

Na podlagi 154. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003 in 57/2008), 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS-UPB2, Uradni list RS, št. 94/2007, 76/2008-ZLS-O in 79/2009-ZLS-P) in 17. člena Statuta občine Prevalje (UGSO, št. 18/2006, 19/2006-popr. in 34/2007) je občinski svet Občine Prevalje na svoji 23. redni seji, dne 17.12.2009 sprejel

**STANOVANJSKI PROGRAM  
OBČINE PREVALJE  
ZA OBDOBJE 2010 – 2014**

Župan Občine Prevalje  
**dr. Matic TASIČ l.r.**

Prevalje, november 2009

## KAZALO

1. SPLOŠNI DEL .....	1
1.1 Namen in cilji stanovanjskega programa Občine Prevalje za obdobje 2010 - 2014 .....	1
2. IZHODIŠČA IN UTEMLJITEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA .....	2
2.1 Nacionalni stanovanjski program .....	2
2.2 Normativno pravna ureditev stanovanjskega področja .....	3
2.3 Zakonski in podzakonski predpisi, ki urejajo stanovanjsko področje .....	4
2.3.1 Vodenje postopkov in odločanje o upravnih stvareh .....	5
2.4 Občina Prevalje - statusna oblika .....	5
3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA.....	7
1.2 Stanovanjski fond Občine Prevalje.....	7
3.1.1 Sredstva proračuna .....	9
3.1.2 Sredstva od prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu .....	9
3.1.3 Sredstva najemnin.....	10
3.2 Analiza obstoječih obveznosti.....	13
3.2.1 Nakazila kupnin Slovenskemu odškodninskemu skladu .....	13
3.2.2 Subvencioniranje najemnin .....	13
3.2.3 Izredna pomoč pri uporabi stanovanja .....	15
3.2.4 Vzdrževanje stanovanjskega fonda.....	15
3.2.5 Upravništvo stanovanj .....	16
3.2.6 Stanovanjski rezervni sklad .....	17
4. ZEMLJIŠKA POLITIKA.....	18
4.1 Naloge aktivne zemljiške politike .....	18
4.2 Opremljanje stavbnih zemljišč.....	19
5. POTREBE PO STANOVANJIH V OBČINI PREVALJE .....	21
5.1 Prebivalstvo in družine v Sloveniji .....	21
5.2 Gospodinjstva in stanovanja v Občini Prevalje .....	21
5.3 Stanovanjske investicije Občine Prevalje v obdobju 1999 – 2004 .....	22
6. POSTOPEK ODDAJE NEPROFITNIH STANOVANJ TER UPRAVIČENCI DO NAJEMA .....	23
6.1. Pregled objavljenega javnega razpisa v letu 2007 .....	23
6.2. Izjemna dodelitev stanovanj.....	24
7. ANALIZA MOŽNIH VIROV ZA GRADNJO V PRIHODNJE .....	25
7.1 Sofinanciranje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada .	26
7.2 Krediti.....	26
8. ZAKLJUČEK.....	27

## **1. SPLOŠNI DEL**

V Občini Prevalje smo si vsa leta prizadevali s pomočjo lastnih sredstev zagotoviti čim večje število stanovanj (tako socialnih, neprofitnih kot službenih), vendar pa 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 (Ur.l. RS št. 69/03 - v nadaljevanju: SZ) pa se je vloga Republiškega stanovanjskega sklada precej spremenila. Njihova udeležba pri gradnji (tudi v smislu rekonstrukcije obstoječih stavb) neprofitnih stanovanj se povečuje. S sprejetjem zakona o urejanju prostora pa naj bi republiški stanovanjski sklad vodil tudi aktivno zemljiško politiko za stanovanjsko gradnjo na nivoju države. Zelo pomembna pa je v stanovanjski politiki vloga lokalnih skupnosti, saj brez njihove aktivne vloge realizacija Nacionalnega stanovanjskega programa ne bi bila možna.

### ***1.1 Namen in cilji stanovanjskega programa Občine Prevalje za obdobje 2010 - 2014***

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 ter prav tako lokalne skupnosti. Pri tem naj bi občina kot lastnik stanovanjskega fonda:

- vzpodbujala različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
- zagotavljala stavbna zemljišča;
- omogočala večjo fleksibilnost v zamenjavi stanovanj;
- omogočala nadaljnjo privatizacijo stanovanjskega fonda in tako pridobljena sredstva v celoti vlagala nazaj v organizirano stanovanjsko gradnjo;
- omogočala uravnotežene 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.

Navedeni ukrepi so večplastni in jih samo z občinskimi sredstvi še zdaleč ni mogoče razreševati. S primerno strategijo Občine Prevalje in z zadostno zunanjo podporo jih bo prav gotovo mogoče hitreje razreševati.

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

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

Nacionalni stanovanjski program (Ur.l. RS, št. 43/00) določa izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike v obdobju od leta 2000 do 2009. 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 normativnih in materialnih spodbud ter 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:

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 ustreznimi stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva;
10. spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

Za uresničevanje nacionalnega stanovanjskega programa in za podrobnejšo določitev ter uresničevanje njegovega namena in ciljev so potrebni ter v sklepih in priporočilih določeni:

- neposredni ukrepi države (zakonodajni, organizacijski, finančno intervencijski);
- posredni ukrepi države (davčni, socialni ter prostorski) ter

- ukrepi lokalnih skupnosti (pridobivanje stanovanj, zagotavljanje subvencij in sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, zlasti z zagotavljanjem stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture).

## **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 najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno 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;
- nastavitev in vodenje enotnega registra stanovanjskega fonda na območju občine (register stanovanj, register upravnikov, register najemnih pogodb);
- izvajanje upravnih nalog, opredeljene z zakonodajo na stanovanjskem področju;
- gospodarjenje s stanovanjskimi hišami, stanovanji, funkcionalnimi zemljišči in sredstvi, ki so vložena v sklad;
- zagotavljanje kontinuirane gradnje stanovanj;
- nakup, prodaja in prenova neprofitnih in službenih stanovanj;
- dodeljevanje neprofitnih stanovanj po merilih nacionalnega stanovanjskega programa in dodeljevanje službenih stanovanj;
- vodenje, ažuriranje in vzdrževanje evidence stanovanj;
- določanje najemnin za neprofitna in službena stanovanja glede na kategorije, vrste in lokacijo stanovanj;
- sklepanje najemnih pogodb;
- zagotavljanje kontinuirane prenove stanovanj in stanovanjskih hiš v skladu s prejetim programom prenove;
- druge naloge določene s predpisi in statutom občine.

Pristojni organ občinske uprave vsako leto na osnovi sprejetega proračuna pripravi še posebej Plan vzdrževanja stanovanj.

