



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

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

LETNI STANOVANJSKI PROGRAM
OBČINE RAVNE NA KOROŠKEM
2018



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL.....	3
1.1. Namen in cilji Stanovanjskega programa Občine Ravne na Koroškem za leto 2018	3
2. IZHODIŠČA IN UTEMLJITEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA	3
2.1. Stanovanjski program.....	3
2.2. Normativno pravna ureditev stanovanjskega področja	4
2.3. Občina Ravne na Koroškem - statusna oblika.....	4
3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA	5
3.1. Stanovanjski fond Občine Ravne na Koroškem	5
3.2. Zagotovljena sredstva za stanovanjsko področje v proračunu občine 2018.....	11
3.2.1. Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov	11
3.2.2. Stroški začasno nezasedenih stanovanj in poslovnih prostorov...	12
3.2.3. Tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov	12
3.2.4. Drugi izdatki za tekoče vzdrževanje in zavarovanje.....	12
3.2.5. Najemnina stanovanj in poslovnih prostorov	12
3.2.6. Večja obnovitvena dela.....	12
3.2.7. Izgradnja stanovanjskih objektov	12
3.2.8. Upravništvo stanovanj.....	12
3.2.9. Stroški odvetnikov, sodnih izvedencev, tolmačev.....	13
3.2.10. Energetske izkaznice – stanovanja	13
3.2.11. Stanovanjski rezervni sklad.....	13
4. DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN	14
4.1. Izredna pomoč pri uporabi stanovanja	15
5. FOND POSLOVNIH PROSTOROV V OBČINI RAVNE NA KOROŠKEM NA DAN 31. 12. 2017.....	16
5.1. Višina najemnine.....	18
6. ZEMLJIŠČA	18
6.1. Naloge	19
7. POSTOPEK ODDAJE NEPROFITNIH STANOVANJ TER UPRAVIČENCI DO NAJEMA.....	19
7.1. Objava javnega razpisa.....	19
7.2. Izjemna dodelitev stanovanj	19
9. PRILOGA: Načrt vzdrževalnih del v letu 2018 v stanovanjskih objektih	21



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

1. SPLOŠNI DEL

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

1.1. Namen in cilji Stanovanjskega programa Občine Ravne na Koroškem za leto 2018

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

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

2. IZHODIŠČA IN UTEMLJITEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA

2.1. Stanovanjski program

Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/2015) določa izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike. Nacionalni program na stanovanjskem področju določa ukrepe, ki so v pristojnosti države, ter opredeljuje vlogo, ki jo imajo pri njegovem izvajanju lokalne skupnosti, finančne in druge ustanove, saj si v Sloveniji večina državljanov, podobno kot v drugih državah, ne more zagotoviti primerne stanovanja sama in brez učinkovitih spodbud in pomoči s strani države in občin.

Glavni cilj stanovanjske politike, utemeljene na uresničevanju 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;



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

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

2.2. Normativno pravna ureditev stanovanjskega področja

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

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

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

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

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

2.3. Občina Ravne na Koroškem - statusna oblika

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

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

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



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

Višina sredstev za stanovanjske zadeve se zagotovi vsako proračunsko leto s proračunom Občine Ravne na Koroškem in v letu 2018 skupaj znašajo 374.700,00 €.

3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA

3.1. Stanovanjski fond Občine Ravne na Koroškem

Občina Ravne na Koroškem je imela na dan 31. 12. 2017 naslednja najemniška stanovanja:.

