

Dokument identifikacije investicijskega projekta

**Nakup stanovanj v mestu Ravne**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Dokument identifikacije investicijskega projekta izdelal:** | **Investitor:** | **Soinvestitor:** |
| **EUTRIP, d.o.o.**  **Kidričeva ulica 24**  **3000 Celje**  Odgovorna oseba:  mag. Primož Praper, direktor | **OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  **Gačnikova pot 5**  **2390 Ravne na Koroškem**  Odgovorna oseba:  dr. Tomaž Rožen, župan | **STANOVANJSKI SKLAD REPUBLIKE SLOVENIJE, JAVNI SKLAD**  **Poljanska cesta 31**  **1000 Ljubljana**  Odgovorna oseba:  mag. Črtomir Remec, direktor |

**Celje, november 2019**

**OSNOVNI PODATKI O PROJEKTU**

|  |  |
| --- | --- |
| **INVESTITOR** | **OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM**  Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem |
| **NAZIV PROJEKTA** | **Nakup stanovanj v mestu Ravne** |
| **NALOGA** | **Dokument identifikacije investicijskega projekta** |
| **PREDVIDEN ČAS REALIZACIJE INVESTICIJE** | **2020** |
| **Vrednost investicije** | **Po stalnih cenah z DDV: 1.190.677,45 EUR**  **Po tekočih cenah z DDV: 1.214.454,40 EUR** |
| **PREDVIDENI REZULTATI** | * **nakup 22 neprofitnih stanovanj** |
| **IZDELAL** | **EUTRIP, d.o.o.,** Kidričeva ulica 24, 3000 Celje in projektna skupina izdelovalca |
| **KRAJ IN DATUM IZDELAVE** | Celje, november 2019 |

**KAZALO**

[UVODNA PREDSTAVITEV PROJEKTA 4](#_Toc24526015)

[1 Navedba NOSILCA PROJEKTA, investitorja, UPRAVLJAVCA IN UPRAVIČENCA, SOINVESTITORJARJA TER IZDELOVALCA DIIP 5](#_Toc24526016)

[1.1 Opredelitev nosilca projekta, investitorja in upravičenca 5](#_Toc24526017)

[1.2 Opredelitev bodočega upravljavca 6](#_Toc24526018)

[1.3 Opredelitev soinvestitorja 7](#_Toc24526019)

[1.4 Opredelitev izdelovalca DIIP 8](#_Toc24526020)

[2 ANALIZA STANJA Z RAZLOGOM INVESTICIJSKE NAMERE 9](#_Toc24526021)

[2.1 Predstavitev Koroške regije 10](#_Toc24526022)

[2.2 Predstavitev Raven na Koroškem ter investitorja - Občina Ravne na Koroškem 12](#_Toc24526023)

[2.2.1 Predstavitev investitorja: Občina Ravne na Koroškem 13](#_Toc24526024)

[2.2.2 Predstavitev soinvestitorja: Stanovanjski sklad Republike Slovenije 15](#_Toc24526025)

[2.3 Analiza stanja na področju stanovanj v Občini Ravne na Koroškem 16](#_Toc24526026)

[2.4 Obstoječe stanje 17](#_Toc24526027)

[2.5 Temeljni razlogi za investicijo 18](#_Toc24526028)

[3 opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami 22](#_Toc24526029)

[3.1 Razvojne možnosti in cilji investicije 22](#_Toc24526030)

[3.1.1 Strateški, dolgoročni cilji in razvojne možnosti 22](#_Toc24526031)

[3.1.2 Objektni cilji 22](#_Toc24526032)

[3.2 Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami 23](#_Toc24526033)

[3.2.1 Skladnost z Regionalnim razvojnim programom za Koroško razvojno regijo 2014 – 2020 (RRP) 23](#_Toc24526034)

[3.2.2 Skladnost s Strategijo razvoja Slovenije 2030 24](#_Toc24526035)

[3.2.3 Skladnost z Državni razvojnim programom (DRP) 25](#_Toc24526036)

[3.2.4 Skladnost z Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020 25](#_Toc24526037)

[3.2.5 Skladnost z Nacionalnim stanovanjskim programom 2015-2025 26](#_Toc24526038)

[3.2.6 Skladnost s prostorskimi akti 27](#_Toc24526039)

[4 Variante 28](#_Toc24526040)

[4.1 »Varianta brez investicije« 28](#_Toc24526041)

[4.2 »Varianta z investicijo« 28](#_Toc24526042)

[5 Opredelitev vrste investcije in ocena investicijskih stroškov 29](#_Toc24526043)

[5.1 Opredelitev vrste investicije, osnove za ocene, priznani stroški 29](#_Toc24526044)

[5.2 Tehnični opis investicije 29](#_Toc24526045)

[5.1 Ocena investicijskih stroškov 31](#_Toc24526046)

[5.1.1 Prikaz vrednosti investicije po stalnih cenah 31](#_Toc24526047)

[5.1.1 Prikaz vrednosti investicije po tekočih cenah 31](#_Toc24526048)

[5.1.1 Opredelitev investicije s kvadraturami 32](#_Toc24526049)

[6 OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO 33](#_Toc24526050)

[6.1 Predhodna dokumentacija 33](#_Toc24526051)

[6.2 Lokacija 33](#_Toc24526052)

[6.3 Vpliv investicije na okolje 33](#_Toc24526053)

[6.3.1 Trajnostna dostopnost 34](#_Toc24526054)

[6.3.2 Zmanjševanje vplivov na okolje 35](#_Toc24526055)

[6.3.3 Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje 35](#_Toc24526056)

[6.4 Kadrovsko-organizacijska shema 35](#_Toc24526057)

[6.5 Predvideni viri financiranja 38](#_Toc24526058)

[7 NADALJNJA DOKUMENTACIJA 39](#_Toc24526059)

[7.1 Potrebna dokumentacija 39](#_Toc24526060)

[7.2 Terminski plan poteka investicije 39](#_Toc24526061)

[8 sklepne ugotovitve 40](#_Toc24526062)

# UVODNA PREDSTAVITEV PROJEKTA

Dokument identifikacije investicijskega projekta (v nadaljevanju DIIP) obravnava investicijsko namero za izvedbo projekta **»Nakupa stanovanj v mestu Ravne«.** Investicija pomeni nakup stanovanj na tržišču.

Občina ima 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 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,
* vodi register stanovanj.

Ker ima občina več upravičenih prosilcev za neprofitna stanovanja kot pa jih je na voljo je pristopila k izvedbi predmetne investicije nakupa 22 neprofitnih stanovanj. Investicijo bo financirala Občina Ravne na Koroškem (v nadaljevanju Občina Ravne) ter soinvestiral Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljevanju SSRS).

V dokumentu so smiselno podani in utemeljeni razlogi za smiselno izvedbo investicije.

|  |  |
| --- | --- |
| **Naziv projekta** | Nakupa stanovanj v mestu Ravne |
| **Investitor** | Občina Ravne na Koroškem |
| **Soinvestitor** | Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad |
| **Izdelovalec DIIP** | EUTRIP, d.o.o., Celje |

Dokument identifikacije investicijskega projekta vsebuje podatke, potrebne za določitev investicijske namere in njenih ciljev v obliki funkcionalnih zahtev, ki jih bo morala investicije izpolnjevati. Vsebuje opise tehničnih, tehnoloških ali drugih prvin predlaganih rešitev in je podlaga za odločanje o nadaljnji izdelavi investicijske dokumentacije oz. o nadaljevanju investicije.

Predstavljeni DIIP je temeljni dokument za investicijsko namero investitorja za potrditev investicije oz. izbiro ustrezne variante izvedbe investicije.

# Navedba NOSILCA PROJEKTA, investitorja, UPRAVLJAVCA IN UPRAVIČENCA, SOINVESTITORJARJA TER IZDELOVALCA DIIP

## Opredelitev nosilca projekta, investitorja in upravičenca

|  |  |
| --- | --- |
| **Nosilec projekta in investitor** | **Občina Ravne na Koroškem** |
| **Naslov** | Gačnikova pot 5 |
| **Telefon** | 02 831 60 00 |
| **Telefaks** | 02 821 60 00 |
| **E-pošta** | [obcina@ravne.si](mailto:bic@bic-lj.si) |
| **Spletna stran** | www.ravne.si |
| **Kontaktna oseba** | mag. Marija Vrhovnik Čas |
| **Odgovorna oseba** | dr. Tomaž Rožen, župan |
| **Podpis** |  |
| **Žig** |  |

## Opredelitev bodočega upravljavca

|  |  |
| --- | --- |
| **Bodoči upravljavec stanovanj:** | **Upravljalec bo izbran po javnem razpisu** |
| **Naslov:** |  |
| **Telefon:** |  |
| **Faks:** |  |
| **E-pošta:** |  |
| **Spletna stran:** |  |
| **Odgovorna oseba:** |  |
| **Podpis:** |  |
| **Žig:** |  |

## Opredelitev soinvestitorja

|  |  |
| --- | --- |
| **Soinvestitor** | **Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad** |
| **Naslov** | Poljanska cesta 31, P.P. 2044  1000 Ljubljana |
| **Telefon** | 01 4710 500 |
| **E-pošta** | ssrsinfo@ssrs.si |
| **Spletna stran** | https://ssrs.si/ |
| **Odgovorna oseba** | mag. Črtomir Remec, direktor |
| **Podpis** |  |
| **Žig** |  |

## Opredelitev izdelovalca DIIP

|  |  |
| --- | --- |
| **Izdelovalec DIIP** | **EUTRIP, d.o.o.** |
| **Naslov** | Kidričeva ulica 24, 3000 Celje |
| **Telefon** | 059 032 045 |
| **E-pošta** | projekti.eutrip@gmail.com |
| **Spletna stran** | www.eutrip.si |
| **Odgovorna oseba in koordinator izdelave** | mag. Primož Praper, direktor |
| **Podpis** |  |
| **Žig** |  |

# ANALIZA STANJA Z RAZLOGOM INVESTICIJSKE NAMERE

**Datum izdelave DIIP:** november 2019.

**Osnovna izhodišča za investicijsko namero**

Občina po svojih organih samostojno ureja in opravlja vse lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), določene z zakoni, s statutom, odloki in drugimi občinskimi akti, zlasti pa:

* upravlja občinsko premoženje,
* omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine, pospešuje razvoj gospodarskih dejavnosti, kot so kmetijstvo, gozdarstvo in drobno gospodarstvo, načrtuje prostorski razvoj, ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj, pospešuje službe socialnega skrbstva, za predšolsko vzgojo,
* zagotavlja javno zdravstveno službo na primarni ravni (zdravstveni domovi, ambulante in lekarne),
* ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte,
* pospešuje vzgojno izobraževalno dejavnost,
* gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste,
* gradi komunalne objekte in naprave,
* *gradi oz. priskrbi stanovanja za socialno ogrožene,*
* zagotavlja delovanje lokalnih javnih služb, itd.

V skladu s strategijo Občine Ravne na stanovanjskem področju in Nacionalnim stanovanjskim programom občina:

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

Investitor vidi temeljne razloge za investicijsko namero predvsem v:

* vsaj delnem zmanjšanju čakalne liste prosilcev po neprofitnih stanovanjih za starejše in invalide,
* vsaj delnemu zmanjšanju čakalne liste prosilcev po neprofitnih stanovanjih za socialno ogrožene družine.

**Strokovne podlage in izhodišča:**

* Akcijski načrt za energetsko učinkovitost za obdobje 2014–2020 (AN URE 2020);
* Regionalni razvojni program za Koroško razvojno regijo 2014 - 2020. Dravograd: RRA KOROŠKA, december, 2014;
* Uredba o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ (Ur. list RS, št. 60/2006, 54/2010 in 27/2016);
* Zakon o javnih financah (Ur. list RS, št. 11/2011, 14/2013, 101/2013, 55/2015 – ZFisP in 96/2015 – ZIPRS1617) s podzakonskimi akti;
* Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/2015 in 14/2018);
* Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011 in 47/2014).
* Pravilnik o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. [41/2018](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-2044)).

