

Na podlagi 154. člena [Stanovanjskega zakona](#) (Uradni list RS, št. 69/2003 in 57/2008) in 16. člena [Statuta Občine Ravne na Koroškem](#) (Uradni list RS, št. 39/99 ... 34/2010) je Občinski svet Občine Ravne na Koroškem na svoji 6. redni seji, dne 31. 03. 2011 sprejel

STANOVANJSKI PROGRAM OBČINE RAVNE NA KOROŠKEM ZA LETO 2011

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL	3
1.1. Namen in cilji Stanovanjskega programa Občine Ravne na Koroškem za leto 2011	3
2. IZHODIŠČA IN UTEMLJITEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA.....	4
2.1. Nacionalni stanovanjski program	4
2.2. Normativno pravna ureditev stanovanjskega področja	4
2.3. Občina Ravne na Koroškem - statusna oblika	5
3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA.....	6
3.1. Stanovanjski fond Občine Ravne na Koroškem.....	6
3.2. Zagotovljena sredstva za stanovanjsko področje v proračunu občine 2011 ...	11
3.2.1. Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov	11
3.2.2. Stroški začasno nezasedenih stanovanj in poslovnih prostorov.....	11
3.2.3. Tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov	11
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
3.2.8. Upravništvo stanovanj.....	12
3.2.9. Prenos sredstev na Stanovanjski sklad Republike Slovenije in Slovenski odškodninski sklad.....	13
3.2.10. Stanovanjski rezervni sklad.....	13
4. DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN	14
4.1. Subvencioniranje najemnin.....	14
4.2. Izredna pomoč pri uporabi stanovanja	15
5. FOND POSLOVNIH PROSTOROV V OBČINI RAVNE NA KOROŠKEM NA.....	16
DAN 31. 12. 2010	16
5.1. Višina najemnine.....	17
6. ZEMLJIŠKA POLITIKA.....	17
6.1. Naloge aktivne zemljiške politike	17
6.2. Opremljanje stavbnih zemljišč.....	18
6.2.1. Ureditev parcel pri kotlarni – Kotlje	18
7. POSTOPEK ODDAJE NEPROFITNIH STANOVANJ TER UPRAVIČENCI DO NAJEMA.....	19
7.1. Objava javnega razpisa.....	19
7.2. Izjemna dodelitev stanovanj.....	19
8. ZAKLJUČEK.....	20
9. PRILOGA:	21
Načrt vzdrževalnih del v letu 2011 v stanovanjskih objektih, ki so v lasti občine Ravne na Koroškem:.....	21

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 (Ur.l. RS št. 69/03 - v nadaljevanju: SZ, 57/2008) 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 2011

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. Nacionalni stanovanjski program

Nacionalni stanovanjski program (Ur.l. RS 43/00) 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 nacionalnega stanovanjskega programa, ki jih bo mogoče postopoma doseči z usklajenimi ukrepi države, lokalnih skupnosti in drugih dejavnikov, so:

1. izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
2. olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
3. zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
4. izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
5. povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
6. spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
7. uravnovežiti 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 ustrežno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva;
10. spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

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

- neposredni ukrepi države (zakonodajni, organizacijski, finančno intervencijski);
- posredni ukrepi države (davčni, socialni ter prostorski) ter
- ukrepi lokalnih skupnosti (pridobivanje stanovanj, zagotavljanje subvencij in sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, zlasti z zagotavljanjem stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture).

2.2. Normativno pravna ureditev stanovanjskega področja

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

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih 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,
- vodi register stanovanj.

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.

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

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

2.3. Občina Ravne na Koroškem - statusna oblika

Občina Ravne na Koroškem posluje na stanovanjskem področju preko samostojnih proračunskih postavk. Občina ločeno vodi določene prejeme 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,
- prenos sredstev na SSRS in SOD,
- stanovanjski rezervni sklad,
- izredna pomoč pri uporabi stanovanja,
- ureditev parcel pri kotlarni – Kotlje..