	STAN	NASLOV	Lastnik delež	M2	KOR_FAK	TOCKE_STA
1	01	Kotlje 47, Kotlje	100	53,06	1,000	274
2	02	Kotlje 47, Kotlje	100	58,63	1,000	274
3	03	Kotlje 47, Kotlje	100	61,80	1,000	274
4	02	Kotlje 3B, Kotlje	100	37,54	1,024	305
5	03	Kotlje 3B, Kotlje	100	78,73	0,966	311
6	02	Kotlje 3D, Kotlje	100	59,70	1,000	322
7	04	Kotlje 3E, Kotlje	100	69,99	0,966	324
8	02	Kotlje 4, Kotlje	100	36,46	1,024	299
9	08	Kotlje 4C, Kotlje	100	36,28	1,024	298
10	04	Kotlje 6, Kotlje	100	77,16	0,966	307
11	08	Stražišče 1, Ravne na Koroškem	100	42,62	1,024	231
12	09	Stražišče 1, Ravne na Koroškem	100	35,93	1,024	231
13	11	Stražišče 1, Ravne na Koroškem	100	43,37	1,024	233
14		Gledališka pot 4, Ravne na Koroškem	100	47,74	1,000	269
15	02	Gledališka pot 6, Ravne na Koro	100	58,53	1,000	269
16	01	Koroška cesta 13, Ravne na Koro	100	56,65	1,000	298
17	02	Koroška cesta 13, Ravne na Koro	100	21,25	1,024	298
18	03	Koroška cesta 13, Ravne na Koro	100	56,74	1,000	298
19	04	Koroška cesta 13, Ravne na Koro	100	57,82	0,981	298
20	05	Koroška cesta 13, Ravne na Koro	100	20,77	1,024	298
21	6	Koroška cesta 4,6, Ravne na Kor	100	38,89	1,024	278
22	05	Koroška cesta 4,6, Ravne na Kor	100	36,50	1,024	283
23	07	Koroška cesta 4,6, Ravne na Kor	100	67,66	1,000	283
24	09	Koroška cesta 4,6, Ravne na Kor	100	59,52	1,000	283
25	01	Ob Suhi 11A, Ravne na Koroškem	100	75,62	1,000	251
26	02	Ob Suhi 11A, Ravne na Koroškem	100	74,44	1,000	249
27	04	Ob Suhi 11A, Ravne na Koroškem	100	79,69	0,966	304
28	5	Ob Suhi 11A, Ravne na Koroškem	100	52,70	1,000	250
29	06	Ob Suhi 11A, Ravne na Koroškem	100	49,70	1,000	248



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

30	08	Ob Suhi 11A,Ravne na Koroškem	100	62,94	1,000	304
31	12	Ob Suhi 1A,Ravne na Koroškem	100	61,14	1,000	293
32	18	Ob Suhi 21,Ravne na Koroškem	100	32,53	1,024	300
33	11	Ob Suhi 23,Ravne na Koroškem	100	41,16	1,024	300
34	01	Ob Suhi 25,Ravne na Koroškem	100	29,95	1,057	348
35	08	Ob Suhi 25,Ravne na Koroškem	100	47,53	1,000	333
36	09	Ob Suhi 25,Ravne na Koroškem	100	63,81	1,000	333
37	S01	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	45,23	1,000	359
38	S03	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	47,98	1,000	359
39	S05	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	43,15	1,024	359
40	S09	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	42,88	1,024	359
41	S14	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	62,90	1,000	359
42	S17	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	45,06	1,000	359
43	S20	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	43,20	1,024	359
44	S22	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	43,89	1,024	359
45	S23	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	63,05	1,000	359
46	S24	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	43,30	1,024	359
47	S27	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100	63,00	1,000	359
48	02	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100	43,98	1,024	276
49	05	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100	43,50	1,024	274
50	06	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100	59,93	1,000	274
51	10	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100	80,70	0,981	274
52	11	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100	44,10	1,024	274
53	12	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100	59,00	1,000	276
54	08	Ob Suhi 4D,Ravne na Koroškem	50	81,08	0,981	275
55	12	Ob Suhi 4D,Ravne na Koroškem	100	43,76	1,024	281
56	09	Ob Suhi 7A,Ravne na Koroškem	100	43,97	1,024	270
57	10	Ob Suhi 7A,Ravne na Koroškem	50	57,72	1,006	270
58	01	Ob Suhi 7B,Ravne na Koroškem	100	41,16	1,024	250
59	05	Ob Suhi 7B,Ravne na Koroškem	100	81,52	0,981	272
60	06	Ob Suhi 7B,Ravne na Koroškem	100	52,67	1,024	270
61	09	Ob Suhi 7B,Ravne na Koroškem	100	44,28	1,024	270
62	10	Ob Suhi 7B,Ravne na Koroškem	100	57,73	1,006	271
63	12	Ob Suhi 7B,Ravne na Koroškem	100	45,06	1,024	270
64	20	Trg svobode 15,Ravne na Korošk	100	52,52	1,000	267
65	09	Trg svobode 18,Ravne na Korošk	100	27,02	1,057	274
66	18	Trg svobode 18,Ravne na Korošk	100	57,10	0,981	275
67	06	Javornik 20,Ravne na Koroškem	100	57,08	1,000	278
68	11	Javornik 20,Ravne na Koroškem	100	58,09	1,000	278