Lokalna skupnost zagotavlja pridobivanje najemnih in lastniških stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom RS, javnim skladom;
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investorjev in podobno.

Za uresničevanje stanovanjske politike lokalne skupnosti sprejme občinski svet občinski stanovanjski program.

Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa se z njim konkretizira stanovanjska politika občine, ki zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj;
- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovu stanovanj ter ustrežnejšo zasedenost obstoječih stanovanj v lokalni skupnosti;
- posebne stanovanjske programe v lokalni skupnosti, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide.

### **2.3 Zakonski in podzakonski predpisi, ki urejajo stanovanjsko področje**

Stanovanjsko področje urejajo predvsem naslednji predpisi:

<b>Naziv zakonodaje</b>	<b>Uradna objava</b>
Stanovanjski zakon	Ur.l. RS, št. 69/03, 57/08
Zakon o socialnem varstvu	Ur.l. RS, št. 36/04, 3/07
Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih	Ur.l. SRS, št. 18/74, 34/88, 32/00, 102/02
Zakon o upravnih taksah	Ur.l. RS, št. 40/04, 91/05, 42/07, 126/07
Zakon o splošnem upravnem postopku	Ur.l. RS, št. 22/05, 119/05, 24/06, 127/07, 65/08
Zakon o slovenskem odškodninskem skladu	Ur.l. RS, št. 7/93, 48/94
Stvarnopравни zakonik	Ur.l. RS, št. 87/02, 18/07
Zakon o lokalni samoupravi	Ur.l. RS, št. 100/05, 60/07, 76/08, 100/08, 79/09
Zakon o javnih financah	Ur.l. RS, št. 79/99, 124/00, 79/01, 30/02, 56/02, 109/08, 49/09
Zakon o javnih skladih	Ur.l. RS, št. 22/00, 77/08
Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin	Ur.l. RS, št. 131/03, 142/04, 99/08
Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem	Ur.l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09
Pravilnik o ugotavljanju prihrankov in premoženja ter o vrednosti zagotovljene osnovne oskrbe v postopku za dodelitev denarne socialne pomoči	Ur.l. RS, št. 68/01, 119/05, 36/07
Pravilnik o metodologiji za upoštevanje dohodka iz dejavnosti za pridobitev pravice do denarne socialne pomoči	Ur.l. RS, št. 64/01, 42/07
Pravilnik o metodologiji za upoštevanje dohodka iz kmetijske dejavnosti za pridobitev pravice do denarne socialne pomoči in denarne pomoči	Ur.l. RS, št. 31/01, 64/01, 135/03, 39/07
Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka	Ur.l. RS, št. 11/04, 60/09
Pravilnik o metodologiji vodenja registra zbirk osebnih podatkov	Ur.l. RS, št. 28/05
Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj	Ur.l. RS, št. 20/04
Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj stanovanjskih stavb	Ur.l. RS, št. 127/04, 69/05

Uredba o pridobivanju, razpolaganju in upravljanju s stvarnim premoženjem države in občin	Ur.l. RS, št. 12/03, 77/03
Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb	Ur.l. RS, št. 123/04

### **2.3.1 Vodenje postopkov in odločanje o upravnih stvareh**

Postopki in odločanje o upravnih stvareh, ki jih lokalna skupnost samostojno opravlja kot lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), določene s statutom in zakoni in nekatere prenesene naloge iz državne pristojnosti na stanovanjskem področju:

<b>Upravni postopki</b>	<b>Stanovanjski zakon</b>
Subvencioniranje najemnine	121. člen
Dovoljenje k opravljanju dovoljene dejavnosti v delu stanovanja	14. člen
Registracija najemne pogodbe za stanovanje	164., 165.,167. člen
Izbris najemne pogodb za stanovanje iz registra najemnih pogodb	164., 165.,167. člen
Registracija aneksa k najemni pogodbi za stanovanje	164., 165.,167. člen
Prijava na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem	87. člen
Dodeljevanje bivalnih enot	88. člen
Zamenjava neprofitnega stanovanja ali preselitev	89. člen
Izredna pomoč pri uporabi stanovanja	104. člen
Preveritev višine najemnine	120. člen
Prisilna izvršitev odločbe stanovanjske inšpekcije	127. člen
Evidentiranje najemne pogodbe in aneksa za poslovne prostore	Zakon o poslovnih prostorih
<b>Pristojnosti lokalne skupnosti</b>	<b>Stanovanjski zakon</b>
Razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem	140. člen
Administrativno strokovna opravila za delovanje in izvrševanje nalog sveta za varstvo pravic najemnikov	138. člen
Register stanovanj	161., 163. člen
Register najemnih pogodb	161., 164. člen
Register upravnikov	161., 166. člen
Izjemna dodelitev stanovanja – Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem	29. člen

### **2.4 Občina Prevalje - statusna oblika**

Zakonodaja lokalnim skupnostim na stanovanjskem področju omogoča organizacijo naslednjih statusno – organizacijskih oblik:

- a.) Proračunski sklad po Zakonu o javnih financah (Uradni list RS, št. 79/99, 124/00, 79/01,30/02, 56/02, 109/08, 49/09), je poseben račun v okviru proračuna občine zaradi ločenega vodenja določenih prejemkov in izdatkov. Če občina želi, da se prihodki iz naslova upravljanja stanovanj ločeno vodijo in

namensko uporabljajo, lahko z odlokom ustanovi za to področje proračunski sklad.

b.) Javni sklad po Zakonu o javnih skladih (Uradni list RS, št. 22/00, 77/08), ki se lahko ustanovi kot nepremičninski ali finančni sklad ali kot javni sklad z obema namenoma. Lahko ga ustanovi posamezna občina ali več občin skupaj, kot medobčinski sklad. Pri tem pa zakon postavlja v 11. členu pogoj, da je takšen sklad možno ustanoviti, če ustanovitelj zagotovi namensko premoženje v višini najmanj 15 MIO SIT (62.594,00 EUR).

c.) Javno podjetje, javni gospodarski zavod, javni zavod po Zakonu o gospodarskih javnih službah (Uradni list RS št. 32/93) in Zakonu o zavodih (Uradni list RS št. 12/91, 8/96).

Občina Prevalje posluje na stanovanjskem področju preko samostojnih proračunskih postavk, v okviru proračuna občine. Občina ločeno vodi določene prejemke in izdatke in uresničevanje posebnega pomena na področju stanovanjskih zadev.

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

1. Spodbujanje stanovanjske gradnje:

- 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,
- nakup neprofitnih stanovanj,
- večja obnovitvena dela.

2. Druge programe na stanovanjskem področju:

- upravništvo stanovanj,
- prenos sredstev na SSRS in SOD,
- stanovanjski rezervni sklad.

Višina sredstev za stanovanjske zadeve se zagotovi vsako proračunsko leto s proračunom Občine Prevalje.