Višina sredstev za stanovanjske zadeve se zagotovi vsako proračunsko leto s proračunom Občine Ravne na Koroškem.

3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA

3.1. Stanovanjski fond Občine Ravne na Koroškem

Občina Ravne na Koroškem je imela na dan 31. 12. 2010 naslednja najemniška stanovanja:

	STAN	NASLOV	L PROC	M2	KOR FAK	TOCKE STA
1	01	Kotlje 47, Kotlje	100,000	53,060	1,000	274
2	02	Kotlje 47, Kotlje	100,000	58,630	1,000	274
3	03	Kotlje 47, Kotlje	100,000	61,800	1,000	274
4	02	Kotlje 3B, Kotlje	100,000	37,540	1,024	305
5	03	Kotlje 3B, Kotlje	100,000	78,730	0,966	311
6	02	Kotlje 3D, Kotlje	100,000	59,700	1,000	322
7	04	Kotlje 3E, Kotlje	100,000	69,990	0,966	324
8	02	Kotlje 4, Kotlje	100,000	36,460	1,024	299
9	08	Kotlje 4C, Kotlje	100,000	36,280	1,024	298
10	04	Kotlje 6, Kotlje	100,000	77,160	0,966	307
11	08	Stražišče 1, Ravne na Koroškem	100,000	42,620	1,024	231
12	09	Stražišče 1, Ravne na Koroškem	100,000	35,930	1,024	231
13	11	Stražišče 1, Ravne na Koroškem	100,000	43,370	1,024	233
14	02	Gledališka pot 6, Ravne na Koroškem	100,000	58,530	1,000	269
15	01	Koroška cesta 13, Ravne na Koroškem	100,000	56,650	1,000	298
16	02	Koroška cesta 13, Ravne na Koroškem	100,000	21,250	1,024	298
17	03	Koroška cesta 13, Ravne na Koroškem	100,000	56,740	1,000	298
18	04	Koroška cesta 13, Ravne na Koroškem	100,000	57,820	0,981	298
19	05	Koroška cesta 13, Ravne na Koroškem	100,000	20,770	1,024	298
20	6	Koroška cesta 4,6, Ravne na Koroškem	100,000	38,890	1,024	278
21	05	Koroška cesta 4,6, Ravne na Koroške	100,000	36,500	1,024	283
22	07	Koroška cesta 4,6, Ravne na Koroškem	100,000	67,660	1,000	283
23	08	Koroška cesta 4,6, Ravne na Koroškem	100,000	71,350	1,000	277
24	09	Koroška cesta 4,6, Ravne na Koroškem	100,000	59,520	1,000	283
25	01	Ob Suhi 11A, Ravne na Koroškem	100,000	75,620	1,000	251
26	02	Ob Suhi 11A, Ravne na Koroškem	100,000	74,440	1,000	249
27	04	Ob Suhi 11A, Ravne na Koroškem	100,000	79,690	0,966	304
28	5	Ob Suhi 11A, Ravne na Koroškem	100,000	52,700	1,000	250
29	06	Ob Suhi 11A, Ravne na Koroškem	100,000	49,700	1,000	248
30	08	Ob Suhi 11A, Ravne na Koroškem	100,000	62,940	1,000	304
31	12	Ob Suhi 1A, Ravne na Koroškem	100,000	61,140	1,000	293
32	18	Ob Suhi 21, Ravne na Koroškem	100,000	32,530	1,024	300
33	11	Ob Suhi 23, Ravne na Koroškem	100,000	41,160	1,024	300
34	15	Ob Suhi 23, Ravne na Koroškem	100,000	42,630	1,024	300
35	01	Ob Suhi 25, Ravne na Koroškem	100,000	29,950	1,057	348
36	08	Ob Suhi 25, Ravne na Koroškem	100,000	47,530	1,000	333