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

69	18	Javornik 20,Ravne na Koroškem	100	57,26	1,000	278
70	02	Javornik 23,Ravne na Koroškem	100	55,71	1,000	280
71	03	Javornik 24,Ravne na Koroškem	100	55,47	1,000	284
72	11	Javornik 25,Ravne na Koroškem	100	57,02	1,000	280
73	01	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	39,30	1,024	278
74	03	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	55,25	1,000	278
75	05	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	56,70	1,000	278
76	08	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	56,78	1,000	278
77	12	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	57,34	1,000	278
78	13	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	57,34	1,000	278
79	14	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	57,70	1,000	278
80	15	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100	58,08	1,000	278
81	02	Javornik 27,Ravne na Koroškem	100	80,90	0,966	284
82	04	Javornik 27,Ravne na Koroškem	100	39,84	1,024	282
83	04	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	58,85	1,000	280
84	12	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	40,87	1,024	280
85	17	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	41,33	1,024	280
86	20	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	79,70	0,966	284
87	24	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	69,43	0,966	292
88	26	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100	31,78	1,024	288
89	05	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	58,29	1,000	299
90	07	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	79,66	0,966	301
91	14	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	57,19	1,000	299
92	18	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	57,69	1,000	299
93	21	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	57,87	1,000	299
94	22	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	57,35	1,000	299
95	29	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	57,93	1,000	299
96	30	Javornik 29,Ravne na Koroškem	50	57,13	1,000	299
97	36	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	58,62	1,000	307
98	37	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	53,38	1,000	307
99	40	Javornik 29,Ravne na Koroškem	55	35,98	1,024	312
100	41	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100	42,26	1,006	307
101	01	Javornik 30,Ravne na Koroškem	100	55,62	1,000	280
102	05	Javornik 30,Ravne na Koroškem	100	55,62	1,000	280
103	06	Javornik 30,Ravne na Koroškem	100	57,43	1,000	280
104	04	Javornik 31,Ravne na Koroškem	100	57,17	1,000	275
105	05	Javornik 31,Ravne na Koroškem	100	56,88	1,000	276
106	03	Javornik 36,Ravne na Koroškem	100	39,68	1,024	280
107	16	Javornik 36,Ravne na Koroškem	100	40,18	1,024	280



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

108	20	Javornik 36,Ravne na Koroškem	100	39,78	1,024	280
109	01	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,63	1,024	280
110	02	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	75,08	0,966	280
111	03	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,65	1,024	280
112	04	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	57,72	1,000	280
113	06	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,48	1,024	281
114	07	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	57,74	1,000	280
115	13	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	56,98	1,000	280
116	15	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	57,21	1,000	280
117	16	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,76	1,024	280
118	18	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,66	1,024	280
119	21	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	56,98	1,000	280
120	22	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,59	1,024	280
121	24	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,34	1,024	281
122	26	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	58,20	1,000	280
123	30	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100	39,40	1,024	280
124	26	Javornik 38,Ravne na Koroškem	100	57,97	1,000	278
125	07	Javornik 44,Ravne na Koroškem	100	39,76	1,024	295
126	18	Javornik 44,Ravne na Koroškem	100	56,37	1,000	295
127	01	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	44,35	1,024	274
128	03	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	43,63	1,024	274
129	06	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	45,23	1,024	275
130	07	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	51,08	1,024	274
131	16	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	45,48	1,024	274
132	17	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	52,21	1,024	274
133	20	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100	44,66	1,024	274
134	11	Javornik 47,Ravne na Koroškem	100	45,48	1,024	274
135	20	Javornik 47,Ravne na Koroškem	100	46,16	1,024	274
136	02	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	42,28	1,024	268
137	03	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	40,72	1,024	268
138	06	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	42,04	1,024	268
139	09	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	60,71	1,000	268
140	11	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	43,87	1,024	268
141	15	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	42,87	1,024	268
142	16	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	42,91	1,024	266
143	20	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100	43,02	1,024	268
144	01	Javornik 50,Ravne na Koroškem	100	40,12	1,024	275
145	05	Javornik 50,Ravne na Koroškem	100	57,21	1,000	275
146	06	Javornik 50,Ravne na Koroškem	100	58,52	1,000	275
147	09	Javornik 50,Ravne na Koroškem	100	57,00	1,000	275



