vojnik (Sparkasse),<br>780.000€, 15 let, najem 2013     | 576.333             | glavnica | 52.000  | 52.000  | 52.000  | 52.000  | 52.000  | 52.000  | 52.000  | 52.000  | 52.000  | 52.000  | 52.014  |        |
|   |                     | obresti  | 7.048   | 6.961   | 5.784   | 5.192   | 4.571   | 3.652   | 3.410   | 3.022   | 2.146   | 1.540   | 933     | 324    |
|   |                     | skupaj   | 59.048  | 58.961  | 57.784  | 57.192  | 56.571  | 55.652  | 55.410  | 55.022  | 54.146  | 53.540  | 52.933  | 52.338 |
| mansarda POŠ Nova Cerkev<br>(MGRT) 85.847€, 10 let, najem<br>2016   | 85.847              | glavnica |         | 9.539   | 9.539   | 9.539   | 9.539   | 9.539   | 9.539   | 9.539   | 9.539   | 9.539   |         |        |
|   |                     | obresti  |         | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |         |        |
|   |                     | skupaj   |         | 9.539   | 9.539   | 9.539   | 9.539   | 9.539   | 9.539   | 9.539   | 9.539   | 9.539   |         |        |
| asfaltiranje vest 2016 (MGRT)<br>50.000€, 10 let, najem 2016        | 50.000              | glavnica |         | 5.556   | 5.556   | 5.556   | 5.556   | 5.556   | 5.556   | 5.556   | 5.556   | 5.556   |         |        |
|   |                     | obresti  |         | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |         |        |
|   |                     | skupaj   |         | 5.556   | 5.556   | 5.556   | 5.556   | 5.556   | 5.556   | 5.556   | 5.556   | 5.556   |         |        |
| podstrešje OŠ Vojnik 2017<br>(MGRT) 136.763€, 10 let,<br>najem 2017 | 136.763             | glavnica |         |         | 15.196  | 15.196  | 15.196  | 15.196  | 15.196  | 15.196  | 15.196  | 15.196  | 15.196  |        |
|   |                     | obresti  |         |         | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       | 0       |         |        |
|   |                     | skupaj   |         |         | 15.196  | 15.196  | 15.196  | 15.196  | 15.196  | 15.196  | 15.196  | 15.196  | 15.196  |        |
| <b>Skupaj letna obveznost<br/>(glavnica in obresti)</b>             | <b>2.331.406</b>    |          | 300.356 | 299.704 | 261.089 | 246.535 | 243.687 | 243.367 | 242.319 | 241.132 | 239.443 | 227.798 | 111.610 | 52.338 |
| <b>Porabljena kvota (brez<br/>MGRT)</b>                             | <b>2.058.796</b>    |          | 300.356 | 284.610 | 230.799 | 216.245 | 213.397 | 213.077 | 212.029 | 210.842 | 209.153 | 197.508 | 96.414  | 52.338 |

\* podatki so iz amortizacijskih načrtov (občina trenutno plačuje nižje obresti, zaradi nižje vrednosti euriborja)

## OBSEG MOŽNE ZADOLŽITVE

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| skupaj prihodki v letu 2016       | 6.973.495   |
| - donacije                        | 100   |
| - transforni prihodki za investic | 321.190   |
| - prihodki režijskih obratov      | 15.717  |
| <b>izhodišče za zadolžitev</b>    | <b>6.636.488</b>  |
| <b>8% realiziranih prihodkov</b>  | <b>530.919</b> (odplačilo glavnice in obresti ne sme preseči 8% realiziranih prihodkov preteklega leta) |

Irena Špegel Jovan