### 3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA

#### 1.2 Stanovanjski fond Občine Prevalje

Občina Prevalje je imela na dan 31.12.2008 naslednja najemniška stanovanja:

ZAP. ŠT.	ŠTEVILKA STANOVANJA	NASLOV	POVRŠINA STANOVANJA	TOČKE
1.	02	LEŠE 68	25,02	124
2.	03	LEŠE 68	70,93	126
3.	01	LEŠE 68	76,92	126
4.	04	NA FARI 40	30,04	285
5.	04	NA PRODU 58	69,10	277
6.	5	OB MEŽI 25 A	58,31	298
7.	15	TRG 13	51,85	276
8.	01	TRG 13	26,45	276
9.	03	TRG 13	40,95	276
10.	11	TRG 13	52,23	276
11.	06	TRG 13	47,90	276
12.	08	TRG 13	26,10	276
13.	04	TRG 13	40,48	276
14.	11	TRG 1A	43,39	294
15.	20	TRG 3 A	41,90	274
16.	13	TRG 3 A	41,24	274
17.	18	TRG 3 A	55,14	274
18.	02	TRG 3 A	41,79	254
19.	10	TRG 3 A	55,14	274
20.	16	TRG 3 A	41,24	274
21.	17	TRG 3 A	41,90	274
22.	09	TRG 3 A	41,90	274
23.	12	TRG 3 A	41,53	274
24.	08	TRG 3 A	41,49	277
25.	11	TRG 3 B	41,31	274
26.	03	TRG 3 B	26,05	277
27.	16	TRG 3 B	25,89	274
28.	01	TRG 3 B	38,06	254
29.	12	TRG 3 B	25,89	274
30.	04	TRG 3 B	41,31	274
31.	15	TRG 3 B	41,15	274
32.	05	TRG 3 B	53,74	274
33.	07	TRG 3 B	41,82	274
34.	20	TRG 3 B	25,89	274
35.	18	TRG 3 C	42,69	311
36.	03	TRG 3 C	42,01	311
37.	15	TRG 3 C	42,07	311

<b>38.</b>	<b>07</b>	<b>TRG 3 C</b>	<b>41,92</b>	<b>311</b>
<b>39.</b>	<b>02</b>	<b>TRG 3 C</b>	<b>42,42</b>	<b>311</b>
<b>40.</b>	<b>10</b>	<b>TRG 3 C</b>	<b>42,90</b>	<b>311</b>
<b>41.</b>	<b>07</b>	<b>TRG 3 D</b>	<b>29,79</b>	<b>301</b>
<b>42.</b>	<b>14</b>	<b>TRG 3 D</b>	<b>42,88</b>	<b>303</b>
<b>43.</b>	<b>01</b>	<b>TRG 3 D</b>	<b>58,26</b>	<b>303</b>
<b>44.</b>	<b>03</b>	<b>TRG 32 A</b>	<b>30,67</b>	<b>280</b>
<b>45.</b>	<b>10</b>	<b>TRG 32 A</b>	<b>79,21</b>	<b>280</b>
<b>46.</b>	<b>09</b>	<b>TRG 32 A</b>	<b>43,14</b>	<b>280</b>
<b>47.</b>	<b>01</b>	<b>TRG 32 A</b>	<b>32,43</b>	<b>260</b>
<b>48.</b>	<b>02</b>	<b>TRG 32 A</b>	<b>40,94</b>	<b>260</b>
<b>49.</b>	<b>05</b>	<b>TRG 38 B</b>	<b>38,32</b>	<b>283</b>
<b>50.</b>	<b>10</b>	<b>TRG 38 B</b>	<b>58,78</b>	<b>280</b>
<b>51.</b>	<b>03</b>	<b>TRG 4</b>	<b>56,48</b>	<b>308</b>
<b>52.</b>	<b>27</b>	<b>TRG 41</b>	<b>40,22</b>	<b>278</b>
<b>53.</b>	<b>03</b>	<b>TRG 57 A</b>	<b>59,13</b>	<b>277</b>
<b>54.</b>	<b>7</b>	<b>TRG 36</b>	<b>63,00</b>	<b>320</b>
<b>55.</b>	<b>8</b>	<b>TRG 36</b>	<b>45,51</b>	<b>320</b>
<b>56.</b>	<b>5</b>	<b>TRG 58a</b>	<b>73,23</b>	<b>318</b>
<b>57.</b>	<b>6</b>	<b>TRG 58a</b>	<b>53,35</b>	<b>310</b>
<b>58.</b>	<b>06</b>	<b>TRG 64</b>	<b>60,53</b>	<b>273</b>
<b>59.</b>	<b>09</b>	<b>TRG 64</b>	<b>42,43</b>	<b>273</b>
<b>60.</b>	<b>17</b>	<b>TRG 64</b>	<b>41,74</b>	<b>273</b>
<b>61.</b>	<b>20</b>	<b>TRG 64</b>	<b>56,16</b>	<b>273</b>
<b>62.</b>	<b>24</b>	<b>TRG 64</b>	<b>41,69</b>	<b>273</b>
<b>63.</b>	<b>05</b>	<b>TRG 64</b>	<b>56,30</b>	<b>273</b>
<b>64.</b>	<b>18</b>	<b>TRG 65</b>	<b>68,29</b>	<b>274</b>
<b>65.</b>	<b>23</b>	<b>TRG 66</b>	<b>42,97</b>	<b>274</b>
<b>66.</b>	<b>20</b>	<b>TRG 66</b>	<b>60,12</b>	<b>274</b>
<b>67.</b>	<b>14</b>	<b>TRG 66</b>	<b>42,97</b>	<b>274</b>
<b>68.</b>	<b>02</b>	<b>TRG 8 B</b>	<b>58,27</b>	<b>303</b>
<b>69.</b>	<b>20</b>	<b>TRG 9</b>	<b>55,50</b>	<b>276</b>
<b>70.</b>	<b>03</b>	<b>TRG 9</b>	<b>56,36</b>	<b>276</b>
<b>71.</b>	<b>01</b>	<b>TRG 9</b>	<b>50,46</b>	<b>276</b>
<b>72.</b>	<b>02</b>	<b>ZGORNJI KRAJ 8</b>	<b>48,46</b>	<b>260</b>
<b>73.</b>	<b>03</b>	<b>ZGORNJI KRAJ 8</b>	<b>49,20</b>	<b>260</b>
<b>74.</b>	<b>05</b>	<b>ZGORNJI KRAJ 8</b>	<b>52,78</b>	<b>273</b>
<b>75.</b>	<b>06</b>	<b>ZGORNJI KRAJ 8</b>	<b>51,56</b>	<b>274</b>
<b>76.</b>	<b>01</b>	<b>DOLGA BRDA 37a</b>	<b>46,04</b>	
<b>77.</b>	<b>01</b>	<b>ŠENTANEL 30</b>	<b>87,09</b>	<b>281</b>

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 Prevalje. V stanovanjih smo kot lastnik dolžni zlasti vzdrževati dotrajano vodovodno in električno napeljavo, nadomestiti po poteku amortizacijske dobe in po potrebi zamenjati opremo v kopalnici in WC-ju, pode v stanovanju, stavbno pohištvo.