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

148	17	Javornik 51,Ravne na Koroškem	100	55,48	1,000	282
149	06	Javornik 52,Ravne na Koroškem	100	77,00	0,966	303
150	01	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	36,53	1,024	313
151	08	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	57,16	1,000	313
152	10	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	42,74	1,024	313
153	28	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	43,13	1,024	313
154	35	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	35,46	1,024	313
155	40	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	42,75	1,024	319
156	41	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	35,63	1,024	313
157	46	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	42,92	1,024	313
158	50	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100	39,19	1,024	313
159	01	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	58,40	1,000	315
160	08	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	58,55	1,000	315
161	38	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	35,15	1,024	315
162	40	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	40,50	1,024	315
163	45	Javornik 54,Ravne na Koroškem	50	70,25	0,981	315
164	49	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	81,56	0,966	318
165	52	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	70,39	0,981	315
166	53	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	58,94	1,000	322
167	68	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	46,30	1,024	315
168	70	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100	40,51	1,024	315
169	01	Javornik 55,Ravne na Koroškem	100	52,77	1,006	301
170	05	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100	69,34	0,981	295
171	06	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100	41,20	1,024	295
172	12	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100	81,07	0,966	299
173	15	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100	68,96	0,981	295
174	24	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100	80,61	0,966	300
175	27	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100	69,99	0,981	295
176	04	Javornik 59,Ravne na Koroškem	100	29,53	1,057	292
177	08	Javornik 59,Ravne na Koroškem	100	29,54	1,057	292
178	01	Javornik 60,Ravne na Koroškem	100	34,67	1,024	289
179	03	Javornik 60,Ravne na Koroškem	100	52,73	1,006	289
180	23	Javornik 60,Ravne na Koroškem	100	53,97	1,006	289
181	29	Javornik 60,Ravne na Koroškem	100	53,56	1,000	145
182	01	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	30,15	1,057	301
183	04	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	30,09	1,024	301
184	06	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	61,15	1,000	301
185	09	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	61,01	1,000	301
186	11	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	61,48	1,000	301
187	13	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	59,56	1,000	301



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

188	14	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100	60,37	1,000	301
189	01	Javornik 65,Ravne na Koroškem	100	46,03	1,024	298
190	09	Javornik 65,Ravne na Koroškem	100	46,41	1,024	298
191	17	Javornik 65,Ravne na Koroškem	100	48,34	1,024	298
192	16	Čečovje 1,Ravne na Koroškem	100	53,70	1,000	284
193	19	Čečovje 1,Ravne na Koroškem	100	66,80	0,960	284
194		Čečovje 11 b, Ravne na Koroškem	100	54,81	1,000	256
195	07	Čečovje 33,Ravne na Koroškem	100	46,87	1,000	275
196	02	Čečovje 54,Ravne na Koroškem	100	68,36	0,966	275
197	05	Čečovje 54,Ravne na Koroškem	100	72,10	0,966	275
198	09	Čečovje 54,Ravne na Koroškem	100	66,08	0,966	276
199	17	Čečovje 54,Ravne na Koroškem	100	58,72	0,966	225
200	01	Dobja vas 11,Ravne na Koroškem	100	68,16	0,966	191
201	2	Strojna 22,Ravne na Koroškem	100	57,32	1,000	217
202		Strojna 22,Ravne na Koroškem	100	22,73	1,000	217

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

Stanovanjsko podjetje d.o.o. na podlagi vsakoletno potrjenega plana vzdrževalnih del s strani občine vzdržuje stanovanja Občine Ravne na Koroškem. V stanovanjih smo kot lastnik dolžni zlasti vzdrževati dotrajano vodovodno in električno napeljavo, po poteku amortizacijske dobe ali po potrebi nadomestiti opremo v kopalnici, WC-ju ter obnoviti pode v stanovanju.