Drugi viri:

* Občina Ravne na Koroškem. Dostopno na: <https://www.ravne.si/> (november 2019);
* Stanovanjsko podjetje. Dostopno na: <https://sp-ravne.si/> (november 2019);
* Wikipedija: Občina Ravne na Koroškem. Dostopno na: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Ob%C4%8Dina_Ravne_na_Koro%C5%A1kem> (november 2019);
* Wikipedija: Koroška regija. Dostopno na: <https://sl.wikipedia.org/wiki/Koro%C5%A1ka_statisti%C4%8Dna_regija> (november 2019);
* Slovenske statistične regije in občine v številkah: Koroška regija. Ljubljana: Statistični urad Republike Slovenije, 2017. Dostopno na: <https://www.stat.si/obcine/sl/2016/Region/Index/3> (november 2019)
* Statistični urad Republike Slovenije. Ljubljana: Statistični urad RS, 2019. Dostopno na: <https://www.stat.si/statweb> (november 2019).
* Časopis Večer. Dostopno na: <https://www.vecer.com/potrebujejo-manjsa-stanovanja-10000290> (november 2019).

## Predstavitev Koroške regije

Koroška statistična regija je ena od dvanajstih statističnih regij v Sloveniji. Regionalno in gospodarsko središče regije so Ravne na Koroškem. Koroška leži na severu države, ob avstrijski meji, njeno zemljepisno podobo ustvarjajo gozdnati hribi in gore in sicer Pohorje, Karavanke, Kamniško-Savinjske Alpe ter tri rečne doline: Dravska, Mežiška in Mislinjska dolina. Njeno zemljepisno podobo ustvarjajo gozdnato hribovje in tri rečne struge. Težka industrija je v preteklosti močno zaznamovala kakovost okolja, zlasti v dolinah (Wikipedija, 2019).

Koroška regija meri, po podatkih SURS na dan 1. 1. 2018, 1.041 km2. Na Koroškem je leta 2016 živelo 71.010 prebivalcev v 12-ih občinah in 144-ih naseljih. Na Koroškem je bilo v letu 2016 zabeleženih 27.171 delovno aktivnih prebivalcev, medtem ko je število zaposlenih oseb bilo 23.628. Število registriranih brezposelnih oseb v letu 2016 je 3.219, učencev 5.917, dijakov 2.720 in študentov 2.659.

Koroška statistična regija je v 2016 ustvarila 2,8 odstotkov nacionalnega BDP-ja. Stopnja brezposelnosti v tej regiji (7,4 %) je bila nekoliko nižja od slovenskega povprečja (8,0 %). Zelo velika je bila razlika v stopnji brezposelnosti med spoloma: med moškimi je bila 5,2 odstotna, med ženskami pa 9,9 odstotna. Povprečna mesečna bruto plača je v letu 2018 znašala 1.592,39 EUR (Slovenske statistične regije in občine v številkah, 2017).

**Gospodarski potencial regije**

V regiji je največja MO Slovenj Gradec (174 km2), sledita ji Občina Črna na Koroškem (156 km2) in Občina Mislinja (112 km2), najmanjša pa je občina Mežica (26 km2). Večji del prebivalcev Koroške živi v urbanih naseljih. Po gostoti prebivalstva na km2 se regija uvršča na 9. mesto med 12 regijami Slovenije (Slovenske statistične regije in občine v številkah, 2017).

Po podatkih iz Regionalnega razvojnega programa za Koroško razvojno regijo 2014–2020 je razvidno, da v regionalni strukturi dodane vrednosti za leto 2012 prevladuje delež predelovalnih dejavnosti z 39,8%. Ta se postopoma zmanjšuje zaradi povečanja deleža storitvenih dejavnosti, kljub vsemu pa ostaja med najvišjimi, saj ga presega le še Spodnjeposavska (41%). Od leta 2009 se je v regiji najbolj zmanjšal delež gradbeništva, ki je v letu 2012 predstavljal 5,4 % dodane vrednosti regije. V primerjavi z drugimi regijami relativno velik delež v strukturi dodane vrednosti predstavlja kmetijstvo (4,7 %) (RRP Koroška 2014-2020).

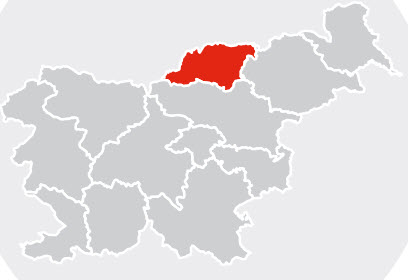
Glede na indeks razvojne ogroženosti za obdobje 2014-2020 se Koroška regija po razvitosti uvršča na 8. mesto med 12 slovenskimi regijami. Sprememba metodologije izračuna ne omogoča primerjave s preteklim obdobjem. Koroška kljub strukturnim spremembam zadnjih let za razliko od drugih regij ohranja značaj tipično predelovalno usmerjene regije. Predelovalne dejavnosti ustvarijo tri četrtine prihodkov regije, njihov delež pa je vseskozi med največjimi v državi. Gospodarsko podobo regije v največji meri kroji nekaj velikih družb, ki sicer številčno predstavljajo le slaba 2 % vseh podjetij, ustvarijo pa več kot četrtino prihodkov in zaposlujejo nekaj manj kot 40 % vseh zaposlenih. Pomembna značilnost koroškega gospodarstva je izrazita izvozna usmerjenost; k slovenskemu izvozu regija prispeva preko šest odstotkov (RRP Koroška 2014-2020).

V Koroški statistični regiji je leta 2016 delovalo 5.526 podjetij. Koroški podjetniki so v 2012 predstavljali 3,6 odstotkov vseh slovenskih podjetnikov, ob tem pa 4,1 odstotkov čistih prihodkov od prodaje glede na Slovenijo kot celoto (SURS, 2017).

Po dostopnih podatkih SURS za leto 2010 je delež inovacijsko aktivnih podjetij, od vseh podjetij v Koroški regiji, 61,5 odstotkov in je najvišji med vsemi regijami ter znatno presega slovensko povprečje (49,4 %).

Podjetniško podporno okolje v Koroški regiji se podobno kot v drugih slovenskih regijah razvija. Bruto domači proizvod na prebivalca za leto 2017 za Koroško znaša 16.561 EUR (SURS, 2018).

**Slika: Lega Koroške regije**



*VIR: Statistični portret slovenskih regij 2018, SURS*

## Predstavitev Raven na Koroškem ter investitorja - Občina Ravne na Koroškem

Občina Ravne na Koroškem zajema slikovito pokrajino spodnjega dela Mežiške doline na severovzhodu Slovenije ob meji z Avstrijo. Gospodarstvo občine je razvojno naravnano v pospešeno preoblikovanje iz monokulturne dejavnosti z izrazitim industrijskim težiščem na območju bivše železarne v širšo paleto ponudb izdelkov in storitev. Poleg prevladujoče težke industrije so močneje razviti kovinska industrija, gradbeništvo in promet. Okostje turistične ponudbe tvori širše območje Uršlje gore z Rimskim vrelcem, Prežihovo bajto in Ivarčkim jezerom, Strojna s svojimi pobočji, Zelen Breg in Tolsti vrh pa postajajo prepoznavno območje kmečkega turizma. Vse bolj zanimiva turistična ponudba nastaja tudi v mestu Ravne, ki se ponaša z odlično urejenim športnim centrom ter bogato kulturno in tehniško dediščino (Wikipedija, 2019).

Po površini obsega občina 63.4 km2 in ima 11.508 prebivalcev (SURS 1. 1. 2019). Njen osrednji del odlikuje gostejša poseljenost doline z mestnim središčem Ravne na Koroškem, okoliške hribe pa zvečine pokriva gozd. Značaj prostora okrog urbanih polov je pretežno kmetijski, z oblikovanimi posameznimi zaselki ter avtohtonim razpršenim tipom poselitve. Na območju občine je 12,7 km državnih, 59,5 km lokalnih in 125,4 km gozdnih cest, 51,3 km javnih poti in 5,2 km kolesarskih stez.

Pokrajina je geografsko razgibana. Z Raven vodita glavna cestna in železniška povezava ob reki Meži iz Avstrije in Prevalj proti Dravogradu in naprej do Maribora. Druga pot pelje mimo Kotelj proti Slovenj Gradcu, tretja pa proti hribovitim Tolstemu vrhu, Zelen Bregu in Strojni, koder najdemo samotne kmetije z značilnimi kmečkimi domovi. V primerjavi s slovenskim povprečjem (98 prebivalcev / km²) je območje občine gosto naseljeno (196 prebivalcev / km²), kar pa ne velja za koroško regijo, kjer gostota poselitve dosega komaj 72 % državnega povprečja. Gostota poseljenosti v Občini Ravne na Koroškem je rezultat hitrega razvoja nekdanje Železarne Ravne (danes SIJ Metal Ravne) in s tem velikega priseljevanja v osemdesetih letih prejšnjega stoletja. Najgosteje je naseljeno mesto Ravne na Koroškem, kjer prebiva več kot 67 % vsega prebivalstva občine (Občina Ravne na Koroškem, 2019).

Občina je razdeljena na 15 naselij. Največje mesta po število prebivalcev so Ravne na Koroškem, ostala večja mesta pa so še Kotlje, Tolsti Vrh in Brdinje. Na geografsko razgibanem prostoru celotne Občine Ravne na Koroškem so ohranjeni številni biseri narave, ki navdušujejo tako strokovnjake kot priložnostne obiskovalce. Prav tako bogata in raznolika je ohranjena kulturna dediščina. Številni spomeniki so dokumenti časa in govorijo zgodbe o življenju ob reki Meži ter na pobočjih Uršlje gore in okoliških hribov.

Občina je razdeljena na osem krajevnih, četrtnih in vaških skupnosti. Ožje ureditveno območje občine je razdeljeno na štiri četrtne skupnosti, izven mesta Raven pa sta še dve krajevni in dve vaški skupnosti.  
Gospodarstvo občine je razvojno naravnano v pospešeno preoblikovanje iz monokulturne dejavnosti z izrazitim industrijskim težiščem na območju železarne v širšo paleto ponudb izdelkov in storitev. Poleg še prevladujoče težke industrije so močneje razviti kovinska industrija, gradbeništvo in promet. Opazna je rast malega gospodarstva na področju trgovine, predelovalnih dejavnosti in gostinstva. Okostje turistične ponudbe tvori širše območje Uršlje gore z Rimskim vrelcem, Prežihovino, Ivarčkim jezerom in smučiščem na Ošvenu.

V občini je 190 kmetij s 650 prebivalci. S kmetijsko in gozdarsko proizvodnjo se preživlja okoli 15 kmetij, druge še z dodatno zaposlitvijo izven kmetijstva. Večina kmetij je v rokah mlajših in izobraženih kmetov, ki temeljijo svojo dejavnost predvsem na reji goveda, prašičev in ovac, nekateri razvijajo tudi turizem na kmetiji.  
  
Družbene dejavnosti so dobro razvite. V občini delujejo vrtec, tri osnovne šole, gimnazija, srednje strojno kovinarska šola, višja in visoka šola, glasbena šola, ljudska univerza, koroška osrednja knjižnica, enoti pokrajinskega muzeja in galerije likovnih umetnosti, sklad ljubiteljske kulturne dejavnosti in vrsta amaterskih kulturnih društev, športni zavod in zveza športnih društev, ki združuje 24 društev in klubov, center za socialno delo, zdravstveni dom in koroška reševalna služba.

Danes so Ravne največje koroško mesto in upravno, gospodarsko, izobraževalno, športno in kulturno središče Mežiške doline in zgodovinske Koroške nasploh, v marsičem pa presegajo meje svoje koroške pokrajine (Občina Ravne na Koroškem, 2019).

*Grb občine*

**Grb Občine Ravne na Koroškem** ima obliko ščita. Ščit je razdeljen na dva dela, zgornji in spodnji del.   
Osnovna barva zgornjega dela ščita oziroma ozadje je svetlo modre barve, spodnji del ščita pa je svetlo zelene barve.

V sredini ščita je drevo z bujno krošnjo temno zelene barve; deblo drevesa je temno rjavo.

V podnožju ščita so trije griči. Drevo raste na srednjem griču.