### **3.1.1 Sredstva proračuna**

Z ukinitvijo zbiranja solidarnostnih prispevkov je država v celoti prevzela vire, ki so v preteklosti bili podlaga za gradnjo stanovanj. To pomeni, da so se sredstva, ki so bila nekdanj namensko zbrana za stanovanjsko gradnjo, prevzela v integralni proračun in razporedila v druga področja javne porabe. Občinam je bilo prepuščeno, da so na podlagi lastne iznajdljivosti in posluha iz svojih proračunov financirale potrebo po gradnji socialnih stanovanj v preteklosti, danes neprofitnih. Prav te sistemske spremembe so precej zavrle gradnjo novih stanovanj. V veliki meri je danes stanovanjska novogradnja ter rekonstrukcija obstoječih stavb za namen stanovanjske gradnje odvisna od privatnih oseb.

**Tabela : Proračunska sredstva v obdobju 2005 - 2009 (EUR)**

<b>leto</b>	<b>proračunska sredstva</b>
2005	75.112,67
2006	65.594,00
2007	62.594,00
2008	61.240,00
2009	65.000,00

*Vir: ZR Občine Prevalje 2005 – 2009*

### **3.1.2 Sredstva od prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu**

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je omogočil lastninjenje družbenih stanovanj in privatizacijo stanovanj. Ocenjuje se, da so se stanovanja odprodala po vrednosti, ki je predstavljala okoli 10 – 15 % realne tržne vrednosti. 30% sredstev kupnin je bila Občina Prevalje dolžna nakazati Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in Slovenskemu odškodninskemu skladu, v primeru prodaje nacionaliziranih stanovanj pa je vsa kupnina pripadla Slovenskemu odškodninskemu skladu. Po letu 2003, ko se bile odplačane pogodbe z 10 letno dobo odplačevanja (najpogostejša oblika dolgoročne dobe plačila), so se sredstva kupnin bistveno zmanjšala. Na dan

31.12.2008 smo po pogojih privatizacije po SZ obračunavali kupnino še za 4 stanovanja, kar znaša 6.792,71 EUR.

Nakazila kupnin solastnikom po kupoprodajnih pogodbah po pogojih privatizacije po SZ bodo zaključena v letu 2013.

**Tabela : Sredstva kupnin od prodaje stanovanj po Stanovanjskem zakonu v obdobju 2005 – 2009 (EUR)**

<b>LETO</b>	<b>kupnine</b>
2005	119.952,18
2006	75.679,30
2007	118.944,36
2008	29.007,09
2009	40.820,04

*Vir: ZR Občine Prevalje 2005 – 2009*

### **3.1.3 Sredstva najemnin**

V obdobju od prvega stanovanjskega zakona (1991) do danes so se najemnine v socialnih in kasneje v neprofitnih stanovanjih večkrat spreminjale. Uporabljali so se naslednji predpisi:

- Metodologija za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 30/1992, 54/1994);
- Pravilnik o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 47/1995);
- Odlok o metodologiji za oblikovanje najemnin neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 23/2000, 96/2001);
- Odredba o določitvi vrednosti točke za ugotovitev vrednosti neprofitnega stanovanja, danega v najem po uveljavitvi odloka o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 27/2000);
- Odredba o določitvi vrednosti točke za ugotovitev vrednosti neprofitnega stanovanja, danega v najem po uveljavitvi odloka o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 2/2001);
- Navodilo o načinu uveljavljanja znižane neprofitne najemnine za upravičence do najema socialnega stanovanja (Uradni list RS, št. 42/2000).

Od 01.01.2005 dalje se uporablja Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, ki skupaj 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.

Metodologija daje podlago oziroma elemente za izračun najvišje neprofitne najemnine, pri čemer lahko lastniki neprofitnih stanovanj določijo tudi nižje stopnje

najemnine kot so določene v 3. členu uredbe. Občina lahko z odlokom za svoje območje določi tudi vpliv lokacije po merilih iz 7. in 8. člena uredbe.

**Tabela: Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih od vrednosti stanovanja po 3. členu uredbe**

<i>elementi najemnine</i>	<i>stanovanja stara do 60 let (v %)</i>	<i>stanovanja stara nad 60 let (v %)</i>
stroški vzdrževanja	do 1,11	do 1,81
stroški upravniških storitev	do 0,40	do 0,40
amortizacija	do 1,67	do 0,97
stroški financiranja	do 1,50	do 1,50
skupaj:	do 4,68	do 4,68

*Vir: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin*

Elementi neprofitne najemnine po 118. členu stanovanjskega zakona:

- Stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov in naprav so materialna vlaganja, ki jih mora zagotavljati lastnik in so potrebna, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja oziroma stanovanjske stavbe vso dobo trajanja in vsi sproti ukrepi, potrebni zaradi preprečitve prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja oziroma stanovanjske stavbe. Med stroške vzdrževanja so vključeni tudi stroški za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe. Stroški vzdrževanja ter zavarovanja smejo znašati največ 1,11% od vrednosti, če je stanovanje mlajše od 60 let oziroma 1,81% od vrednosti stanovanja, če je stanovanje starejše od 60 let.
- Stroški za opravljanje upravniških storitev so stroški, ki zagotavljajo opravljanje storitev upravljanja v stanovanjski stavbi po določbah tega zakona in predpisov, izdanih na njegovi podlagi, in smejo v najemnini znašati največ 0,4% od vrednosti stanovanja letno.
- Amortizacija je strošek za nadomestitev stanovanja in se izračunava v višini 1,67% letno od vrednosti stanovanja, ki je staro do 60 let. Pri stanovanjih, starejših od 60 let, se amortizacija ne izračunava, pač pa se prizna strošek v višini 0,97% letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja.
- Stroški financiranja so obresti za najeta posojila ali za lastna sredstva. Obresti za najeta posojila so obresti, izračunane kot zmnožek glavnice najetega posojila za stanovanje oziroma stanovanjsko stavbo ter letne obrestne mere. Obresti za lastna sredstva so obresti, izračunane kot zmnožek lastnih sredstev, vloženih v stanovanje oziroma stanovanjsko stavbo ter letne obrestne mere. Stroški financiranja v neprofitni najemnini lahko letno znašajo največ 1,5% od vrednosti stanovanja.