37	09	Ob Suhi 25,Ravne na Koroškem	100,000	63,810	1,000	333
38	S01	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100,000	45,230	1,000	359
39	S03	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100,000	47,980	1,000	359
40	S05	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100,000	43,150	1,024	359
41	S09	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100,000	42,880	1,024	359
42	S14	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100,000	62,900	1,000	359
43	S17	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100,000	45,060	1,000	359
44	S20	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100,000	43,200	1,024	359
45	S22	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100,000	43,890	1,024	359
46	S23	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100,000	63,050	1,000	359
47	S24	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100,000	43,300	1,024	359
48	S27	Ob Suhi 27, Ravne na Koroškem	100,000	63,000	1,000	359
49	02	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100,000	43,980	1,024	276
50	05	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100,000	43,500	1,024	274
51	06	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100,000	59,930	1,000	274
52	08	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100,000	43,450	1,024	274
53	10	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100,000	80,700	0,981	274
54	11	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100,000	44,100	1,024	274
55	12	Ob Suhi 4,Ravne na Koroškem	100,000	59,000	1,000	276
56	08	Ob Suhi 4D,Ravne na Koroškem	50,000	81,080	0,981	275
57	09	Ob Suhi 4D,Ravne na Koroškem	100,000	43,370	1,024	275
58	12	Ob Suhi 4D,Ravne na Koroškem	100,000	43,760	1,024	281
59	09	Ob Suhi 7A,Ravne na Koroškem	100,000	43,970	1,024	270
60	10	Ob Suhi 7A,Ravne na Koroškem	50,000	57,720	1,006	270
61	01	Ob Suhi 7B,Ravne na Koroškem	100,000	41,160	1,024	250
62	05	Ob Suhi 7B,Ravne na Koroškem	100,000	81,520	0,981	272
63	06	Ob Suhi 7B,Ravne na Koroškem	100,000	52,670	1,024	270
64	09	Ob Suhi 7B,Ravne na Koroškem	100,000	44,280	1,024	270
65	10	Ob Suhi 7B,Ravne na Koroškem	100,000	57,730	1,006	271
66	12	Ob Suhi 7B,Ravne na Koroškem	100,000	45,060	1,024	270
67	20	Trg svobode 15,Ravne na Koroškem	100,000	52,520	1,000	267
68	09	Trg svobode 18,Ravne na Koroškem	100,000	27,020	1,057	274
69	18	Trg svobode 18,Ravne na Koroškem	100,000	57,100	0,981	275
70	25	Trg svobode 18,Ravne na Koroškem	100,000	42,840	1,006	276
71	06	Javornik 20,Ravne na Koroškem	100,000	57,080	1,000	278
72	11	Javornik 20,Ravne na Koroškem	100,000	58,090	1,000	278
73	18	Javornik 20,Ravne na Koroškem	100,000	57,260	1,000	278
74	02	Javornik 23,Ravne na Koroškem	100,000	55,710	1,000	280
75	03	Javornik 24,Ravne na Koroškem	100,000	55,470	1,000	284
76	11	Javornik 25,Ravne na Koroškem	100,000	57,020	1,000	280
77	01	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100,000	39,300	1,024	278
78	03	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100,000	55,250	1,000	278
79	05	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100,000	56,700	1,000	278
80	08	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100,000	56,780	1,000	278
81	10	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100,000	58,610	1,000	278
82	12	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100,000	57,340	1,000	278
83	13	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100,000	57,340	1,000	278
84	14	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100,000	57,700	1,000	278
85	15	Javornik 26,Ravne na Koroškem	100,000	58,080	1,000	278