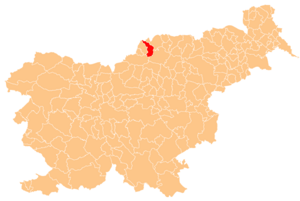
Obroba gričev je v temno rjavi barvi. Okvir grba in trije griči so svetlo zelene barve, obroba grba pa je temno rjave barve (Občina Ravne na Koroškem, 2019).

**Slika: Grb občine Ravne na Koroškem**



Vir: *Občina Ravne na Koroškem, 2019.*

**Slika: Lega občine Ravne na Koroškem**

**

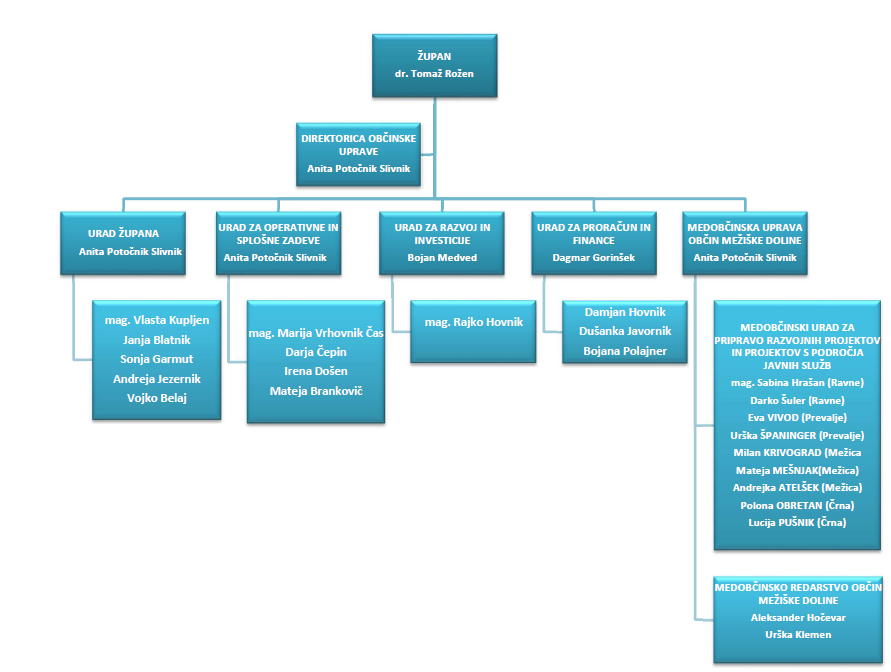
*Vir: Wikipedija, 2019.*

### Predstavitev investitorja: Občina Ravne na Koroškem

Župan občine Ravne na Koroškem je dr. Tomaž Rožen, ki funkcijo opravlja že od leta 2006, torej svoj 4. županski mandat. Funkcijo podžupana opravljata Aljaž Verhovnik in Igor Oder. Najvišji organ odločanja o vseh zadevah v okviru pravic in dolžnosti občine predstavlja občinski svet, ki šteje 22 članov. Naloge in pristojnosti občinskega sveta opredeljujejo Statut Občine Ravne na Koroškem, poslovnik občinskega sveta in kodeks ravnanja izvoljenih funkcionarjev. Nadzorni odbor občine je najvišji organ nadzora javne porabe v občini. Občinski organ je še občinska volilna komisija in drugi medobčinski organi (medobčinska uprava občin Mežiške doline, medobčinsko redarstvo, inšpektorat …).

Občinsko upravo poleg urada župana sestavljajo še urad za operativne in splošne zadeve, urad za razvoj in investicije ter urad za proračun in finance (Občina Ravne na Koroškem, 2019).

**Organigram: Občinska uprava Občine Ravne na Koroškem**



*Vir: Občina Ravne na Koroškem, 2019*

Investitor in nosilec projekta: **Občina Ravne na koroškem**

Nizke oziroma prenizke najemnine niso pravi pristop k oblikovanju stanovanjske in najemninske politike, saj se na ta način izčrpava stanovanjski fond. Pridobljena sredstva iz naslova najemnin ne zadoščajo za kritje vseh stroškov vzdrževanja stanovanj in ne ustvarjajo nadomestitvene rezerve za nakup novih zmogljivosti oz. amortizacijo. Upravljanje, vzdrževanje in povečevanje javnega najemnega stanovanjskega fonda ni samozadostno in predstavlja obremenitve za občinske proračune, kar posledično vodi v povečevanje javnega dolga. Podatki kažejo, da lokalne skupnosti obstoječi javni najemni stanovanjski fond zmanjšujejo z odprodajo najemnih stanovanj4 in hkrati niso zainteresirane za večje pridobivanje novih najemnih stanovanj. Z namenom, da se zagotovi ohranjanje stanovanjskega fonda namenjenega javni stanovanjski oskrbi, bo zakonodajno uveljavljeno načelo nadomestitve vsakega prodanega javnega najemnega stanovanja z najmanj enim javnim najemnim stanovanjem. Gačnikova pot 5, 2390 Ravne na Koroškem

Telefon: (02) 821 60 00

Faks: 02 821 60 01

E-pošta: [obcina@ravne.si](mailto:obcina@ravne.si)

Matična številka: 5883628000Davčna številka: SI 48626244Šifra dejavnosti: 84 110 (splošna dejavnost javne uprave)

Transakcijski račun: IBAN SI56 0130 3010 0009 987

Odgovorna oseba: dr. Tomaž Rožen

Odgovorni vodja za izvedbo investicije: Bojan Medved

### Predstavitev soinvestitorja: Stanovanjski sklad Republike Slovenije

Na Skladu pri izvajanju nalog sledijo naslednjim osnovnim vrednotam: strokovnost, zakonitost, ciljna naravnanost, usmerjenost k javnim in zasebnim uporabnikom, gospodarnost, kakovost in učinkovitost, integriteta in transparentnost, nepristranskost, racionalnost, znanje, odgovornost, socialna inteligenca ter vzajemno spoštovanje.

Vizija Sklada je postati učinkovita nacionalna finančno-nepremičninska institucija z vzpostavljenim sistemom produktov za zagotavljanje raznovrstne stanovanjske oskrbe, ki bo znotraj teh ponujala ustrezne ukrepe in instrumente (v nadaljnjem besedilu programe) z lastnim, državnim in tujim financiranjem ter obenem izvrševala tudi vlogo glavnega izvajalca in nosilca stanovanjske politike države.

Sklad bo glede na subjektno razdelitev oblikoval programe znotraj dveh osnovnih linij:

* programi zagotavljanja raznovrstnih javnih najemnih stanovanj za lokalne skupnosti in lokalne stanovanjsko-nepremičninske sklade ter z zakoni določene druge zasebne investitorje;
* programi najema in v delu tudi prodaje lastnih in drugih javnih najemnih stanovanj za različne skupine prebivalstva (z možnostjo odkupa iz najema, ki bo zajemal le manjši del javnih najemnih stanovanj in drugi ukrepi upoštevajoč usmeritve in instrumente ReNSP15-25 ter stanovanjske zakonodaje).

Znotraj vsake linije bodo na voljo ustrezni ukrepi in programi finančne in drugih narave v odvisnosti od razpoložljivih finančnih sredstev s poudarkom na naslednjih komponentah:

* povečanje števila javnih najemnih stanovanj v sodelovanju z javnimi in zasebnimi investitorji ter najemodajalci;
* povečanje dostopnosti do javnih najemnih stanovanj ter dostopa do primernega stanovanja − nastanitve za vse skupine prebivalstva in subjekte, ki jih k temu zavezuje veljavna stanovanjska zakonodaja z nakupom oziroma oblikami javnega najema;
* spodbujanje trajnostne večstanovanjske gradnje in celovite prenove obstoječega stanovanjskega fonda.

Ukrepi in programi bodo temeljili na naslednjih ciljih stanovanjske politike po ReNSP15-25:

* zagotavljanje uravnotežene ponudbe primernih stanovanj,
* zagotavljanje lažje dostopnost do stanovanj,
* zagotavljanje kakovostnih in funkcionalnih stanovanj in
* zagotavljanje večje stanovanjske mobilnosti prebivalstva.

Za izvedbo aktivnosti na področju zastavljenih ciljev in vizije bo Sklad aktivno deloval na področjih:

* izboljšanja nacionalne in mednarodne strokovne prepoznavnosti Sklada;
* izboljšanja standarda kakovosti lastne in druge gradnje;
* izboljšanja kakovosti in transparentnosti projektnega delovanja ter vodenja;
* promocije izvajanja svojih nalog, produktov in dejavnosti;
* promocije lastnih blagovnih znamk in projektov;
* izobraževanja obstoječih in pridobivanja novih strokovnih kadrovskih virov;
* posredovanja pridobljenih znanj med druge ponudnike javnih najemnih stanovanj;
* izboljšanje informacijske opremljenosti, povezanosti in delovanja v Skladu;
* izgradnje sodobnega informacijskega sistema in delovnega okolja na svojem področju dejavnosti;
* izboljšanju elektronskega poslovanja v lastnem poslovanju in v odnosu do drugih subjektov;
* sodelovanja z institucijami javnega in zasebnega sektorja v državi in
* sodelovanja z mednarodnimi institucijami.

**Slika: Logotip SSRS**



Vir: Spletna stran SSRS (https://ssrs.si/).

## Analiza stanja na področju stanovanj v Občini Ravne na Koroškem

Lokalne skupnosti so dolžne na svojem teritoriju evidentirati ter analizirati potrebe in stanja na področju stanovanjske problematike in na osnovi obsega potreb dolgoročno ustvarjati pogoje za del najemnih stanovanj. Po Stanovanjskem zakonu so nosilke izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj občine in država.

Občina Ravne na Koroškem je lastnica večjega števila stanovanj in hkrati investitorka novih neprofitnih stanovanjskih enot. Upravljavec teh stanovanj je Stanovanjsko podjetje d.o.o. Ravne na Koroškem.

Število stanovanj v lasti občine se spreminja po eni strani tako, da se obstoječi obseg dopolnjuje z novimi stanovanji ali z dokupom obstoječih, na drugi strani pa z morebitno odprodajo le teh. V primeru izselitev stanovalcev iz stanovanj v lasti SSRS, dobi Občina Ravne na Koroškem s strani Republiškega stanovanjskega sklada razpolagalno pravico, po kateri zapolni stanovanje z liste čakajočih.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije vsako leto razpiše javni razpis za gradnjo in nakup stanovanj. Sestavni del natečaja so pogoji po katerih lahko lokalne skupnosti gradijo in/ali kupijo neprofitna najemna stanovanja skupaj s SSRS.

Do najema neprofitnih stanovanj v lasti občine so upravičeni občani prosilci, ki izpolnjujejo pogoje in merila, določena s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Na osnovi pogojev, meril in kriterijev se vsako leto oblikuje prednostna lista prosilcev neprofitnih najemnih stanovanj.

Občina dodeljuje razpoložljiva neprofitna stanovanja prosilcem s prednostne liste. Razpoložljiva (prazna) stanovanja nastajajo z novogradnjo, nakupom ali odselitvami. Nova neprofitna stanovanja gradi in kupuje tudi Republiški stanovanjski sklad, prosilcem pa jih dodeli občina iz občinske prednostne liste. Ta stanovanja ostanejo v lasti republiškega sklada, ki od stanovalcev tudi pobira najemnino.

Cene najemnin se oblikujejo na osnovi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS 131/2003). Vrednost stanovanja je premo sorazmerno odvisna od števila točk, vrednosti točke, uporabne površine ter vplivov velikosti stanovanja in njegove lokacije.

Naslednja preglednica prikazuje podatke o številu prosilcev s prednostne liste A in B.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lista A** |  |  |
| **Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine** | **Število članov gospodinjstva** | **Št. prosilcev** |
| od 20 do 30 m2 | 1 | 26 |
| nad 30 do 45 m2 | 2 | 10 |
| nad 45 do 55 m2 | 3 | 8 |
| nad 55 do 65 m2 | 4 | 5 |
| **Skupaj** |  | **49** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lista B** |  |  |
| **Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine** | **Število članov gospodinjstva** | **Št. prosilcev** |
| od 20 do 45 m2 | 1 | 3 |
| nad 30 do 55 m2 | 2 | 1 |
| nad 45 do 70 m2 | 3 | 3 |
| nad 75 do 105 m2 | 6 | 1 |
| **Skupaj** |  | **8** |
| **Lista A in B skupaj** |  | **57** |

Iz tabel je razvidno, da je za stanovanje zaprosilo 57 prosilcev. Razvidno je, da je največje povpraševanje za najmanjša stanovanja.