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

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

Za celoten stanovanjski fond Občine Ravne na Koroškem za leto 2017 na dan 31.12.2017, vrednost stanovanj znaša 7.909.058,64 €, tako mora občina v letu 2018 v



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

skladu z zakonom nameniti 118.635,88 € za gradnjo oziroma vzdrževanje neprofitnih stanovanj.

Tabela: Vzdrževanje stanovanj po letih

Leto	
2006	18.885.561,55 SIT
2007	120.932,65 €
2008	64.819,82 €
2009	57.481,70 €
2010	35.131,76 €
2011	67.294,06 €
2012	61.474,38 €
2013	75.001,37 €
2014	68.391,08 €
2015	100.646,43 €
2016	73.455,34 €
2017	86.584,49 €

Tabela: Večja obnovitvena dela

Leto	
2006	20.216.150,34 SIT
2007	79.878,79 €
2008	49.034,27 €
2009	47.205,40 €
2010	42.018,87 €
2011	55.423,80 €
2012	46.144,32 €
2013	14.744,40 €
2014	28.292,40 €
2015	31.114,20 €
2016	21.329,59 €
2017	41.711,26 €

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

3.2. Zagotovljena sredstva za stanovanjsko področje v proračunu občine 2018

Občina namenja iz proračuna sredstva za naslednje namene:

3.2.1. Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov

Predvidena sredstva v višini 90.000,00 € se namenijo za tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov. Dela se izvedejo na podlagi letnega programa vzdrževanja del, ki je sestavni del tega programa.



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

3.2.2. Stroški začasno nezasedenih stanovanj in poslovnih prostorov

Predvidena sredstva v višini 30.600 € so zagotovljena za poravnavo stroškov za trenutno prazna stanovanja in poslovne prostore. Pokrivajo se fiksni stroški energije, ogrevanja, komunalnih storitev, čiščenja ter komunikacije.

3.2.3. Tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov

Predvidena sredstva v višini 24.100 € se namenijo za tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov. Dela se izvedejo na podlagi letnega programa vzdrževanja del, ki je priloga in sestavni del tega programa.

3.2.4. Drugi izdatki za tekoče vzdrževanje in zavarovanje

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

3.2.5. Najemnina stanovanj in poslovnih prostorov

Predvidena sredstva v višini 3.000 € se namenijo za najemnine stanovanj in poslovnih prostorov, ki jih je občina dolžna pokrivati na podlagi sklenjenih pogodb s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije. S Stanovanjskim skladom sta se na podlagi pogodbe o soinvestitorstvu zgradila blok v Kotljah ter blok Suha. Pogodba zajema določilo, da je občina dolžna pokrivati neprofitno najemnino, v kolikor je stanovanje, ki je v lasti Stanovanjskega sklada, prazno.

3.2.6. Večja obnovitvena dela

Predvidena sredstva v višini 62.000 € se namenijo za večja obnovitvena dela poslovnih prostorov in stanovanj. Dela se izvedejo na podlagi letnega programa obnovitvenih del, ki je priloga in sestavni del tega programa.

3.2.7. Izgradnja stanovanjskih objektov

Predvidena sredstva v višini 10.000 € se namenijo za pripravo idejne zasnove izgradnje večstanovanjskega objekta.

3.2.8. Upravništvo stanovanj

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

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



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

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.

3.2.9. Stroški odvetnikov, sodnih izvedencev, tolmačev

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

3.2.10. Energetske izkaznice – stanovanja

Sredstva v višini 3.000 € se bodo namenila za pridobitev energetskih izkaznic, ki jih je potrebno pridobiti za stanovanja, ki se oddajajo v najem za nedoločen čas na podlagi energetske zakonodaje.