- Na vrednost stanovanja vpliva tudi lokacija stanovanja. Odvisna je od velikosti mesta oziroma naselja, v katerem se stanovanje nahaja, od oddaljenosti stanovanja od središča mesta oziroma naselja, opremljenosti z infrastrukturo, prometnih povezav, oddaljenosti od virov emisij, od bližine zelenih površin, kulturnih in infrastrukturnih objektov, od hrupa in atraktivnosti lokacije.
- Vpliv lokacije na višino najemnine lahko določi na svojem območju občina z odlokom in lahko znaša največ 30% od najemnine. Merila, ki na posameznem območju občine vplivajo na višjo najemnino, določi metodologija iz 117. člena stanovanjskega zakona.

Občine morajo priznana sredstva iz naslova stroškov financiranja ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj in jih prikazovati v občinskih stanovanjskih programih, sicer teh stroškov v najemnini ne smejo zaračunavati.

Vpliv lokacije na višino najemnine lahko po 7. členu uredbe na svojem območju določi občina z odlokom in lahko znaša največ 30% od neprofitne najemnine. Če vpliv lokacije z odlokom ni določen, se upošteva količnik 1. Glede na velikost naše občine in sorazmerno bližino stanovanj do upravnih, izobraževalnih, zdravstvenih objektov in podobno ocenjujemo, da ni potrebe do določitve različnih lokacij za izračun najemnine za stanovanja na območju občine.

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, za katerega se zaračunava neprofitna najemnina in se določa na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/2004).

Vrednost stanovanja, kot osnova za določitev neprofitne najemnine, se določi na podlagi naslednjega izračuna:

*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 EUR.*

**Tabela : Sredstva najemnin po letih (EUR)**

<b>Leto</b>	<b>Prihodki od najemnin</b>
2000	94.459,27
2001	106.452,88
2002	118.732,44
2003	84.406,99
2004	99.398,86
2005	117.429,14
2006	113.411,92
2007	100.704,96
2008	116.992,73

*Vir: ZR Občine Prevalje 2000 - 2008*

### **3.2 Analiza obstoječih obveznosti**

Občina Prevalje je v preteklosti financirala gradnjo preko Stanovanjskega podjetja Ravne d.o.o., kasneje pa v sodelovanju s Stanovanjskim skladom RS, javnim skladom. Obveznosti je tekoče pokrivala, tako da iz naslova kreditov za gradnjo ali nakup stanovanj nima obveznosti.

#### **3.2.1 Nakazila kupnin Slovenskemu odškodninskemu skladu**

Obveznosti so planirane v višini zakonskih obveznosti po stanovanjskem zakonu od obračunanih kupnin iz naslova privatizacije stanovanj (10% sredstev kupnin).

#### **3.2.2 Subvencioniranje najemnin**

S 01.01.2005 se je začela uporabljati Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. 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 (Uradni list RS št. 1/00), Odloka o metodologiji za oblikovanj najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS št. 23/00), Navodila o načinu uveljavljanja znižane neprofitne najemnine za upravičence do najema socialnega stanovanja (Uradni list RS št. 42/00), so prenehale veljati z dnem 31.12.2004.

Najemniki, ki so pravočasno oddali popolne vloge po novih predpisih, so tako lahko brez prekinitve plačevali subvencionirano najemnino tudi s 1. januarjem 2005, seveda če so še naprej izpolnjevali pogoje upravičenosti do subvencionirane najemnine. Ministrstvo za okolje in prostor, ki vodi centralno zbirko podatkov, je priskrbelo vsem občinam računalniški program za subvencioniranje najemnin.

Po prvem odstavku 121. člena stanovanjskega zakona je do subvencioniranja najemnine upravičen najemnik v neprofitnem stanovanju, namenskem najemnem stanovanju do višine neprofitne najemnine ali bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če njegov dohodek in dohodek oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, ne presega višine njihovega minimalnega dohodka, povečanega za 30% njihovega ugotovljenega dohodka in za znesek najemnine.

Pred letom 2005 je subvencionirana najemnina (pomoč pri uporabi stanovanja) znašala do višine 62 % od najemnine, odvisno od starosti stanovanja in datuma najema. Delež subvencije je bil enak za vse upravičence ki so izpolnjevali vstopni cenzus, obračunala pa se je na celo površino stanovanja.

Subvencija se sedaj izračuna za vsakega upravičenca posebej glede na dohodke in se giblje od 1% do 80 % najemnine (prosilec obvezno plača 20 % najemnine sam). Sedaj se po veljavnem zakonu obračunava le do primerne velikosti, ki velja za neprofitna stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine.

Lastnik stanovanja zaračunava najemniku neprofitno najemnino, zmanjšano za odobreno subvencijo.

leto	povprečno število upravičencev/mesec	skupna višina izplačanih subvencij/ leto (v eur)
2005	34	20.423,77
2006	39	29.189,54
2007	46	32.371,23
2008	53	39.580,78
2009	52	34.161,03

*Vir: Seznam zavezancev Občine Prevalje*

Število upravičencev v letih od 2005 do 2009 se je povišalo (ukinitve delovnih mest v gospodarstvu oz. druge negativne spremembe), prav tako pa se je zvišala skupna višina izplačanih subvencij na leto. Podatki za leto 2009 so zajeti od januarja do novembra 2009.

V mesecu decembru 2008 je Ministrstvo za okolje in prostor vsem občinam v RS posredovalo podatek, da se na podlagi opravljene novelacije 29. člena Zakona o socialnem varstvu, prejeta preživnina za otroka ponovno v celoti upošteva pri ugotavljanju dohodka prosilca in ostalih uporabnikov stanovanja, ne glede na njegovo višino. Za potrebe pri ugotavljanju upravičenosti do subvencije pri neprofitnih in tržnih najemninah se namreč v dohodek upoštevajo dohodki in prejemki vseh uporabnikov stanovanja, ki so navedeni v najemni pogodbi.

Skladno s Stanovanjskim zakonom (Ur. l. RS, št. 69/03, 57/08, 90/09-odl.U), pripada s 1.1. 2009 subvencija prosilcem, ki plačujejo tržno najemnino in so se prijavi na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini. Če je bil javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja nazadnje objavljen pred več kot letom dni, lahko prosilci vložijo vlogo za subvencijo neposredno na občinski organ. Subvencija pripada upravičencem, če izpolnjujejo dohodkovne cenzuse in druge pogoje glede premoženjskega stanja, določene s predpisi o socialnem varstvu, ki urejajo denarne socialne pomoči ter nimajo v lasti drugega stanovanja. Subvencija je mesečni znesek, ki predstavlja razliko med priznано tržno najemnino in priznано neprofitno najemnino. Če lastnik stanovanja zaračunava nižjo tržno najemnino od priznane tržne, se subvencija izračuna od nižje najemnine. Za namen izračunov pripadajočih subvencij je Ministrstvo vsem občinam v RS zagotovilo enoten računalniški program.