## Obstoječe stanje

Občina Ravne ima skupaj okoli 600 neprofitnih stanovanj od 4.200 ravenskih gospodinjstev, od tega je občinski fond 199 stanovanj, stanovanjski sklad pa jih ima okoli 400. Občina Ravne na Koroškem ima v lasti, na dan 31. 12. 2018, 199 stanovanj, od tega je bilo na dan 06. 11. 2019 nezasedeno eno stanovanje, ki se obnavlja. Največja je potreba po enosobnih stanovanjih do 45 kvadratov, kar je razvidno iz podatkov navedenih v preglednicah A in B v predhodnem poglavju, ki sta oblikovani na podlagi izvedenega javnega razpisa za uvrstitev na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, z dne 05. 04. 2019.

## Temeljni razlogi za investicijo

Temeljni razlogi za predmetno investicijsko namero je pomanjkanje neprofitnih stanovanj v Občini Ravne na Koroškem.

Projekt predstavlja investicijska vlaganja v nakup neprofitnih stanovanj. Kot izhodišče za planiranje števila in vrste novih stanovanjskih enot so podatki in izkušnje o dinamiki potreb in pokrivanju le teh iz bližnje preteklosti.

V nadaljevanju bomo povzeli kdo so upravičenci za dodeljevanje neprofitnih stanovanj.

***Splošni pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja***

* državljanstvo Republike Slovenije;
* stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za pridobitev neprofitnega stanovanja;
* da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo), ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki ne presega vrednosti 40% primernega stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino;
* da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primernega stanovanja;
* da se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo v mejah, določenih v 5. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj;
* da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.
* Žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih-varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, lahko sodelujejo na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj tudi v kraju začasnega bivališča.
* Invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, lahko ne glede na kraj stalnega prebivališča, zaprosijo za pridobitev neprofitnega stanovanja tudi v drugi občini, kjer so večje možnosti za zaposlitev ali kjer jim je zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve.
* Do dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po pravilniku.
* Ne glede na določbo prve alinee prvega odstavka tega člena so do dodelitve neprofitnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I, 44/97, 50/98 – odl. US in 14/99 – odl. US), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 64/09 – uradno prečiščeno besedilo), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 50/11 in 57/11 – popr.), Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 76/10 – uradno prečiščeno besedilo) ali Zakonu o začasnem zatočišču (Uradni list RS, št. 20/97, 94/00 – odl. US, 67/02, 2/04 – ZPNNVSM in 65/05 – ZZZRO).

Pri posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj lahko najemodajalci predpišejo poleg splošnih pogojev po tem pravilniku tudi še dodatne pogoje, ki jih mora prosilec izpolnjevati, pri čemer točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji lahko 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 %.

***Prednostne kategorije prosilcev***

Pri razreševanju vlog za pridobitev neprofitnega stanovanja imajo prednost družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom in državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, žrtve nasilja v družini, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino, kar mora občina posebej opredeliti v razpisu.

Najemodajalci v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj posebej opredelijo prednostno kategorijo ali prednostne kategorije prosilcev, pri čemer lahko po svoji presoji vključijo v razpis tudi druge prednostne kategorije prosilcev, kar pa morajo v razpisu posebej utemeljiti.

Najemodajalci v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj izrecno določijo, katera skupina prosilcev ima prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja, če eden ali več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene v obrazcu.

***Prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja***

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost tisti prosilci, ki imajo slabše stanovanjske razmere, večje število družinskih članov ter živijo v slabših socialno zdravstvenih razmerah.

Kriteriji in točkovno vrednotenje kriterijev za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer, ki vplivajo na prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem, so določeni.

***Oprostitev plačila lastne udeležbe in varščine***

Gospodinjstva, katerih dohodki v koledarskem letu pred razpisom ne presegajo spodaj navedenih odstotkov dohodkov, niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine. V našem primeru je to Lista A.

|  |  |
| --- | --- |
| **Velikost gospodinjstva** | **Dohodek izražen v % od povprečne neto plače v državi** |
| 1-člansko | 90% |
| 2-člansko | 135% |
| 3-člansko | 165% |
| 4-člansko | 195% |
| 5-člansko | 225% |
| 6-člansko | 255% |

***Zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine***

Za plačilo lastne udeležbe in varščine je lahko zavezano gospodinjstvo, katerega dohodki presegajo mejo, določeno v 9. členu pravilnika. Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, namenjena za pridobivanje neprofitnih stanovanj v lasti najemodajalca. Višina lastne udeležbe lahko znaša največ 10% vrednosti neprofitnega stanovanja po pravilniku iz 116. 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, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19), brez vpliva lokacije. V našem primeru je to Lista B. Varščino za uporabo stanovanja lahko zahteva najemodajalec kot denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Varščina za uporabo stanovanja lahko znaša največ tri mesečne najemnine. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja, pri čemer je najemodajalec dolžan vrniti varščino v tolarskem znesku, ki ustreza dejanski vrednosti varščine oziroma morebitnemu preostanku varščine ob prenehanju najemnega razmerja v protivrednosti v eurih. Varščina se zadrži in se ne vrne, če najemnik neprofitnega stanovanja ni usposobil stanovanja ob izselitvi ali če ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov.

***Površinski normativi***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Število članov gospodinjstva** | **Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine** | **Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine** |
| 1-člansko | od 20 m2 do 30 m2 | od 20 m2 do 45 m2 |
| 2-člansko | nad 30 m2 do 45 m2 | nad 30 m2 do 55 m2 |
| 3-člansko | nad 45 m2 do 55 m2 | nad 45 m2 do 70 m2 |
| 4-člansko | nad 55 m2 do 65 m2 | nad 55 m2 do 82 m2 |
| 5-člansko | nad 65 m2 do 75 m2 | nad 65 m2 do 95 m2 |
| 6-člansko | nad 75 m2 do 85 m2 | nad 75 m2 do 105 m2 |

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m2.

Za enočlanska gospodinjstva se kot zgornja meja pri izračunavanju subvencij k najemninam uporablja stanovanjska površina do 40 m2, če najemodajalec najemniku ne ponudi v zamenjavo primernega stanovanja površine do 30 m2. V primeru, da najemodajalec ponudi najemniku v zamenjavo primerno stanovanje površine do 30 m2, najemnik pa preselitev vanj zavrne, se od zavrnitve dalje pri izračunavanju subvencije upošteva stanovanjska površina do 30 m2. Za enočlanska gospodinjstva v tržnih stanovanjih se kot zgornja meja pri izračunavanju subvencije k najemnini uporablja stanovanjska površina do 30 m2.

**POSTOPEK DODELJEVANJA NEPROFITNIH STANOVANJ**

***Javni razpis***

Za oddajo neprofitnih stanovanj v najem morajo najemodajalci objaviti razpis v sredstvih javnega obveščanja, razen kadar gre za najemodajalca, namensko ustanovljenega za razreševanje stanovanjskih vprašanj določene skupine prebivalstva, ki lahko za oddajo neprofitnih stanovanj v najem objavi notranji razpis.

V javnem razpisu se lahko najemodajalec odloči za oblikovanje dveh prednostnih list, ločeno za stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu pravilnika niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine ter za stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek morebitni zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

V skladu s strategijo Občine Ravne na Koroškem na stanovanjskem področju.

Namen investicijskega projekta je:

* kupiti 22 neprofitnih stanovanj (od tega polovico Občina in polovico SSRS),
* zagotoviti primerno bivalno okolje za družine občine Ravne na Koroškem,
* zmanjšati število prosilcev neprofitnih stanovanj.

Investitor vidi temeljne razloge za investicijsko namero predvsem v:

* vsaj delnemu zmanjšanju čakalne liste prosilcev po neprofitnih stanovanjih za mlade družine,
* vsaj delnem zmanjšanju čakalne liste prosilcev po neprofitnih stanovanjih za starejše in invalide.

# opredelitev razvojnih možnosti in ciljev investicije ter preveritev usklajenosti z razvojnimi strategijami in politikami

## Razvojne možnosti in cilji investicije

### Strateški, dolgoročni cilji in razvojne možnosti

Celovit cilj investicije je zadovoljevanje potreb po neprofitnih najemnih stanovanjih občine. Investicija izhaja v celoti iz potreb in delno iz splošnega zagotavljanja pogojev in vzpodbud glede gospodarskega in širšega družbenega razvoja v občini. Na področju stanovanjskega gospodarstva, ki pomeni izvirno pristojnost občine, je možno iz analiz povzeti slabosti in nevarnosti, kot so: splošno pomanjkanje stanovanj, pomanjkanje virov sredstev, neurejenost lastništev na zemljiški knjigi in težave z odkupi zemljišč za stanovanjsko gradnjo. Povzeti pa je tudi mogoče, da so občani v enem delu pripravljeni sovlagati v stanovanja in da obstajajo prostorske možnosti, ki so obdelane s prostorskimi akti.

Strateški cilj naložbe je zagotoviti večje število stanovanj v mestu Ravne:

* zmanjšati število čakajočih na najemna stanovanja s prednostne liste,
* prispevek h kakovostnejšemu življenju,
* večanje stanovanjskega fonda neprofitnih stanovanj,
* večanje fonda razpolagalnih pravic stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije.

Ciljne skupine uporabnikov:

* prosilci za stanovanja na prednostni listi.

Dolgoročni cilji omenjene investicije je zmanjšanje čakalne liste in zagotoviti ustrezno število neprofitnih stanovanj.

### Objektni cilji

Občina Ravne na Koroškem namerava pristopiti v letu 2020 k nakupu novih stanovanjskih enot s karakteristiko neprofitnih najemnih stanovanj. Izhodišče za obseg stanovanj in njihovo strukturo so evidence o potrebah po stanovanjskih enotah in evidence o obstoječem stanju. Lokacija stanovanj bo Ravnah na Koroškem v mestu Ravne (mikrolokacija še ni znana). Za investicijo namenja občina lastna sredstva, hkrati pa se prijavlja na razpisani Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020.

Investitor bo z realizacijo investicije dosegel naslednje **operativne investicijske cilje**:

* nakup 22 stanovanjskih enot v naslednji **ocenjeni** strukturi:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Število članov gospodinjstva** | **število stanovanj** | **površina stanovanja (brez balkona) v m2** | **površina balkona v m2** | **skupaj kvadratura (brez balkona) v m2** | **skupaj kvadratura (stanovanje + balkon) v m2** |
| 1 | 12 | 29 | 8 | 348 | 444 |
| 2 | 4 | 44 | 8 | 176 | 208 |
| 3 | 4 | 54 | 8 | 216 | 248 |
| 4 | 2 | 64 | 8 | 128 | 144 |
| **Skupaj** | **22** |  |  | **868** | **1.044** |

**Opomba**: površine stanovanj so ocenjene.

## Usklajenost z razvojnimi strategijami in politikami

### Skladnost z Regionalnim razvojnim programom za Koroško razvojno regijo 2014 – 2020 (RRP)

Investicija izpolnjuje pogoje iz RRP Koroške razvojne regije 2014—2020, in sicer v smislu izboljšanja kakovosti življenja, dostopnosti učinkovite rabe energije in izboljšane storitve.

*Razvojna prioriteta 2: Kakovost življenja in dostopnost regije*

Cilj razvojne prioritete je izvajati ukrepe za izboljšanje kakovosti življenja prebivalk in prebivalcev Koroške s celovitejšimi ukrepi varovanja okolja in upravljanja prostora, nadalje na področju zagotavljanja zdravja, vključujoče skupnosti ter večje povezanosti med mestom in podeželjem.

*Investicijsko področje: Varovanje okolja in upravljanje s prostorom*

Namen investicijskega področja je izboljšanje kakovosti življenja prebivalcev regije s krepitvijo dostopnosti do storitev na področju zdravja, socialne varnosti, kulture, športa in socialne vključenosti za vse skupine prebivalcev.