3.2.11. Stanovanjski rezervni sklad

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

Merila za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižjo vrednost prispevka določa Pravilnik o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (UL RS, št. 11/2004). Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

odplačevanje v te namene najetih posojil. Izvršba na sredstva rezervnega sklada je dopustna samo iz teh razlogov. Etažni lastnik nima pravice zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad niti zahtevati delitve. Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona o izvršbi in zavarovanju. Na podlagi navedenega smo dolžni za stanovanja, ki so v naši lasti prispevati svoj delež sredstev v rezervni sklad. Predvidena sredstva proračuna 2018 znašajo 55.000 €.

Tabela : Proračunska sredstva v obdobju 2005 - 2017

Leto	<i>Zbrana sredstva za rezervni sklad</i>
2005	6.039.967 SIT
2006	9.343.651 SIT
2007	30.983,40 €
2008	28.808,00 €
2009	29.403,85 €
2010	30.188,18 €
2011	31.722,09 €
2012	32.820,82 €
2013	40.985,84 €
2014	43.136,21 €
2015	50.910,53 €
Na dan 30. 11.	
2016	50.133,82 €
2017	54.842,92 €

4. DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN

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

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

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

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

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

Vrednost točke po navedeni uredbi je 2,63 €.



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

Tabela: Sredstva najemnin po letih

leto	<i>plačane najemnine</i>
2005	76.919.532,59 SIT
2006	96.164.144,89 SIT
2007	315.166,84 €
2008	373.644,39 €
do 30.09.2009	218.418,92 €
2010	346.300,59 €
2011	355.351,80 €
2012	408.438,14 €
2013	364.518,84 €
2014	372.607,69 €
2015	325.567,48 €
Na dan 15. 12. 2016	379.442,74 €
2017	376.723,10 €

4.1. Izredna pomoč pri uporabi stanovanja

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

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

Predvidena sredstva za te namene v letu 2018 znašajo 16.000 €.



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

**5. FOND POSLOVNIH PROSTOROV V OBČINI RAVNE NA KOROŠKEM NA
DAN 31. 12. 2017**

Občina Ravne na Koroškem je imela na dan 31. 12. 2016 naslednje poslovne prostore:

Lokacija poslovnega prostora	Velikost prostora /m ²
PREŽIHOVA 7	
II. nadstropje	
• pisarna št. 14	30,34
• pisarna št. 15	12,58
• pisarna št. 16	14,61
• pisarna št. 17	16,09
• pisarna št. 18	48,99
• pisarna št. 19	41,84
• pisarna št. 20	49,12
I. nadstropje	
• pisarna 2	17,01
• pisarna 3	18,95
• pisarna 4	20,95
• pisarna 5	18,86
• pisarna 6	34,15
• pisarna 7	21,88
• pisarna 8	30,15
• pisarna 9	18,95
• pisarna 10	18,95
• pisarna 11	21,91
• kuhinja	12,85
• arhiv	14,87
• Bivši SDK	894,19
PREŽIHOVA 17	
• poslovni prostor 81	134,26
• poslovni prostor 83	108,00
• poslovni prostor 82 - klet	20,00
PREŽIHOVA 24	
• pisarna št. 7 oz. N-1	24,65
• pisarna št. 8 oz. N-2	16,57
• pisarna št. 9 oz. N-3	16,15
• pisarna št. 10 oz. N-4	16,79