Posebej problematično, z vidika financiranja, je v Občini Prevalje število upokojenških stanovanj. Nepremičninski sklad pokojninsko invalidskega zavarovanja d.o.o., Ljubljana je na območju Občine Prevalje lastnik 183 stanovanjskih enot. Na območju naše občine so se pred desetletji gradila upokojenška stanovanja za upokojence iz celotne Mežiške doline, le manjše število stanovanj, zgrajenih v ta namen, imajo tudi v sosednjih treh občinah. Društvu upokojencev (v nadaljevanju: DU) Črna na Koroškem pripada 21 stanovanj, DU Mežica 25 stanovanj, DU Prevalje 70 stanovanj in DU Ravne na Koroškem 21 stanovanj. Nepremičninski sklad pokojninskega in



invalidskega zavarovanja d.o.o. ima v lasti več dvo oz. tri sobnih stanovanj, kar pa za upokojece predstavlja prevelik strošek (najemnina, obratovalni stroški idr.). Občina Prevalje že od leta 2005 pridobiva za taka prazna stanovanja razpolagalno pravico za najem neprofitnega stanovanja in jih polni s kandidati, ki so na listi prosilcev za najem neprofitnega stanovanja v občini.

### ***3.2.3 Izredna pomoč pri uporabi stanovanja***

Osnova za dodelitev izredne pomoči pri uporabi stanovanja je 104. člen stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in 57/08). 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 izredno pomoč pri uporabi stanovanja. Od leta 2003, ko je začel veljati novi stanovanjski zakon, vloge za to pomoč še nismo prejeli. V prihodnjih letih lahko pričakujemo zahtevke po tej pomoči, saj so do nje upravičeni najemniki, ki zaradi izjemnih okoliščin, v katerih so se znašli sami in osebe, ki poleg njih uporabljajo stanovanje in katerih 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 poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter so najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožili postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestili lastnika stanovanja.

### ***3.2.4 Vzdrževanje stanovanjskega fonda***

Občina Prevalje ima v stanovanjskem fondu na dan 30.11.2009 77 najemniških stanovanj. Lastninsko pravna razmerja v večstanovanjskih hišah, upravljanje v večstanovanjskih hišah in najemna razmerja urejata stvarno pravni 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 večstanovanjske stavbe ves čas trajanja najema in odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju. Naročila za vzdrževanje skupnih prostorov, delov in naprav izvaja v večstanovanjskih stavbah upravnik stanovanjskih stavb – Stanovanjsko podjetje d.o.o., po letnem programu pa vzdržuje tudi stanovanja Občine Prevalje (v stanovanju je dolžan zlasti vzdrževati dotrajano vodovodno in električno napeljavo, nadomestiti po poteku amortizacijske dobe in po potrebi opremo v kopalnici in WC-ju, pode v stanovanju, dolžan pa je tudi poskrbeti za pleskanje oken in vrat). Obveznosti lastnika in najemnika pri vzdrževanju stanovanja podrobneje določa Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur.l. RS, št. 20/2004).

**Tabela : Vzdrževanje stanovanj po letih**

Leto	plan	poraba
1999	39.642,80	38.972,21
2000	54.248,04	55.346,28
2001	108.496,08	96.572,43
2002	75.112,67	68.664,41
2003	70.939,75	56.849,41
2004	70.939,75	70.835,08
2005	75.112,67	69.656,39
2006	65.594,00	57.430,00
2007	62.594,00	63.394,00
2008	61.240,00	60.919,00
2009	65.000,00	64.279,09

*Vir: ZR Občine Prevalje (1999-2008) in Proračun OP-poraba sredstev do novembra 2009*

Prikazan plan vzdrževanja je izračunan v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, za stanovanja v lasti Občine Prevalje, po predpostavki, da bodo plačane vse najemnine.

### **3.2.5 Upravništvo stanovanj**

Za upravljanje stanovanjskih storitev v večstanovanjskih stavbah - upravljanje, je sklenjena pogodba s Stanovanjskim podjetjem d.o.o., Ob Suhi 19, Ravne na Koroškem. Osnovne naloge upravnika so določene v Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur.l. RS, št. 131/03, 142/04 in 99/08). Za upravljanje stanovanjskega fonda Občine Prevalje je bilo v letu 2008 planiranih 13.324,00 EUR sredstev, v letu 2009 16.328,00 EUR in za leto 2010 v višini 13.365,01 EUR.

Upravljanje večstanovanjske stavbe po Stanovanjskem zakonu 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 upravnništva in drugih nalog v skladu s pogodbo o upravništvu, in sicer:

1. Izvajanje upravniških storitev iz Stvarnopravnega zakonika in Stanovanjskega zakona oziroma izvajanje naslednjih upravniških 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.

### **3.2.6 Stanovanjski rezervni sklad**

119. člen Stvarno pravnega zakonika (Ur.l. RS, št. 87/02 in 18/07) 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 in obnovitvena dela večstanovanjskih hiš, se izvedejo na podlagi letnega programa obnovitvenih del usklajenega med etažnimi lastniki posameznih stanovanjskih blokov (obnova fasade, strehe, domofonov idr.). Evidenco sredstev rezervnega sklada, je občina sama posebej vodila do 31.10.2008. Po tem datumu, 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 (Ur.l. RS, št. 11/04, 18/07, 60/09). 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.

**Tabela : Proračunska sredstva v obdobju 2004 – 2008**

<b>Leto</b>	<b>zbrana sredstva za rezervni sklad</b>
2004	9.725,90
2005	8.811,15
2006	11.546,85
2007	13.092,87
2008	11.577,77

*Vir: ZR Občine Prevalje*

#### **4. ZEMLJIŠKA POLITIKA**

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.

##### ***4.1 Naloge aktivne zemljiške politike***

Občina s področja aktivne zemljiške politike in opremljanja stavbnih zemljišč v skladu z 21. členom Zakona o lokalni samoupravi za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- upravlja občinsko premoženje;
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva;
- 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 socialnega sklada stanovanj;
- v okviru svojih pristojnosti ureja, upravlja in skrbi za lokalne javne službe;
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja;
- ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte;
- gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine, v skladu z zakonom ureja promet v občini ter opravlja naloge občinskega redarstva;
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

## **4.2 Opremljanje stavbnih zemljišč**

Opremljanje stavbnih zemljišč urejata ZUreP-1 ter Zakon o prostorskem načrtovanju, ki določa program opremljanja, pogoje opremljanja in komunalni prispevek. Opremljanje stavbnih zemljišč za gradnjo (v nadaljevanju: opremljanje zemljišč) gradnja komunalne infrastrukture je potrebna, da se lahko prostorske ureditve oziroma objekti, načrtovani s prostorskim redom občine ali občinskim lokacijskim načrtom izvedejo in služijo svojemu namenu. Po definiciji se šteje zemljišče komunalno opremljeno, ko je komunalna infrastruktura, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak in odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto, zgrajena in predana v upravljanje izvajalcu javne službe.