Cilj investicijskega področja je:

* izboljšati sodelovanje in organiziranost na področju zdravja ter krepiti zdrav življenjski slog prebivalcev,
* razvoj storitev za povečanje socialne varnosti in socialne vključenosti ranljivih skupin prebivalstva,
* spodbujanje razvoja na področju ustvarjalnosti, kulture, športa,
* zagotavljanje infrastrukturnih pogojev za razvoj družbenih dejavnosti,
* razvoj lokalnih in projektnih partnerstev.

*Ukrep: Socialno inoviranje in razvoj novih socialnih storitev*

Namen ukrepa je spodbuditi razvoj novih programov in storitev za izboljšanje socialnega položaja najbolj ranljivih skupin prebivalcev v regiji.

Izzivi staranja prebivalstva, slabšanja socialnega položaja prebivalcev, naraščajočega števila ranljivih ciljnih skupin in nevarnosti še večje socialne izključenosti zahtevajo nove bolj učinkovite pristope in rešitve uporabe obstoječih virov. Problemi ob staranju prebivalstva v prihodnjih letih niso obvladljivi brez istočasne skrbi za solidarno sožitje med generacijami. Izključenost ranljivih skupin iz družbe in trga dela, boljša kakovost in dostopnost storitev so v ospredju tega ukrepa.

Predvidene aktivnosti:

* povezovanje subjektov v regiji za razvoj novih storitev in programov na področju zagotavljanja socialne vključenosti ranljivih skupin prebivalcev - razvoj partnerstev,
* razvoj kakovostnih podpornih storitev in programov za aktivno staranje in solidarno sožitje med mlado, srednjo in tretjo generacijo ter programov za čim daljše samostojno življenje starejših ljudi v domačem okolju,
* razvoj skupnostnih storitev v sodelovanju z vsemi relevantnimi akterji,
* krepitev prostovoljstva ter sodelovanja med javnim, zasebnim in nevladnim sektorjem,
* zagotavljanje pogojev za vključevanje mladih, starejših, invalidov in drugih ranljivih skupin v delo in socialno življenje,
* povezovanje programov in storitev z drugimi področji za doseganje celostnega pristopa k reševanju problemov (zlasti s področjem zdravja).

### Skladnost s Strategijo razvoja Slovenije 2030

Strategija razvoja Slovenije 2030 se zavzema za Slovenijo, kot državo kakovostnega življenja za vse. V sklopu omenjene strategije investicija zasleduje cilj:

*Dostojno življenje za vse*

Dostojno življenje za vse generacije je odgovornost in zaveza celotne družbe, ki izhaja iz spoštovanja človekovega dostojanstva. Odvisno je od dohodka in premoženja posameznika oziroma gospodinjstva, dostopnosti izobraževanja, zdravja, kulture, primernega bivalnega okolja, kakovostne hrane in pitne vode, energije, čistega in zdravega okolja ter osebne varnosti. Slovenija je med državami z nizko dohodkovno neenakostjo in relativno nizko stopnjo tveganja revščine, tudi učinkovitost socialnih transferjev je razmeroma visoka. Ob hitrem tehnološkem napredku, demografskih in podnebnih spremembah pa je izziv ohranjanje dostojnega življenja za vse.

Ključni vzvod za to je ustvarjanje razmer, v katerih bodo vsi ljudje lahko dostojno, enakopravno in odgovorno uresničili svoje danosti z aktivnostjo na različnih področjih. Tako bomo lahko uživali koristi družbenega razvoja ne glede na osebne okoliščine. Zato je treba hkrati obravnavati družbene, gospodarske, okoljske, regionalne in kulturne vzroke, ki lahko povzročajo neenakosti in poglabljajo revščino. Za dostojno življenje vseh prebivalcev je pomembno tudi oblikovanje in spodbujanje aktivnosti za obvladovanje revščine in materialne prikrajšanosti. Poleg sistemov socialne zaščite osrednjo vlogo pri tem ohranja krepitev spoštovanja, strpnosti in sodelovanja.

*Cilj, ki se jih želi doseči:*

1. z zagotavljanjem primerne ravni dohodka za dostojno življenje in za zmanjševanje tveganja revščine in socialne izključenosti;
2. z varstvom ter zaščito družin in otrok ter ustvarjanjem spodbudnega okolja za odločanje za otroka;
3. z izboljšanjem kakovosti bivalnega okolja, zagotavljanjem dostopnosti do primernih stanovanj za vse generacije ter z omogočanjem prometne povezanosti;
4. z ohranjanjem nizke ravni dohodkovne in premoženjske neenakosti;
5. z oblikovanjem vzdržnih sistemov socialne zaščite (pokojninski, zdravstveni, dolgotrajna oskrba);
6. s krepitvijo sodelovanja, solidarnosti in prostovoljstva, tudi s spodbujanjem družbenih inovacij;
7. z odpravljanjem vseh oblik diskriminacije, zlasti z odpravljanjem vseh oblik nasilja nad ženskami in deklicami ter nasilja v družini, z zagotavljanjem razmer za dostop do temeljnih dobrin ter z bojem proti sovražnemu govoru in rasno motiviranemu nasilju.

### Skladnost z Državni razvojnim programom (DRP)

Investicija bo usklajena z DRP, ki je predviden kot način za "prevedbo" strateških usmeritev v konkretne in s proračunskimi možnostmi skladne programe in projekte.

DRP bo oblikovan tako, da bo zajemal celovito razvojno politiko države, ki bo po vsebini (prioritetah) usklajena s SRS, glede financiranja pa z državnim proračunom in z realnimi možnostmi države za pridobivanje sredstev iz drugih virov.

Strategija bo svoje namene dosegla, če bo postala orodje neprestanih družbeno razvojnih sprememb. Zato je treba zagotoviti izvajanje in spremljanje uresničevanja sprejete strategije in njeno sprotno dopolnjevanje.

Strategija razvoja Slovenije (SRS) opredeljuje vizijo in cilje razvoja Slovenije ter pet razvojnih prioritet z akcijskimi načrti.

V ospredju nove strategije je celovita blaginja vsakega posameznika ali posameznice. Zato se strategija ne osredotoča samo na gospodarska vprašanja, temveč vključuje socialna, okoljska, politična in pravna ter kulturna razmerja.

Zaradi takšne postavitve ciljev je SRS po svoji vsebini tudi strategija trajnostnega razvoja Slovenije, hkrati pa pomeni tudi prenos ciljev Lizbonske strategije v nacionalno okolje, to je ob upoštevanju specifičnih razvojnih priložnosti in zaostankov Slovenije.

*Štirje temeljni cilji razvoja Slovenije*

* Gospodarski razvojni cilj
* Družbeni razvojni cilj
* Medgeneracijski in sonaravni razvojni cilj
* Razvojni cilj Slovenije v mednarodnem okolju

### Skladnost z Operativni program za izvajanje evropske kohezijske politike v obdobju 2014–2020

Investicija bo sledila ciljem Operativnega programa za izvajanje evropske kohezijske politike.

*Celostni ukrepi za trajnostni urbani razvoj (4.2)*

Vlaganja morajo prispevati k: zagotavljanju pogojev za ustvarjanje novih delovnih mest v gospodarstvu; prenovi javnih površin za oddih, rekreacijo in medgeneracijsko povezovanje; zagotavljanju zadostnega števila javnih najemnih stanovanj; spodbujanju multimodalne mobilnosti; prenovi energetsko neučinkovitega in nefunkcionalnega stanovanjskega fonda (zmanjševanje energetske revščine); večji dostopnosti do kulturnih vsebin; večji zmogljivosti in usposobljenosti lokalnih skupnosti za izvajanje celovitih projektov za urbani razvoj in urbano prenovo.

### Skladnost z Nacionalnim stanovanjskim programom 2015-2025

Stanovanjska politika s svojim povezovalnim značajem in poseganjem na različna področja delovanja države predstavlja integralni instrument za doseganje ciljev s področij več javnih politik in zapisanih v razvojnih, prostorskih in socialnih dokumentih države. Aktivnosti države na področju stanovanjske politike v preteklem obdobju so bile usmerjene predvsem na področje socialnih transferjev za zagotavljanje stanovanjske varnosti državljanov, medtem ko sta bila gospodarski in prostorski vpliv stanovanjske politike v celoti zapostavljena. Tako se danes nahajamo v situaciji, ko:

stanovanj primanjkuje na lokacijah, kjer je povpraševanje po stanovanjih največje;

* primanjkuje najemnih stanovanj, zlasti tistih, ki bi ranljivejšim skupinam omogočila reševanje stanovanjskega problema;
* je delež zasebnih stanovanj zelo visok, kar vpliva na fizično stanje stanovanjskega fonda;
* se stanovanjski fond stara - ne ustreza energetskim in funkcionalnim standardom sodobne družbe in povečuje življenjske stroške;
* s strani investitorjev ni interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu;
* veljavna zakonodaja ne podpira razvoja najemnega trga – zlasti davčna in stanovanjska zakonodaja ne omogočata uravnoteženih ukrepov za vzpostavitev učinkovitega sistema stanovanjske oskrbe;
* je mobilnost prebivalstva nizka - v smislu pripravljenosti za menjavo stanovanja glede na potrebe v določenem življenjskem obdobju.

Izvajanje Nacionalnega stanovanjskega programa ni le naloga ministrstva, pristojnega za stanovanja. Stanovanjska politika je celovita politika, ki zahteva podporo celotne vlade ter odgovornost vseh resorjev ter ravni za izvrševanje sprejetih ukrepov. Z aktivnim pristopom k doseganju zastavljenih ciljev stanovanjske politike se ustvarja pogoje za uspešno gospodarsko rast, saj stanovanjska oskrba, ki ustreza potrebam prebivalstva, podpira razvoj gospodarstva, zmanjšuje motorni promet in posledično izpuste iz prometa ter skrbi za racionalno rabo virov. Država, ki svojim državljanom zagotavlja možnosti in pogoje, da si v različnih življenjskih obdobjih priskrbijo svojim potrebam in možnostim primerno stanovanje, zagotavlja enake možnosti za vse, povečuje socialno varnost, odpravlja revščino ter prispeva k trajnostnemu obnavljanju prebivalstva v pogojih dolgožive družbe.

Za doseganje večje dostopnosti do stanovanj ter večje stanovanjske mobilnosti prebivalstva, bo država posebno pozornost namenila reševanju stanovanjskega problema ranljivejših skupin prebivalstva.

Nujni ukrepi za povečanje dostopnosti do stanovanj za ranljivejše skupine prebivalstva:

* + Postopna uvedba nove najemninske politike bo olajšala vzdrževanje javnih najemnih stanovanj, spodbudila investitorje za vlaganje v nov najemni stanovanjski fond, hkrati pa bo upoštevala potrebo po korekciji sposobnosti ekonomsko šibkejšega prebivalstva za plačilo najemnine.
  + Vsako prodano javno najemno stanovanje se nadomesti z vsaj enim javnim najemnim stanovanjem.
  + Izboljša in poveča se nabor možnih rešitev za reševanje stanovanjskega problema predvsem mladih in starejših oseb.
  + Stanovanjski fond namenjen reševanju stanovanjske stiske najbolj ogroženih skupin prebivalstva se poveča v skladu s potrebami in prilagodi na način, da zagotovi minimalne finančne obremenitve za uporabnika.

Ekonomsko najbolj dostopna stanovanja v Sloveniji predstavljajo stanovanja z neprofitno najemnino, ki jih po veljavni zakonodaji realno zagotavljajo občine. Kot enega glavnih faktorjev, ki vpliva na pomanjkanje neprofitnih stanovanj, njihovi upravljavci navajajo neustrezno oblikovanje neprofitne najemnine, kot ga določa trenutno veljavna zakonodaja. Neprofitne najemnine so se v zadnjih dvajsetih letih postopno dvigovale, vendar trenutno stanje kaže, da so te vrednosti, glede na tržno vrednost stanovanj, v nekaterih regijah zelo podcenjene, ponekod pa so lahko celo višje od dejanskih tržnih najemnin. Glavna pomanjkljivost veljavnega sistema oblikovanja neprofitnih najemnin je ta, da se določajo administrativno in ne upoštevajo lokacije, kjer se stanovanje nahaja.