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

• pisarna št. 11- oz. N-5	9,42
• pisarna št. 22 oz. M-1	21,35
• pisarna št. 25 oz. M-4	14,42
• pisarna št. 26 oz. M-5	7,83
• pisarna št. 27 oz. M-6	20,7
• pisarna št.28 oz. M-7	52,01
• pisarna št. 30 oz. M-9	14,14
• pisarna št. 29 oz. M-8	14,3
• pisarna št. 31 oz. M-10	13,68
• pisarna št. 32 oz. M-11	29,28
TRG SVOBODE 20	
Inkubator	
• pisarna A	20,4
• pisarna B	17,4
• pisarna C	22,2
• pisarna D	29,75
I. nadstropje	
• prostori Medgeneracijskega centra	204,00
DOBJA VAS 122	
• dve pisarni	32,10
DOBJA VAS 185 – podjetniški inkubator	
• pisarna 1	39,7
• pisarna 2	39,7
• pisarna 9	18,6
• proizvodnja 3	156,92
• proizvodnja 4	156,88
• proizvodnja 5	153,22
• proizvodnja 6	153,22
• proizvodnja 7	158,89
• sejna soba-predavalnica 8	39,7
DOBJA VAS 253-podjetniški inkubator	
• proizvodnja I	332,63
• proizvodnja II	166,9
• proizvodnja III	202,51
• proizvodnja IV	159,3
• proizvodnja V	159,3



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

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

5.1. Višina najemnine

Najemnina na m² poslovnega prostora znaša 5,11 € brez vseh ostalih stroškov. Najemnina za površine, ki so vključene v podjetniški inkubator je določena s Pravilnikom o postopku inkubiranja. Najemnina za poslovne prostore, ki jih najemajo javna podjetja in so v 100 % lasti Občine Ravne na Koroškem, znaša 2 € na m².

6. ZEMLJIŠČA

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



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

6.1. Naloge

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

- upravlja občinsko premoženje;
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov *ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči*;
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega sklada stanovanj;

7. POSTOPEK ODDAJE NEPROFITNIH STANOVANJ TER UPRAVIČENCI DO NAJEMA

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

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

Občina lahko pri posameznem razpisu poleg točkovanja stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene s pravilnikom, določi dodatne pogoje, ki jih je mogoče doseči, ki jih mora prosilec izpolnjevati, pri čemer lahko točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji, presegajo skupno število točk po obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij prosilcev, ki je sestavni del tega pravilnika (v nadaljnjem besedilu: obrazec), kot seštevek najvišjih vrednosti posameznih točk iz obrazca, za največ 25%.

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

Po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem lahko občina uveljavlja plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine.

7.1. Objava javnega razpisa

Občina je imela v času od 14. 03. do 30. 04. 2017 v objavi javni razpis za neprofitna stanovanja, ki so v lasti Občine Ravne na Koroškem in v lasti Stanovanjskega sklada RS, Poljanska cesta 31, Ljubljana in so bila na razpolago v letu 2017 ter bodo v tem letu do novega javnega razpisa.

7.2. Izjemna dodelitev stanovanj

Na podlagi 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj je mogoča izjemna dodelitev neprofitnega stanovanja, po katerem lahko občina v primeru rušenja, prenove ter



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

elementarne in druge nesreče prizadetemu v nesreči, če ne razpolaga z bivalnimi enotami, namenjenimi začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, dodeli neprofitno stanovanje v najem za določen čas, do odprave posledic nesreče, na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada.

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

V letu 2017 izjemne dodelitve stanovanja nismo imeli.

8. ZAKLJUČEK

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

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

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

Številka: 352-0006/2018
Ravne na Koroškem, februar 2018

Pripravila:
mag. Marija Vrhovnik Čas

Župan
Občine Ravne na Koroškem
dr. Tomaž Rožen



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

9. PRILOGA: Načrt vzdrževalnih del v letu 2018 v stanovanjskih objektih

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

Datum: 5. 1. 2018
Štev.: 2017/000005/ MS /ŽS /GL /

OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
Gačnikova pot 5
2390 RAVNE NA KOROŠKEM

ZADEVA: Načrt vzdrževalnih del v letu 2018 v stanovanjskih objektih, ki so v lasti Občine Ravne na Koroškem

Občina mora na podlagi Stanovanjskega zakona in na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03,142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15) sredstva iz naslova stroškov financiranja najemnin v višini 1,5 % sredstev od vrednosti stanovanj ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj. Za celoten stanovanjski fond Občine Ravne na Koroškem za leto 2017 na dan 31.12.2017, vrednost stanovanj znaša 7.909.058,64 €, tako mora občina v letu 2018 v skladu z zakonom nameniti 118.635,88 € za gradnjo oziroma vzdrževanje neprofitnih stanovanj.