86	02	Javornik 27,Ravne na Koroškem	100,000	80,900	0,966	284
87	04	Javornik 27,Ravne na Koroškem	100,000	39,840	1,024	282
88	04	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100,000	58,850	1,000	280
89	12	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100,000	40,870	1,024	280
90	17	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100,000	41,330	1,024	280
91	20	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100,000	79,700	0,966	284
92	24	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100,000	69,430	0,966	292
93	25	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100,000	46,590	1,000	288
94	26	Javornik 28,Ravne na Koroškem	100,000	31,780	1,024	288
95	05	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100,000	58,290	1,000	299
96	07	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100,000	79,660	0,966	301
97	14	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100,000	57,190	1,000	299
98	18	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100,000	57,690	1,000	299
99	19	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100,000	79,450	0,966	304
100	21	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100,000	57,870	1,000	299
101	22	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100,000	57,350	1,000	299
102	29	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100,000	57,930	1,000	299
103	30	Javornik 29,Ravne na Koroškem	50,000	57,130	1,000	299
104	36	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100,000	58,620	1,000	307
105	37	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100,000	53,380	1,000	307
106	40	Javornik 29,Ravne na Koroškem	55,000	35,980	1,024	312
107	41	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100,000	42,260	1,006	307
108	42	Javornik 29,Ravne na Koroškem	100,000	63,460	1,000	312
109	01	Javornik 30,Ravne na Koroškem	100,000	55,620	1,000	280
110	05	Javornik 30,Ravne na Koroškem	100,000	55,620	1,000	280
111	06	Javornik 30,Ravne na Koroškem	100,000	57,430	1,000	280
112	18	Javornik 30,Ravne na Koroškem	100,000	57,670	1,000	280
113	04	Javornik 31,Ravne na Koroškem	100,000	57,170	1,000	275
114	05	Javornik 31,Ravne na Koroškem	100,000	56,880	1,000	276
115	03	Javornik 36,Ravne na Koroškem	100,000	39,680	1,024	280
116	16	Javornik 36,Ravne na Koroškem	100,000	40,180	1,024	280
117	20	Javornik 36,Ravne na Koroškem	100,000	39,780	1,024	280
118	01	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	39,630	1,024	280
119	02	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	75,080	0,966	280
120	03	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	39,650	1,024	280
121	04	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	57,720	1,000	280
122	06	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	39,480	1,024	281
123	07	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	57,740	1,000	280
124	13	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	56,980	1,000	280
125	15	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	57,210	1,000	280
126	16	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	39,760	1,024	280
127	18	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	39,660	1,024	280
128	21	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	56,980	1,000	280
129	22	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	39,590	1,024	280
130	24	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	39,340	1,024	281
131	26	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	58,200	1,000	280
132	30	Javornik 37,Ravne na Koroškem	100,000	39,400	1,024	280
133	26	Javornik 38,Ravne na Koroškem	100,000	57,970	1,000	278
134	07	Javornik 44,Ravne na Koroškem	100,000	39,760	1,024	295
135	18	Javornik 44,Ravne na Koroškem	100,000	56,370	1,000	295
136	01	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100,000	44,350	1,024	274
137	03	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100,000	43,630	1,024	274
138	06	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100,000	45,230	1,024	275