Nizke oziroma prenizke najemnine niso pravi pristop k oblikovanju stanovanjske in najemninske politike, saj se na ta način izčrpava stanovanjski fond. Pridobljena sredstva iz naslova najemnin ne zadoščajo za kritje vseh stroškov vzdrževanja stanovanj in ne ustvarjajo nadomestitvene rezerve za nakup novih zmogljivosti oz. amortizacijo. Upravljanje, vzdrževanje in povečevanje javnega najemnega stanovanjskega fonda ni samozadostno in predstavlja obremenitve za občinske proračune, kar posledično vodi v povečevanje javnega dolga. Podatki kažejo, da lokalne skupnosti obstoječi javni najemni stanovanjski fond zmanjšujejo z odprodajo najemnih stanovanj in hkrati niso zainteresirane za večje pridobivanje novih najemnih stanovanj. Z namenom, da se zagotovi ohranjanje stanovanjskega fonda namenjenega javni stanovanjski oskrbi, bo zakonodajno uveljavljeno načelo nadomestitve vsakega prodanega javnega najemnega stanovanja z najmanj enim javnim najemnim stanovanjem.

### Skladnost s prostorskimi akti

Projekt bo usklajen s prostorskimi akti.

# Variante

Projekt je v osnovi naravnana v skrb za ranljive skupine prebivalstva in gradnjo prijaznih sosesk, je težko opredeliti variante »brez investicije« in variante »z investicijo«.

1. **»Varianta brez investicije«**
2. **»Varianta z investicijo«**

## »Varianta brez investicije«

Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih v Občini Ravne na Koroškem so dejstvo, ki je identificirano z listo prosilcev teh stanovanj.

V kolikor predstavimo varianto projekta brez investicije pomeni to stanje povečanega pomanjkanja neprofitnih stanovanj na področju stanovanjske problematike v Občini Ravne na Koroškem. Občina Ravne na Koroškem je v zadnjih letih skupaj z SSRS uspela na novo pridobivati le toliko stanovanj, da je vzdrževala listo čakajočih na nespremenjenem obsegu. To je pomenilo zagotavljanje števila stanovanj v višini vsakoletnega novega (dodatnega) povpraševanja. S tem se lista čakajočih v zadnjih letih ni krajšala. Nadaljevanje take investicijske politike zagotavljanja neprofitnih stanovanj pomeni dolgoročno le povečevanje obsega liste čakajočih na najemna neprofitna stanovanja.

Občine ne bo pridobila novih nujno potrebni stanovanj, število prosilcev za neprofitna stanovanja se bo še povečalo, večji bo pritisk na subvencije in socialne transferje.

**Varianta brez investicije z razvojnega vidika ni sprejemljiva.**

## »Varianta z investicijo«

Varianta »z« investicijo pomeni nakup stanovanjskega bloka in pridobitev novih neprofitnih stanovanj.

Pri varianti z investicijo bomo izvedli:

* + nakup objekt predvideno s 22 stanovanji, skupne okvirne površine stanovanj 868 m2 oz. 1.044 m2 upoštevajo še balkone (od tega polovico Občina Ravne in polovico SSRS),
  + zmanjšali čakalno vrsto prosilcev za dodelitev neprofitnih stanovanj,
  + ustrezno kakovost stanovanj in bivalnega okolja,
  + nakup sodobnega, energetsko učinkovitega objekta.

Predvidena lokacija stanovanjskega bloka še ni znana, nahajal pa se bo znotraj mesta Ravne.

# Opredelitev vrste investcije in ocena investicijskih stroškov

## Opredelitev vrste investicije, osnove za ocene, priznani stroški

Vrsta investicije

Pri investiciji gre za nakup 22 stanovanj, ki po klasifikaciji CC-Si 112 spadajo med (več)stanovanjske stavbe.

Osnove za ocene

Pri pripravi gradiva so bile kot ustrezen prikaz investicije upoštevane določbe Uredbe o enotni metodologiji za pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije na področju javnih financ, ki določa pripravo in obravnavo investicijske dokumentacije za vse investicijske projekte in druge ukrepe, ki se financirajo po predpisih, ki urejajo javne finance. Na podlagi metodologije so projekti obravnavani kot koristna, gospodarna in učinkovita uporaba javnih sredstev.

Ocena investicijske vrednosti je prikazana na podlagi izvedbe podobnih projektov in ocenjevanja stroškov realizacije. Ocenjena vrednost investicijskih stroškov po stalnih cenah temelji na grobi oceni stroškov. Natančnejša ocena investicije bo mogoča podlagi ponudbe, ki bo na tržišču, ko bo občina pristopila k nakupu.

Določeni riziki so bili pri pripravi dokumentacije sicer upoštevani, pri samem nakupu objekta pa lahko pride do kakšnih nepredvidenih okoliščin, na katere v tej fazi ni mogoče vplivati.

Vso vrednotenje in vse investicijske vrednosti so oblikovane na november 2019.

GOI dela so obdavčena z 9,5 %, investicijska dokumentacijo pa po 22 %.

Investicija zajema obdobje: 2020.

## Tehnični opis investicije

Z nakupom bo občina pridobila okvirne velikosti stanovanj:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Število članov gospodinjstva** | **število stanovanj** | **površina stanovanja (brez balkona) v m2** | **površina balkona v m2** | **skupaj kvadratura (brez balkona) v m2** | **skupaj kvadratura (stanovanje + balkon) v m2** |
| 1 | 12 | 29 | 8 | 348 | 444 |
| 2 | 4 | 44 | 8 | 176 | 208 |
| 3 | 4 | 54 | 8 | 216 | 248 |
| 4 | 2 | 64 | 8 | 128 | 144 |
| **Skupaj** | **22** |  |  | **868** | **1.044** |

*Pomožni prostori*

Zagotoviti pomožne prostore, kot so shrambe, kolesarnica, prostor za smeti, tehnični prostori ...

*Lokacija zemljišč*

Makro lokacijo bo znotraj mesta Ravne, mikrolokacija še ni znana.

*Parkirni prostori*

V skladu s pravilnikom je potrebno predvideti najmanj 1 parkirni prostor na stanovanje, (OPPN – do 35 m2 -1 parkirno mesto-PM, od 36 m2 do 60 m2 – 1,5 PM ter od 61 m2 do 100 m2 - 2 PM).

Skladno s pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov mora objekt izpolnjevati 5. in 6. člen, pravilnika.

*Zahteve za zunanje površine objektov, dostopnih vsem ljudem*

Pri projektiranju, gradnji, uporabi in vzdrževanju zunanjih površin objektov, dostopnih vsem ljudem, se upošteva naslednje:

* vsem se omogoča neovirano in samostojno gibanje ter orientacijo po vseh površinah, ki so namenjene pešcem,
* posamezni grajeni elementi ne smejo predstavljati ovir in nevarnosti pri gibanju na površinah, ki so namenjene pešcem,
* vsem se omogoča dostop do objektov praviloma po isti poti, če to tehnično ni izvedljivo, pa po drugi najbližji izvedljivi poti,
* stopnice oziroma stopnišča morajo biti oblikovani tako, da je omogočena dobra vizualna zaznava roba, v sistemih kompleksnega taktilnega vodenja in pred vhodi v objekte pa morajo biti stopnišča opremljena tudi s talnimi taktilnimi oznakami,
* svetla višina poti je najmanj 2,25 m in
* svetla širina poti je zagotovljena najmanj do svetle višine poti.

*Zahteve za notranje prostore objektov, dostopnih vsem ljudem*

Pri projektiranju, gradnji, uporabi in vzdrževanju objektov, dostopnih vsem ljudem, se upošteva naslednje:

* vsem se zagotavlja vstop v objekt na istem mestu ali blizu njega, oblikovan in opremljen tako, da ga lahko tudi osebe z okvarami vida enostavno najdejo in uporabljajo. Če pri objektih, ki se rekonstruirajo, vzdržujejo ali se jim spreminja namembnost, to ni mogoče zagotoviti, mora biti na primernem mestu ob vhodu v objekt nameščen video signal za vzpostavitev stika z uslužbencem oziroma zvočni signal z možnostjo branja informacij,
* vsem se zagotavlja samostojno gibanje in orientacijo, pri čemer grajeni in premični elementi ne smejo predstavljati ovire pri gibanju,
* stopnice oziroma stopnišča morajo biti oblikovani tako, da je omogočena dobra vizualna zaznava roba, v sistemih kompleksnega taktilnega vodenja pa morajo biti stopnišča opremljena tudi s talnimi taktilnimi oznakami,
* minimalna svetla širina vhodnih vrat objekta je 0,9 m, višina praga je največ 1,5 cm, prehod med opremo pa najmanj 0,8 m,
* vsem se zagotavlja uporaba naprav, ki omogočajo samostojno uporabo objekta, in
* alarmne naprave morajo biti opremljene s svetlobnim in zvočnim signalom.

Pri gradnji objektov, dostopnih vsem ljudem, ki se rekonstruirajo, je obvezna vgradnja mehanskih dvižnih naprav, razen če bi bil poseg tehnično neizvedljiv ali bi predstavljal nesorazmerni strošek. V takšnem primeru je dovoljena uporaba stopniščnih vzpenjalcev ali podobnih naprav.

## Ocena investicijskih stroškov

### Prikaz vrednosti investicije po stalnih cenah

Prikaz vrednotenja investicije po stalnih cenah, viri financiranja in dinamika financiranja je prikazan v nadaljevanju.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tabela: Viri financiranja - stalne cene (z DDV)** | **Delež v %** | **Skupaj v EUR** | **EUR v 2019** | **EUR v 2020** |
| Stanovanjski Sklad Republike Slovenije, Javni Sklad | 45,43 | 540.941,18 | 0,00 | 540.941,18 |
| Občina Ravne na Koroškem | 45,85 | 545.872,55 | 1.500,00 | 544.372,55 |
| DDV - SSRS | 4,32 | 51.389,41 |  | 51.389,41 |
| DDV - Občina Ravne na Koroškem | 4,41 | 52.474,31 | 330,00 | 52.144,31 |
| Dinamika v % |  | 100 | 0,15 | 99,85 |
| **Skupaj** | **100,0** | **1.190.677,45** | **1.830,00** | **1.188.847,45** |

Predvidena struktura stroškov investicije

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tabela: Investicijski stroški - stalne cene (brez DDV)** | **Delež v %** | **Skupaj v EUR** |
| Izvedba GOI del | ***99,55*** | 1.081.882,35 |
| Investicijske dokumentacije | ***0,45*** | 4.931,37 |
| **Skupaj** | ***100,00*** | **1.086.813,73** |
| 9,5 % DDV | ***9,46*** | 102.778,82 |
| 22 % DDV | ***0,10*** | 1.084,90 |
| **Skupna vrednost** | ***109,56*** | **1.190.677,45** |

GOI dela so obdavčena z 9,5 %, medtem ko je investicijska dokumentacijo po 22 %.

### Prikaz vrednosti investicije po tekočih cenah

Pri oceni po tekočih stroških je upoštevana UMAR-jeva »Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019« za inflacijo v višini 2,0 % za leto 2020 (vir: UMAR, Jesenska napoved gospodarskih gibanj 2019, september 2019). Upoštevane stopnje predvidene inflacije pri vrednotenju investicije po tekočih cenah so navedene v nadaljevanju.

**Tabela: Stopnje inflacije po investicijskih letih**

|  |  |
| --- | --- |
| **Predvidena stopnja inflacije v %** | **Leto** |
| **2,0** | **2020** |

Prikaz vrednotenja investicije po tekočih cenah in dinamika financiranja:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tabela: Viri financiranja - tekoče cene (z DDV)** | **Delež v %** | **Skupaj v EUR** | **EUR v 2019** | **EUR v 2020** |
| Stanovanjski Sklad Republike Slovenije, Javni Sklad | 45,43 | 551.760,00 | 0,00 | 551.760,00 |
| Občina Ravne na Koroškem | 45,84 | 556.760,00 | 1.500,00 | 555.260,00 |
| DDV - SSRS | 4,32 | 52.417,20 | 0 | 52.417,20 |
| DDV - Občina Ravne na Koroškem | 4,41 | 53.517,20 | 330,00 | 53.187,20 |
| Dinamika po letih v % |  | 100,00 | 0,15 | 99,85 |
| **SKUPAJ** | **100,0** | **1.214.454,40** | 1.830,00 | 1.212.624,40 |
| Vpliv inflacije | 1,96 | 23.776,95 | 0,00 | 23.776,95 |

Skupen vpliv inflacije v celotnem obdobju financiranja znaša cca 1,96 % oz. 23.776,95 EUR, vrednosti investicije, vrednotene po stalnih cenah.