Gradnjo komunalne infrastrukture zagotavlja občina. V primeru gradnje komunalne infrastrukture, ki ni namenjena javni rabi in v primeru gradnje priključkov na objekte in omrežja komunalne infrastrukture, gradnjo komunalne infrastrukture zagotavlja investitor oziroma lastnik objekta, ki ga priključuje na komunalno infrastrukturo. Zakon določi tudi obveznost izgradnje komunalne infrastrukture. Občina mora z občinskim prostorskim načrtom določiti, katere objekte oziroma omrežja komunalne infrastrukture je treba zgraditi na posameznih ureditvenih območjih.

Gradnja komunalne infrastrukture se financira iz proračuna občine, iz sredstev fizičnih in pravnih oseb, ki sklenejo pogodbo o opremljanju, in iz drugih virov.

Zemljišča se opremljajo s komunalno infrastrukturo na podlagi programa opremljanja, ki ga pripravi pristojni organ občinske uprave, sprejme pa občinski svet občine. Program opremljanja se pripravi na podlagi občinskega prostorskega načrta in občinskega podrobnega prostorskega načrta.

Lastnik objekta, ki se na novo priključuje na objekte, naprave in omrežja komunalne infrastrukture ali ki povečuje priključno moč obstoječih priključkov, mora občini plačati komunalni prispevek kot plačilo dela stroškov opremljanja zemljišč z lokalno infrastrukturo. Komunalni prispevek se določi na podlagi programa opremljanja glede na stopnjo opremljenosti zemljišč s komunalno infrastrukturo ter glede na priključno moč in zmogljivost komunalne infrastrukture v poselitvenih območjih. S plačilom komunalnega prispevka občina jamči zavezancu, da mu je omogočen priključek na lokalno infrastrukturo oziroma da bo ta v določenem roku in obsegu, kot to določa program opremljanja, zgrajena in bo lahko nanjo svoj objekt priključil.

Občina Prevalje v zadnjih dveh letih sprejela predpise na področju prostora, ki omogočajo stanovanjsko gradnjo:

- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka Občine Prevalje (UGSO, št. 10/09);
- Odlok o občinskem podrobnem prostorskem načrtu »Račel-Log«, območje F (UGSO, št. 105/2008);
- Odlok o programu opremljanja stavbnih zemljišč za komunalno opremljanje naselja »Račel Log, Območje F« (UGSO, št. 7/2009);

- Program priprave pogojenega občinskega lokacijskega načrta »Lahovnikovo – območje A/poslovne dejavnosti (območje za storitve, industrijo in obrt)«, (UGSO, št. 23/2007);
- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje Leš – ulica »stara bolnica« (UGSO, št. 13/09);
- Odlok o podlagah za odmero komunalnega prispevka za območje zazidave Leše – spomenik (UGSO, št. 13/09);
- Sklep o sprejemu programa opremljanja zemljišč na območju Glavarstvo – Zagrad (UGSO, št. 28/08).

## **5. POTREBE PO STANOVANJIH V OBČINI PREVALJE**

### ***5.1 Prebivalstvo in družine v Sloveniji***

Za Slovenijo je značilno, da se povečuje število družin, a so manjše. V Sloveniji imamo po zadnjih podatkih iz popisnega leta 2002 556 tisoč družin, v katerih v povprečju živi 3,1 član. 87 % prebivalstva Slovenije živi v družinah. Največ družin v Sloveniji še vedno predstavljajo poročeni pari z otroki (53 %), vendar pa njihovo število počasi upada. Vse več je družinskih skupnosti, v katerih partnerja nista poročena, imata pa otroke – takih je bilo leta 2002 5,3 %. Ravno število teh družin se je v primerjavi s popisom 1991 najbolj povečalo.

Glavnino enostarševskih družin (86 %) predstavljajo matere z otroki. Skoraj vsaka peta družina v Sloveniji je enostarševska družina. Število teh družin narašča, od popisa 1981 se je skorajda podvojilo. Skoraj polovica staršev v takšnih družinah je starejša od 50 let, petina pa od 65 let. Otroci, ki si ne ustvarijo svoje družine, pogosto ostanejo s staršem in skrbijo zanj.

Povprečna družina z otroki šteje 3,4 člana. V družinah z otroki se število otrok zmanjšuje, povečuje pa se njihova povprečna starost. Najštevilčnejše so družine, v katerih so starši poročeni (3,7 člana), sledijo družine parov v zunajzakonski skupnosti (3,5 člana); povprečna velikost enostarševskih družin pa je 2,3 člana. Približno polovica družin ima enega otroka (48,6 %), malo manj družin (42 %) ima dva otroke.

Družine s tremi ali več otroki v Sloveniji niso pogoste. V Sloveniji govorimo o velikih družinah že, če v družinah živijo trije otroci ali več. Med otroke v velikih družinah so všteti vsi otroci, ki živijo pri starših, ne glede na njihovo starost. Pogoje je le, da si niso ustvarili svoje družine in še vedno živijo doma. Take družine niso ravno pogoste, saj jih je le 9 % od vseh družin z otroki.

Po osnovni varianti Eurostatove projekcije prebivalstva za Slovenijo, 2004 - 2050 bo število prebivalstva Slovenije naraslo iz sedanjih 1,99 milijona na skoraj 2,02 milijona do leta 2014, nato pa počasi, a vztrajno upadalo in se znižalo na 1,89 milijona do leta 2050. Tak razvoj bo posledica stalnega povečevanja pričakovanega trajanja življenja ob rojstvu, rodnosti in selitev. Za moške se bo to povečalo iz 72,6 let na 79,8 let v letu 2050, za ženske pa iz 80,2 na 85,2 let.

([http://www.stat.si/novice\\_poglej.asp](http://www.stat.si/novice_poglej.asp))

### ***5.2 Gospodinjstva in stanovanja v Občini Prevalje***

V Občini Prevalje prebiva 6.679 prebivalcev, od tega 1237 otrok in mladoletnikov, 4331 delovno aktivnih prebivalcev (med 18 in 65 letom starosti), od tega je 2000 delovno aktivnih ter 287 registriranih brezposelnih in 1111 starejših od 65 let.

Povprečna starost občanov je po podatkih zadnjega popisa prebivalstva iz leta 2002 znašala 40 let.

V občini je v povprečju eni osebi pripadlo 28,4 m<sup>2</sup> stanovanjskih površin, osebe pa so prebivale v skupaj 2255 gospodinjstvih in 1891 družinah.