139	07	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100,000	51,080	1,024	274
140	16	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100,000	45,480	1,024	274
141	17	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100,000	52,210	1,024	274
142	20	Javornik 46,Ravne na Koroškem	100,000	44,660	1,024	274
143	10	Javornik 47,Ravne na Koroškem	100,000	45,830	1,014	274
144	11	Javornik 47,Ravne na Koroškem	100,000	45,480	1,024	274
145	20	Javornik 47,Ravne na Koroškem	100,000	46,160	1,024	274
146	02	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100,000	42,280	1,024	268
147	03	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100,000	40,720	1,024	268
148	06	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100,000	42,040	1,024	268
149	09	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100,000	60,710	1,000	268
150	11	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100,000	43,870	1,024	268
151	15	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100,000	42,870	1,024	268
152	16	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100,000	42,910	1,024	266
153	20	Javornik 48,Ravne na Koroškem	100,000	43,020	1,024	268
154	01	Javornik 50,Ravne na Koroškem	100,000	40,120	1,024	275
155	05	Javornik 50,Ravne na Koroškem	100,000	57,210	1,000	275
156	06	Javornik 50,Ravne na Koroškem	100,000	58,520	1,000	275
157	09	Javornik 50,Ravne na Koroškem	100,000	57,000	1,000	275
158	17	Javornik 51,Ravne na Koroškem	100,000	55,480	1,000	282
159	06	Javornik 52,Ravne na Koroškem	100,000	77,000	0,966	303
160	01	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100,000	36,530	1,024	313
161	08	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100,000	57,160	1,000	313
162	10	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100,000	42,740	1,024	313
163	27	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100,000	58,110	1,000	313
164	28	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100,000	43,130	1,024	313
165	35	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100,000	35,460	1,024	313
166	40	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100,000	42,750	1,024	319
167	41	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100,000	35,630	1,024	313
168	46	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100,000	42,920	1,024	313
169	50	Javornik 53,Ravne na Koroškem	100,000	39,190	1,024	313
170	01	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100,000	58,400	1,000	315
171	08	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100,000	58,550	1,000	315
172	38	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100,000	35,150	1,024	315
173	40	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100,000	40,500	1,024	315
174	45	Javornik 54,Ravne na Koroškem	50,000	70,250	0,981	315
175	49	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100,000	81,560	0,966	318
176	52	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100,000	70,390	0,981	315
177	53	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100,000	58,940	1,000	322
178	68	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100,000	46,300	1,024	315
179	70	Javornik 54,Ravne na Koroškem	100,000	40,510	1,024	315
180	01	Javornik 55,Ravne na Koroškem	100,000	52,770	1,006	301
181	05	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100,000	69,340	0,981	295
182	06	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100,000	41,200	1,024	295
183	12	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100,000	81,070	0,966	299
184	15	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100,000	68,960	0,981	295
185	24	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100,000	80,610	0,966	300
186	27	Javornik 58,Ravne na Koroškem	100,000	69,990	0,981	295
187	04	Javornik 59,Ravne na Koroškem	100,000	29,530	1,057	292
188	08	Javornik 59,Ravne na Koroškem	100,000	29,540	1,057	292
189	01	Javornik 60,Ravne na Koroškem	100,000	34,670	1,024	289
190	03	Javornik 60,Ravne na Koroškem	100,000	52,730	1,006	289
191	23	Javornik 60,Ravne na Koroškem	100,000	53,970	1,006	289

192	29	Javornik 60,Ravne na Koroškem	100,000	53,560	1,000	145
193	01	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100,000	30,150	1,057	301
194	04	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100,000	30,090	1,024	301
195	06	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100,000	61,150	1,000	301
196	09	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100,000	61,010	1,000	301
197	11	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100,000	61,480	1,000	301
198	13	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100,000	59,560	1,000	301
199	14	Javornik 63,Ravne na Koroškem	100,000	60,370	1,000	301
200	01	Javornik 65,Ravne na Koroškem	100,000	46,030	1,024	298
201	09	Javornik 65,Ravne na Koroškem	100,000	46,410	1,024	298
202	17	Javornik 65,Ravne na Koroškem	100,000	48,340	1,024	298
203	16	Čečovje 1,Ravne na Koroškem	100,000	53,700	1,000	284
204	19	Čečovje 1,Ravne na Koroškem	100,000	66,800	0,960	284
205	07	Čečovje 33,Ravne na Koroškem	100,000	46,870	1,000	275
206	02	Čečovje 54,Ravne na Koroškem	100,000	68,360	0,966	275
207	05	Čečovje 54,Ravne na Koroškem	100,000	72,100	0,966	275
208	09	Čečovje 54,Ravne na Koroškem	100,000	66,080	0,966	276
209	17	Čečovje 54,Ravne na Koroškem	100,000	58,720	0,966	225
210	01	Dobja vas 11,Ravne na Koroškem	100,000	68,160	0,966	191
211	02	Dobja vas 11,Ravne na Koroškem	100,000	33,700	1,024	193
212	1	Javornik 10,Ravne na Koroškem	100,000	59,690	1,000	155
213	2	Javornik 10,Ravne na Koroškem	100,000	51,170	1,000	157
214	2	Strojna 19,Ravne na Koroškem	100,000	57,320	1,000	217
215		Strojna 19,Ravne na Koroškem	100,000	22,730	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, nadomestiti po poteku amortizacijske dobe in po potrebi opremo v kopalnici in WC-ju, 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). 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 (UL RS, št. 131/2003, 142/2004 in 99/2008) 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 2010 na dan 31.12.2010, vrednost stanovanj znaša 8.398.614,69 €, tako mora v letu 2011 občina v skladu z uredbo nameniti 125.979,22 € 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 €