Predvidena struktura stroškov investicije

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tabela: Investicijski stroški - tekoče cene (brez DDV)** | **Delež v %** | **Skupaj v EUR** |
| Izvedba GOI del | ***99,54*** | 1.103.520,00 |
| Investicijske dokumentacije | ***0,46*** | 5.000 |
| **Skupaj** | ***100,00*** | **1.108.520,00** |
| 9,5 % DDV | ***8,63*** | **104.834,40** |
| 22 % DDV | ***0,09*** | 1.100,00 |
| **Skupna vrednost** | ***108,77*** | **1.214.454,40** |

### Opredelitev investicije s kvadraturami

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **TEKOČE CENE** | **Vrednost v EUR** | **Kvadratura v m2** | **Vrednost na m2 v EUR** |
| Skupne vrednosti brez DDV | 1.108.520,00 | 868 | **1.277,10** |
| Skupne vrednosti z DDV | **1.214.454,40** | **868** | **1.399,14** |
| **STALNE CENE** | **Vrednost v EUR** | **Kvadratura v m2** | **Vrednost na m2 v EUR** |
| Skupne vrednosti brez DDV | 1.086.813,73 | 868 | **1.252,09** |
| Skupne vrednosti z DDV | **1.190.677,45** | **868** | **1.371,75** |

Kalkulacija stroškov GOI del, po tekočih cenah:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **število stanovanj** | **kvadratura stanovanja** | **skupaj kvadratura** | **cena brez DDV na m2** | **Cena skupaj brez DDV** |
| **stanovanja** | 12 | 29 | 348 | 1.210 |  |
|  | 4 | 44 | 176 |  |
|  | 4 | 54 | 216 |  |
|  | 2 | 64 | 128 |  |
|  |  |  | 868 | 1.050.280,00 |
|  |  |  |  |  |  |
| **Balkoni\*** | 22 | 8 | 53.240,00 | =1.210\*0,25 | 53.240,00 |
| \*(Opomba) – f = 0,25 za odkriti balkon ali teraso | | | | |  |
|  |  |  | **Skupaj GOI dela** | | **1.103.520,00** |

# OPREDELITEV TEMELJNIH PRVIN, KI DOLOČAJO INVESTICIJO

## Predhodna dokumentacija

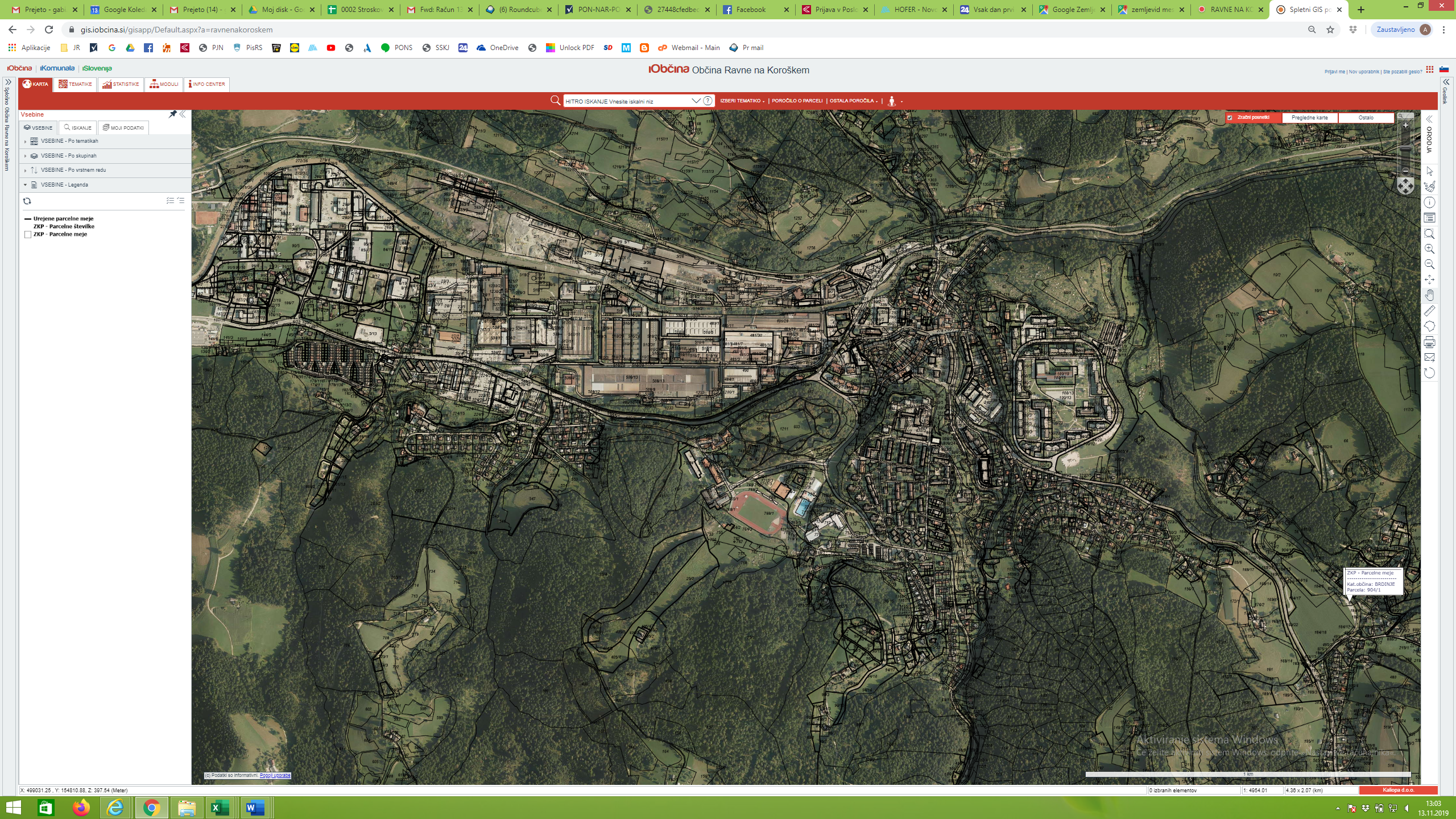
Pri pripravi dokumentacije je bila uporabljena naslednja dokumentacija:

* Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011 in 47/2014).

## Lokacija

Zaenkrat je znana samo makrolokacija, ki bo v mestu Ravne.

**Slika: Markolokacija**



*Vir: Spletna stran:* *https://gis.iobcina.si/gisapp/?, oktober 2019.*

## Vpliv investicije na okolje

Pri izvedbi operacije bodo upoštevana zlasti naslednja izhodišča:

* Gradbeni zakon (Uradni list RS, št. 61/17 in 72/17 – popr.)
  + Uredba o zelenem javnem naročanju (Uradni list RS, št. 51/17);
  + Pravilnik o učinkoviti rabi energije v stavbah (Uradni list RS, št. 52/10 in 61/17 – GZ);
  + Pravilnik o prezračevanju in klimatizaciji stavb (Uradni list RS, št. 42/02, 105/02, 110/02 – ZGO-1 in 61/17 – GZ);
  + Uredba o ravnanju z odpadki, ki nastanejo pri gradbenih delih (Uradni list RS, št. [34/08](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2008-01-1360));
  + Pravilnik o zahtevah za zagotavljanje varnosti in zdravja delavcev na delovnih mestih (Uradni list RS, št. 89/99, 39/05 in 43/11 – ZVZD-1);
  + Pravilnikom o zahtevah za zagotavljanje neoviranega dostopa, vstopa in uporabe objektov v javni rabi ter večstanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 97/03, 77/09 – odl. US, 33/07 – ZPNačrt in 61/17 – GZ).
* Zakon o javnem naročanju (ZJN-3) (Uradni list RS, št. [91/15](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2015-01-3570) in [14/18](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2018-01-0588));
* Zakon o javno-zasebnem partnerstvu (ZJZP) (Uradni list RS, št. [127/06](http://www.uradni-list.si/1/objava.jsp?sop=2006-01-5348));
* Energetski zakon (EZ-1) (Uradni list RS, št. 17/2014 in 81/2015);
* učinkovitost izrabe naravnih virov (energetska učinkovitost, učinkovita izraba vode in surovin);
* okoljska učinkovitost (uporaba najboljših razpoložljivih tehnik, uporaba referenčnih dokumentov, nadzor emisij in tveganj, zmanjšanje količin odpadkov in ločeno zbiranje odpadkov);
* trajnostna dostopnost;
* zmanjševanje vplivov na okolje (izdelava poročil o vplivih na okolje oziroma strokovnih ocen vplivov na okolje za posege, kjer je to potrebno).

Investicija ne bo imela večjih negativnih vplivov na okolje.

**Vplivi na nepremičnine glede varčevanja z energijo in ohranjanja toplote v njih**

Kupljena stavba bo zgrajena in obnovljeni v skladu s pravili kot jih določa PURES. Upoštevana bodo načela učinkovite rabe energije.

**Okoljska učinkovitost, učinkovitost izrabe naravnih virov**

Uporabljene bodo različne tehnologije, ki bodo upoštevale visoke standarde stroke na področju energetske učinkovitosti, varovanja okolja ter učinkovite rabe vode in surovin.

### Trajnostna dostopnost

V primeru nakupa stavbe, bo investicija zasnovana tako, da bo novogradnja omogočala dostop brez arhitektonskih ovir, vstop in uporabo stavbe, ki bo dejansko v javni rabi, tudi invalidom.

Vstopi v stavbe in njihova uporaba je načrtovana na takšen način, da v njih ni grajenih in konstrukcijskih ovir.

Investicijska dokumentacija je bila izdelana v skladu s Pravilnikom o univerzalni graditvi in uporabi objektov (Uradni list RS, št. 41/2018).

### Zmanjševanje vplivov na okolje

Prav tako se ne predvideva negativnih vplivov, zaradi katerih bi bila potrebna izdelava ustreznih poročil.

### Ocena stroškov za odpravo negativnih vplivov na okolje

Investicija ne predvideva negativnih vplivov na okolje, ki bi jih moral kriti onesnaževalec (v konkretnem primeru Občina Ravne na Koroškem). Vsi negativni vplivi med gradnjo bremenijo izvajalca del.