INTERVENCIJE – NUJNA DELA – JANUAR - DECEMBER 2018	10.000,00
V tekočem vzdrževanju so zajeta vsa nujna dela, ki nastanejo zaradi okvar in jih ni mogoče predvideti:	
<ul style="list-style-type: none">• popravila v kuhinjah ali kopalnicah na vodovodnih in odtočnih instalacijah,• popravila na sistemu centralnega ogrevanja ter radiatorjev in njihova intervencijska menjava,• popravila električnih instalacij, v stanovanjih ter na skupnih delih in napravah stavb• druga manjša popravila: (zaradi zamakanja streh, kleparska popravila, popravila stavbnega pohištva v stanovanjih in na skupnih delih stavbe, podov, tlakov), deratizacija, vzdrževanje dvigal, gasilni aparati, požarno – varnostni pregledi.	
VZDRŽEVANJE STANOVANJ – JANUAR-DECEMBER 2018 (plan) :	
Vzdrževanje - redno vzdrževanje dvigal, zamenjava svetil, deratizacija, ...	20.000,00
TRG SVOBODE 18	
Obnova kopalnice, stanovanje št.9 (prazno)	4.500,00



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

KOROŠKA CESTA 13	
Obnova kopalnic, stanovanje št.: 1,2,3 in 4	18.000,00
Obnova kopalnice :	
JAVORNIK 46, stanovanje št. 16	4.500,00
Obnova kopalnice :	
JAVORNIK 54, stanovanje št. 1 B	4.500,00
Menjava vrat v stanovanja :	
JAVORNIK 26, stanovanje št. 1,3,5,8,13,14 in 15	4.200,00
Menjava vrat v stanovanja :	
JAVORNIK 37, stanovanje številke 1,2,3,4,6,7,13,15,16,18,21,22,26 in 30	8.400,00
JAVORNIK 37	
Stanovanje številke 24. : obnova podov, opleskov, stavbnega pohištva, elektrike	5.300,00
JAVORNIK 58	
stanovanje številka 24. menjava vinaz poda v kuhinji in predsobi, obnova parketov v sobah	2.000,00
Menjava zunanjega stavbnega pohištva:	
Ob Suhi 11a, stanovanje št. 4	6.500,00
Obnova finalnega poda:	
OB SUHI 25, stanovanje št. 8	2.000,00
Skupaj TVSO - plan	89.900,00

VEČJA OBNOVITVENA DELA- (VOD)- JANUAR-DECEMBER 2018 (plan)	
Investicijsko vzdrževanje in obnove:	
Preureditev poslovnega prostora 6 in 7	21.000,00
Tekoče vzdrževanje:	
PREŽIHOVA ULICA 24	
Obnova finalnih podov (RK)	2.000,00
PREŽIHOVA ULICA 24	
Obnova skupnih sanitarijev	5.000,00
PREŽIHOVA ULICA 17	
Obnova finalnih podov (Zavod za zaposlovanje, ALP)	4.000,00



OBČINA RAVNE NA KOROŠKEM
URAD ZA OPERATIVNE IN SPLOŠNE ZADEVE

PREŽIHOVA ULICA 17 obnova strehe (delež)	13.000,00
Obnova kopalnice :	
JAVORNIK 48, stanovanje št. 2,16 in 20	14.000,00
Menjava notranjega stavbnega pohištva-vrata:	
Ob Suhi 11a, stanovanje št.1	3.000,00
Skupaj VOD 2018-plan	62.000,00
Skupaj VOD in TV-plan:	151.900,00
42162312 - Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov	90.000,00
47162342 - Večja obnovitvena dela stanovanj in poslovnih prostorov -	62.000,00
Skupaj proračun 2018	152.000,00

Stanovanjsko podjetje d.o.o.
Tehnična služba: Samo MLINAR
Simona ŽNIDARŠIČ
Ludvik GOLOB

STANOVANJSKO PODJETJE S.P.A.
2390 RAVNE NA KOROŠKEM
Ob Suhi 19
S4