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 €

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 2011

Občina namenja iz proračuna sredstva za naslednje namene:

3.2.1. Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov

Predvidena sredstva v višini 75.331 € se namenijo za tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov. Dela se izvedejo na podlagi letnega programa vzdrževanja del, usklajenega med etažnimi lastniki posameznih stanovanjskih blokov, ki je sestavni del tega programa.

3.2.2. Stroški začasno nezasedenih stanovanj in poslovnih prostorov

Predvidena sredstva v višini 8.000 € so zagotovljena za poravnavo stroškov za trenutno prazna stanovanja in poslovne prostore. Pokrivajo se fiksni stroški energije, komunalnih storitev ter komunikacije.

3.2.3. Tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov

Predvidena sredstva v višini 18.818 € 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 10.130 € 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 1.548 € 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 54.500 € se namenijo za večja obnovitvena dela stanovanj in poslovnih prostorov. Dela se izvedejo na podlagi letnega programa obnovitvenih del usklajenega med etažnimi lastniki posameznih stanovanjskih blokov (obnova fasah, streh, stavbnega pohištva), ki je priloga in sestavni del tega programa.

3.2.8. Upravništvo stanovanj

Predvidena sredstva v višini 61.033 € so zagotovljena za izvedbo upravniških in drugih storitev. Upravljanje večstanovanjske stavbe po Stanovanjskem zakonu (UL RS, št. 69/2003, 57/2008) 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 upravištva in drugih nalog v skladu s pogodbo o upravištvu, in sicer:

1. Izvajanje upravniških storitev iz Stvarnopravnega zakonika in Stanovanjskega zakona oziroma izvajanje naslednjih upravniških pooblastil:
 - izvajati sklepe etažnih lastnikov,
 - skrbeti za redno vzdrževanje in obratovanje skupnih delov,
 - poskrbeti za porazdelitev in izterjavo obveznosti,
 - upravljati z rezervnim skladom in s skupnim denarjem,
 - zastopati etažne lastnike v poslih upravljanja in v imenu preostalih etažnih lastnikov vložiti izključitveno tožbo ter tožbo za plačilo stroškov in obveznosti, ki bremenijo etažnega lastnika,
 - zastopa etažne lastnike pred upravnimi organi v zadevah izdaje dovoljenj in soglasij v geodetskih postopkih v zvezi z večstanovanjsko stavbo in zemljiščem,
 - pripravi načrt vzdrževanja večstanovanjske stavbe, terminski plan izvedbe tega načrta in skrbi za izvedbo načrta,
 - sestavi obračun stroškov upravljanja večstanovanjske stavbe in stroške razdeli med etažne lastnike,
 - poroča etažnim lastnikom o svojem delu in jim izstavi mesečne in letne obračune,
 - sprejema plačila etažnih lastnikov na podlagi mesečnega obračuna in plačuje obveznosti iz pogodb sklenjenih s tretjimi osebami,
 - poda letno poročilo o upravljanju objekta,

- opravi oštevilčenje in označitev stanovanj in drugih prostorov ter zbira podatke, potrebne za prijavo vpisa registrskih podatkov v kataster stavb.
2. Izvajanje drugih nalog:
- vodenje pravnih in upravnih postopkov v zvezi s posameznimi deli stavbe,
 - obračun najemnin in njihova izterjava,
 - prevzem in primopredaja stanovanj,
 - sklepanje najemnih pogodb,
 - načrtovanje prenovitvenih del in njihov nadzor.