### ***5.3 Stanovanjske investicije Občine Prevalje v obdobju 1999 – 2004***

Občina Prevalje je v letu 2003 pristopila k rekonstrukciji Zdravstvenega doma in bivše »komunalne bajte«, na naslovu Trg 36. Občina Prevalje je za oba zgoraj navedena projekta podpisala pogodbo o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj s Stanovanjskim skladom RS.

Na Trgu 36, je tako občina kupila 2 stanovanja in 1 poslovni prostor, SSRS je investiral v izgradnjo 4 stanovanj, podjetje GRADING, Ošep Marija s.p., pa so investirali v 3 stanovanjske enote, ki so jih na trgu prodali. Na tem naslovu vsakemu stanovanju pripada tudi eno parkirno mesto. Pri projektu nadzidave obstoječega objekta Zdravstvene postaje Prevalje, se je na novo zgradilo 12 stanovanj, od tega je občina investirala v 2 stanovanjski enoti SSRS v 6 stanovanj, v 4 stanovanjske enote je investiralo podjetje Gradnje IGEM d.o.o., ki so svoja stanovanja prodali na trgu.

Vsa stanovanja last Občine Prevalje in Stanovanjskega sklada RS so bila najemnikom neprofitnih stanovanj predana v mesecu decembru 2004.



## **6. 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 (Ur.l. RS št. 14/04, 34/04, 62/06 in 11/09).

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 in ki jih mora prosilec izpolnjevati, pri čemer lahko točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji, presegajo skupno število točk po obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kriterijev prosilcev, ki je sestavni del tega pravilnika (v nadaljnjem besedilu: obrazec), kot seštevek najvišjih vrednosti posameznih točk iz obrazca, za največ 25%.

Občina Prevalje 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. Vendar Občina Prevalje pri oddaji neprofitnih stanovanj v najem od najemnikov ne uveljavlja plačila lastne udeležbe.

### ***6.1. Pregled objavljenega javnega razpisa v letu 2007***

V letu 2007 je občina izvedla javni razpis za neprofitna stanovanja, ki so v lasti Občine Prevalje. Predmet tega razpisa so posamezne stanovanjske enote na območju občine, ki so v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada in Občine Prevalje. Stanovanja se bodo praznila in polnila v času veljavnosti liste prosilcev za dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj v najem.

Da bi zadostili trenutnim potrebam po stanovanjih v Občini Prevalje, bi bilo nujno potrebno pričeti z izgradnjo novega bloka oziroma predvideti skupaj s Stanovanjskim skladom RS soinvestitorstvo izgradnje kakšnega novega bloka.

## **6.2. Izjemna dodelitev stanovanj**

Na podlagi 29. člena pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj je mogoča tudi 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.

Na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada se lahko po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok.

O odločitvi o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja se obvesti občinski svet.

## **7. ANALIZA MOŽNIH VIROV ZA GRADNJO V PRIHODNJE**

Pomemben potencial Občine Prevalje so tudi prostorske možnosti, saj je v prostorskem načrtu za ta namen opredeljeno območje Zgornji kraj predvidena blokovna gradnja.

Prav tako je vzdolž celotne glavne ceste od Poljane do Polaka in skozi same Prevalje predvidena možnost gradnje poslovno stanovanjskih objektov.

### **Namen:**

Z zagotavljanjem prostorskih pogojev za izgradnjo stanovanj in zagotavljanjem sredstev za samo izgradnjo stanovanj želi Občina Prevalje svojim prebivalcem, predvsem mladim družinam, zagotoviti pogoje za kvalitetno bivanje in jih s tem zadržati v svoji občini. Prav tako želi z zagotavljanjem dobrih stanovanjskih pogojev na Prevalje pritegniti mlade iz drugih krajev Koroške, predvsem Mežiške doline. S tem bo občina izboljšala svojo demografsko podobo in vnesla v kraj novo energijo, nove vire znanja, dela in napredka.

### **Cilji:**

- zagotovitev prostorskih možnosti za gradnjo individualnih hiš in stanovanjskih blokov,
- obnova vseh občinskih stanovanj do leta 2014 - obnova stavbnega pohištva (okna, vrata, obnova podov, obnova kopalnic ter vseh instalacij ...),
- izgradnja stanovanj (za mlade družine ter s tem zagotovitev boljših stanovanjskih pogojev in večjo socialno varnost),
- nakup stanovanj,
- investicijsko vzdrževanje stanovanj,
- javno-zasebno partnerstvo na področju gradnje stanovanj.

### **Projekti – aktivnosti:**

- Nakup stanovanj
- Več-stanovanjska gradnja Koseško polje
- Več-stanovanjska gradnja Farsko polje
- Več-stanovanjska gradnja »Vrtec Zgornji Kraj«
- Individualna stanovanjska gradnja »Vrtec Pod gonjami«
- Individualna stanovanjska gradnja »Vrtnarija«
- Individualna stanovanjska gradnja »Črnc II«
- Individualna stanovanjska gradnja »Hvali II«
- Obnova stanovanjskega objekta – Perzonalni 30
- Individualna stanovanjska gradnja »Ladratovi travniki«
- Kombinirana individualna stanovanjska in/ali več-stanovanjska gradnja »Holmeška ravan«
- Nakup zemljišč
- Pridobivanje alternativnih virov energije

### ***7.1 Sofinanciranje Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada***

Občina Prevalje je že sodelovala pri blokovi izgradnji s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom (v nadaljevanju SSRS). SSRS letno objavlja razpise za odkup stanovanj za tiste občine, ki financirajo blokovno izgradnjo. Pogoj je, da ima občina na razpolago zemljišče, da zagotovi komunalno opremo in projektno dokumentacijo.

Predvidevamo, da bomo v letu 2010 pričeli z izgradnjo novega bloka v Perzonalih 30, kjer bo nastalo 29 novih stanovanjskih enot, in kjer bi šlo za soinvestitorstvo SSRS, občine in javno zasebnega partnerja.

V prihodnosti predvidevamo podoben projekt za »večstanovanjsko gradnjo Vrtec Zgornji kraj«.

### ***7.2 Krediti***

Upošteva je določila Zakona o financiranju občin ter Zakona o javnih financah glede možnosti zadolževanja občin, je občina omejena glede najemanja posojil.

## **8. ZAKLJUČEK**

V skladu z veljavno zakonodajo imajo občine tako pomembno pristojnost pri zagotavljanju javnih storitev na področju izobraževanja, zdravstva, socialnega varstva, še posebno pa tudi na stanovanjskem področju.

Predvidoma bo Občina Prevalje v letih 2010-2014 zgradila 20 novih neprofitnih stanovanj in tako zadostila potrebam po neprofitnih najemnih stanovanjih.

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