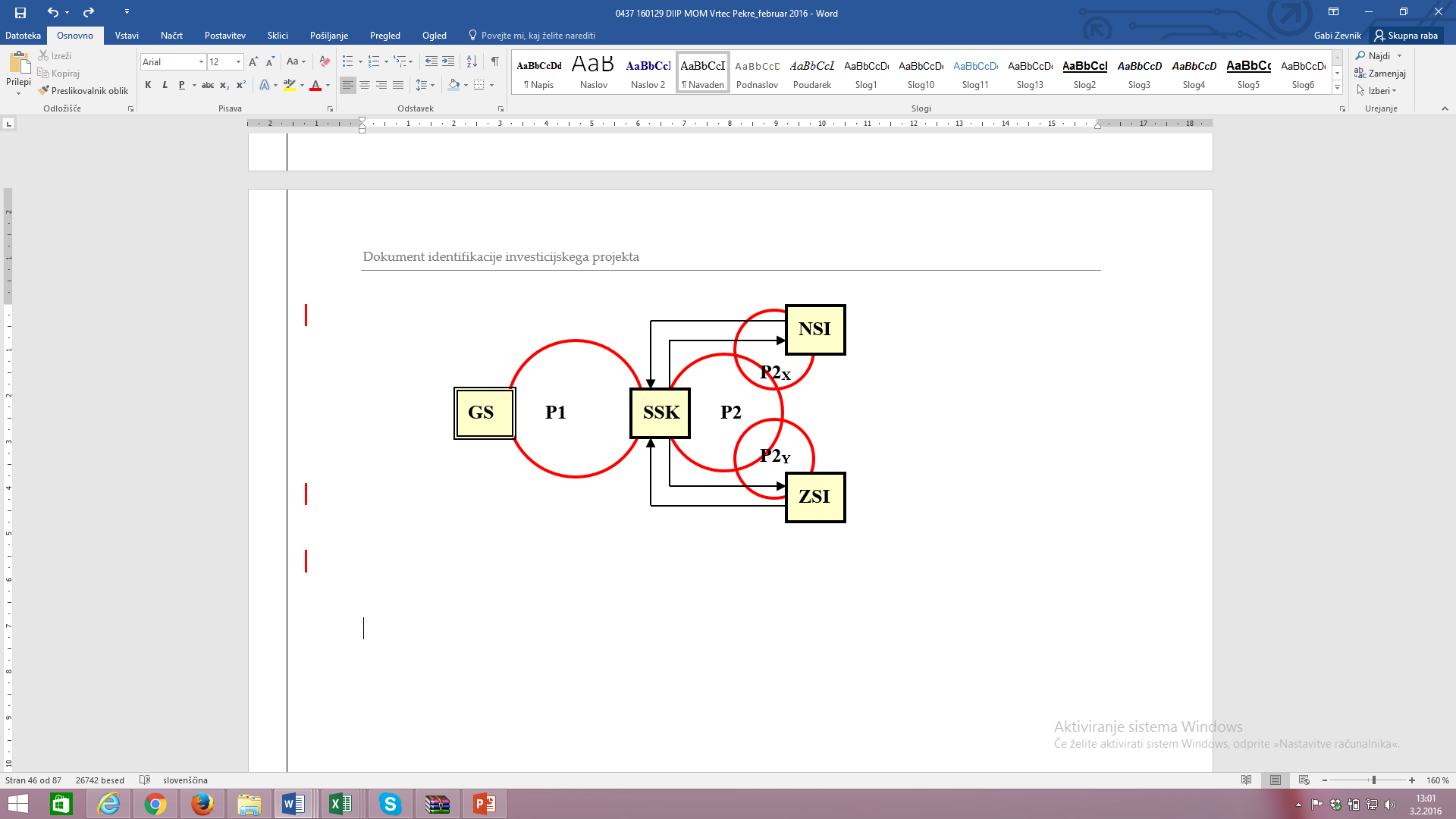
## Kadrovsko-organizacijska shema

Za realizacijo investicije bo investitor imenoval širšo projektno skupino, v kateri bodo predvidoma:

* predstavnik odgovorne osebe naročnika,
* operativni vodja projekta,
* predstavniki strokovnih sodelavcev.

|  |  |
| --- | --- |
| **Opis vloge sistema** | **Institucija (JN)** |
| **GLAVNI IN SKRBNIŠKI SISTEM PROJEKTA (GS in SS)**  Naročnik projekt usmerja k cilju in projekt upravlja. Zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta. Naročnik projekta ima v projektu naslednje naloge:   * definira končni namenski cilj (opredeli projektno nalogo), * zagotavlja vire sredstev za realizacijo projekta, * izbira, postavlja in razrešuje vodje projekta, * naroča izvajanje projekta, * upravlja projekt, * sprejema zgoščena poročila o napredovanju projekta, * sprejema zaključno poročilo in prevzame objekt projekta.   Glavni sistem je vedno tisti, ki je investitor in ki razpolaga s sredstvi.  V okviru glavnega sistema deluje še skrbniški sistem, ki organizira in vodi koncipiranje, definiranje in izvajanje projekta. Predstavlja projektno organizacijo. Vanj so vključeni:   * **vodja projekta** (oseba, ki operativno vodi realizacijo projekta), * **namestnik vodje, projektni administrator** (je asistent vodje projekta, kadar bi vodenje projekta vodjo preveč obremenilo). Poleg tega ima še naslednje naloge: * pripravlja in usklajuje razpored sestankov, * sklicuje in organizira sestanke, * piše zapisnike sestankov in jih razpošilja, * zbira, arhivira in urejuje vso projektno dokumentacijo, * izvaja investitorski nadzor, * skrbi za informacijski sistem projekta.   Razlika med GS in SS je v tem, da GS predstavlja odločevalsko funkcijo v okviru projekta, medtem ko je SS tista funkcija, ki projekt vodi in operativno izvaja naloge za realizacijo projekta. | *Občina Ravne na Koroškem*  *Vodja projekta*  *Soinvestitor SSRS*  *Vodja projekta*  *Operativni vodja projekta,*  *na strani investitorja – Občina Ravne na Koroškem* |
| **IZVAJALNI SISTEM PROJEKTA (ZSI)**  Sestavljajo ga izvajalci del. Izvajalci del so udeleženci projekta samo v času, ko opravljajo delo na poverjeni dejavnosti. Ko to delo končajo, niso več udeleženci v projektu. Organizirani so v izvajalne skupine, ki so izbrane za izvajalce posameznih aktivnosti, skladno z zakonom o javnih naročilih. Vodjo in člane internih izvajalnih skupin izbere vodja projekta. V okviru sistema izvajanja projekta je tudi administracija projekta:   * zajema se podatke za plan projekta in podatke o realizaciji, * pripravljajo se razna poročila, obračunske situacije, * vodi se seznam zadolžitev in ugotavlja se njihovo izpolnjevanje.   Inženiring, projektanti in strokovni nadzor so sicer izvajalni sistem, ki pa je v smislu usmerjanja, svetovanja in razmerja z naročnikom lahko tudi skrbniški sistem. | Izvajalci in podizvajalci posamezne faze projekta so izbrani na javnem razpisu, ki jih skladno z zakonodajo pripravi skrbniški sistem (vodja projekta), potrdi pa skladno z dogovorom o vodenju projekta glavni sistem prijavitelja. |

Ožji izvedbeni projektni tim bo vodil operativni vodja projekta skupaj s svetovalnim inženiringom in z odgovorno osebo naročnika.



Projektni timi bodo predvidoma imeli sestanke v prostorih investitorja, kar je tudi lokacijsko najprimerneje.

Izvajalni sistem – izvajalci posameznih aktivnosti

Zunanji izvajalci bodo skladno z zakonodajo za porabo proračunskih sredstev izbrani na osnovi javnih razpisov, pri čemer bo za posamezen razpis investitor – prijavitelj imenoval razpisne komisije in vodil postopek.

Nadzorni sistem predstavlja več entitet. Vsaka od teh v okviru svojih pristojnosti nadzira potek projekta. Nadzorni sistem predstavljajo:

* nadzorni organi projekta,
* občinski svet,
* Računsko sodišče RS.

Informacijsko-dokumentacijski sistem bo zastavljen tako, da bosta možna vpogled in sledljivost projekta tudi preko svetovnega spleta. Pristop k izvedbi projekta predvideva tudi različne pristope, ki uporabljajo moderne tehnologije in so v marsičem napredni in inovativni.

Uporaba informacijsko-komunikacijske tehnologije (v nadaljevanju IKT):

* projektna skupina bo komunicirala tako rekoč v celoti v elektronski obliki:
  + spletne predstavitve in gradivo,
  + uporaba portala za skupno načrtovanje, uporaba programov za takojšnje sporočanje,
  + spletna izmenjava vsebin, spletna gradiva,
  + skeniranje vhodnih podatkov in posredovanje dokumentacije po elektronski pošti (zunanji izvajalci) oz. preko skupnega dokumentacijskega sistem na strežniku;
* uporaba metodologije WBS za spremljanje poteka projekta;
* notranja evalvacija.

Kakovostna izmenjava informacij med sodelujočimi organizatorji in izvajalci na projektu predstavlja bistveni del, saj omogoča nenehno izboljševanje procesa in časovno racionalnost. Prednost tega je takojšen odziv in elektronsko arhiviranje gradiva, ki ga je mogoče hitro posredovati naprej. Vsa gradiva se bodo zbirala na strežniku v digitalni obliki, do njih pa bo možen tudi oddaljen dostop.

WBS (Work Breakdown Structure) je pristop, znan iz projektnega menedžmenta, kjer posamezne projektne sklope razdelimo v obvladljive aktivnosti, ki imajo jasno določene nosilce, merljive cilje in opredeljen časovni okvir ter stroške.

Notranje ocenjevanje bo izvedeno s pomočjo nadzora nad rezultati, ki so bili predvideni in doseženi. Notranji nadzor bodo vršili nazorni organi prijavitelja in upravljavca. Notranja evalvacija bo možna na osnovi poročil ožjega projektnega tima ali po potrebi z neposrednim vpogledom v dokumentacijo posamezne aktivnosti.

Glavni mejniki projekta po modelu JN so:

* + potrditev investicijske dokumentacije,
  + nakup stanovanj in vpis lastništva v ZK.

Uspešnost pomeni doseganje zastavljenih ciljev v predvidenih rokih in predvideni kakovosti v okviru predvidenih stroškov. Prijava in razpisna dokumentacija zagotavljata enake možnosti in enakost med spoloma.

## Predvideni viri financiranja

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tabela: Viri financiranja - stalne cene (z DDV)** | **Delež v %** | **Skupaj v EUR** | **EUR v 2019** | **EUR v 2020** |
| Stanovanjski Sklad Republike Slovenije, Javni Sklad | 49,75 | 592.330,59 | 0,00 | 592.330,59 |
| Občina Ravne na Koroškem | 50,25 | 598.346,86 | 1.830,00 | 596.516,86 |
| Dinamika v % |  | 100,00 | 0,15 | 99,85 |
| **SKUPAJ** | **100,0** | **1.190.677,45** | **1.830,00** | **1.188.847,45** |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tabela: Viri financiranja - tekoče cene (z DDV)** | **Delež v %** | **Skupaj v EUR** | **EUR v 2019** | **EUR v 2020** |
| Stanovanjski Sklad Republike Slovenije, Javni Sklad | 49,75 | 604.177,20 | 0,00 | 604.177,20 |
| Občina Ravne na Koroškem | 50,25 | 610.277,20 | 1.830,00 | 608.447,20 |
| Dinamika v % |  | 100,00 | 0,15 | 99,85 |
| **SKUPAJ** | **100,0** | **1.214.454,40** | **1.830,00** | **1.212.624,40** |

# NADALJNJA DOKUMENTACIJA

## Potrebna dokumentacija

Za potrebe izvedbe celotne investicije bo potrebno izdelati naslednjo dokumentacijo.

1. ***Investicijska dokumentacija***

*Že izdelano:*

* DIIP.

*Še potrebno:*

* Investicijski program (IP).

1. **Dokumentacija za izbor izvajalcev:**

Še potrebno:

* priprava razpisne dokumentacije in izvedba postopka za nakup stanovanj in vpis v ZK.

## Terminski plan poteka investicije

Do te faze je bila izdelana DIIP.

Končni rok za nakup je ocenjen na junij 2020.

Terminski plan investicije po aktivnostih, obdobje 2019–2020

Časovni načrt predvideva izvedbo investicije v najkrajših zakonskih in operativnih rokih. Vsi postopki naročanja morajo biti izvedeni v skladu z Zakonom o javnem naročanju.

Časovni načrt izvedbe investicije

* potrditev DIIP: november 2019,
* priprava razpisa za nakup stanovanj in izvedba postopka: januar—maj 2020,
* nakup in vpis v ZK: junij 2020.

# sklepne ugotovitve

Investitor na osnovi, do tega trenutka pridobljenih informacij, zaključuje:

* da so vlaganja v nakup neprofitnih najemnih stanovanj nujna;
* da obstajajo širši družbeni interesi za realizacijo projekta;
* da je trenutna informacijska baza projekta zadovoljiva in transparentna in da so predpostavke utemeljene in verodostojne;
* da se z nameravanim projektom ne povzroča nikomur nikakršne škode;
* da so obseg potrebnih neprofitnih stanovanj, investicijska vrednost, roki realizacije projekta in finančna pokritost investicije ocenjeni realno;
* da tveganja glede predvidene realizacije projekta še obstajajo, vendar so v obsegu, ko jih je možno z večjo angažiranostjo vodenja projekta še zmanjšati.

**Nakup neprofitnih stanovanj je ne samo izpolnjevanje zakonsko določene naloge kot take, pomeni hkrati sledenje temeljnim vrednotam socialne družbe in izraža voljo občinskega sveta po udejanjenju teh vrednot.**