3.2.9. Prenos sredstev na Stanovanjski sklad Republike Slovenije in Slovenski odškodninski sklad

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je omogočil lastninjenje družbenih stanovanj in privatizacijo stanovanj. Ocenjuje se, da so se stanovanja odprodajala po vrednosti, ki je predstavljala okoli 10 – 15 % realne tržne vrednosti. 30% sredstev kupnin je Občina Ravne na Koroškem dolžna nakazati Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije in Slovenskemu odškodninskemu skladu. Obveznosti do Slovenskega odškodninskega sklada so planirane v višini zakonskih obveznosti, 10% sredstev kupnin po stanovanjskem zakonu od obračunanih kupnin iz naslova privatizacije stanovanj. Potrebna sredstva v letu 2011 znašajo 1.990 €.

3.2.10. Stanovanjski rezervni sklad

119. člen Stvarnopravnega zakonika (UL RS, št. 87/2002) 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. 75/2003, 11/2004). Sredstva rezervnega sklada je mogoče uporabiti samo za poravnavo stroškov vzdrževanja in potrebnih izboljšav ter za odplačevanje v te namene najetih posojil. Izvršba na sredstva rezervnega sklada je dopustna samo iz teh razlogov. Etažni lastnik nima pravice zahtevati vračila vplačil v rezervni sklad niti zahtevati delitve. Če etažni lastnik ne vplača svojega prispevka v rezervni sklad, ga mora upravnik pisno pozvati k plačilu. Poziv upravnika se šteje za verodostojno listino v smislu zakona o izvršbi in zavarovanju. Na podlagi navedenega smo dolžni za stanovanja, ki so v naši lasti prispevati svoj delež sredstev v rezervni sklad. Predvidena sredstva proračuna 2011 znašajo 39.804 €.

Tabela : Proračunska sredstva v obdobju 2005 - 2010

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 €

4. DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN

Najemnine za neprofitna stanovanja so se v zadnjih letih večkrat spreminjale.

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. 131/2003, 142/2004, 99/2008), 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 €.

Tabela: Sredstva najemnin po letih

leto	plačane najemnine
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 €

4.1. Subvencioniranje najemnin

S 01. 01 .2005 se je začela uporabljati Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (UL RS, št. 131/03, 142/04, 99/2008). Uredba je uvedla tudi nov sistem subvencioniranja neprofitnih najemnin. Odločbe za znižano neprofitno najemnino, ki so bile izdane na podlagi Zakona o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (UL RS št. 1/00), Odloka o metodologiji za oblikovanj najemnin v neprofitnih stanovanjih (UL RS št. 23/00), Navodila o načinu uveljavljanja znižane neprofitne najemnine za upravičence do najema socialnega stanovanja (UL RS št. 42/00) so prenehale veljati z 31. 12. 2004.

Ministrstvo za okolje in prostor, ki vodi centralno zbirko podatkov, je priskrbelo vsem občinam računalniški program za subvencioniranje najemnin.

Najemnikom se na podlagi določil uredbe, podane vloge in izpolnjevanja pogojev izda odločba o upravičenosti subvencioniranja najemnine za dobo enega leta.

Subvencija se izračuna za vsakega upravičenca posebej glede na dohodke in se giblje od 1% do 80 % višine neprofitne najemnine (prosilci obvezno plača 20 % najemnine sam). Subvencija se dodeli do primerne velikosti, ki velja za neprofitna stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine na podlagi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (UL RS, št. 14/2004, 62/2006 in 11/2009).

Na podlagi 121. člena Stanovanjskega zakona pristojni občinski organ dodeli subvencijo najemniku v tržnem stanovanju, pod naslednjimi pogoji:

- da poravnava najemnino v skladu s pogodbo na osebni račun lastnika,
- da lastnik prijavlja dohodek iz naslova najemnin na davčnem uradu.

Subvencija se dodeli do 80 % višine neprofitne najemnine.

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

V letu 2008 je bila sprejeta sprememba Stanovanjskega zakona, objavljena v Uradnem listu RS, št. 57/2008. Na podlagi 121. a člena pripada subvencija proslcem, ki plačujejo tržno najemnino in so se prijavili na zadnji javni razpis za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča, ob pogoju, da izpolnjujejo dohodkovni cenzus po prvem odstavku 121. člena. Na podlagi 40. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona imajo možnost pridobitve subvencije tudi hišniki, ki imajo sklenjeno najemno pogodbo za hišniško stanovanje.

Predvidena sredstva za subvencioniranje najemnin v letu 2011 znašajo 150.000 €.

4.2. Izredna pomoč pri uporabi stanovanja

104. člen Stanovanjskega zakona (UL RS, št. 69/03, 57/2008) 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.

S strani Petrol Energetike smo bili v drugi polovici leta 2010 seznanjeni glede neplačevanja ogrevanja naših najemnikov. Na podlagi 5. točke 24. člena 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 bomo primorani poravnati stroške ogrevanja. Distributer je vse pravne poti za izterjavo dolga izkoristil.

Predvidena sredstva za te namene v letu 2011 znašajo 5.000 €.

5. FOND POSLOVNIH PROSTOROV V OBČINI RAVNE NA KOROŠKEM NA DAN 31. 12. 2010

Občina Ravne na Koroškem je imela na dan 31. 12. 2010 naslednje poslovne prostore:

Lokacija poslovnega prostora	Velikost prostora /m ²
PREŽIHOVA 7	
• pisarna št. 1	16,09
• pisarna št. 2	14,61
• pisarna št. 3	12,58
• pisarna št. 4	30,34
• pisarna št. 5	49,12
• pisarna št. 6	20,57
• pisarna št. 7	12,58
• pisarna št. 8	8,69
• 1. nadstropje – pisarne	359,4
• mansarda – arhiv	44,5
PREŽIHOVA 17	
• poslovni prostor 81	134,26
• poslovni prostor 83	108,00
• poslovni prostor 82 - klet	20,00
PREŽIHOVA 24	
• poslovni prostor 89	16,71
• poslovni prostor št. 84	16,50
• poslovni prostor A2	24,53
• poslovni prostor 82	52,01
• poslovni prostor 83	16,07
• poslovni prostor št. 81	9,24
• poslovni prostor 86	13,68
• poslovni prostor 85	57,39
• poslovni prostor 88	16,15
• poslovni prostor 80	21,35
• poslovni prostor A1	22,25
TRG SVOBODE 20	128,07
MANSARDA	128,07
• - 1. Nadstropje	85,26
• nadstropje- poročna dvorana, notariat	130,88
• Pritličje	219,92
DOBJA VAS 122	
• dve pisarni	32,10

ČEČOVJE 12a	
Neto tlorisne površine objekta A	
• Arhivski prostori	234,98
• Klet	81,63
• prostori v pritličju	322,3
• prostori v I. nadstropju	321,62
Skupaj	960,53
Objekt B	
• Klet	208,04
• Pritličje	383,1
• I. nadstropje	364,44
• II. Nadstropje	305,33
Skupaj	1260,91
Gledališka pot 4 - bivši Vrtec	879,77

5.1. Višina najemnine

Najemnina na m² poslovnega prostora znaša 5,11 € brez vseh ostalih stroškov.

6. ZEMLJIŠKA POLITIKA

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

6.1. Naloge aktivne zemljiške politike

Občina s področja aktivne zemljiške politike in opremljanja stavbnih zemljišč v skladu z 21. členom Zakonom o lokalni samoupravi (Ur.l. RS 72/93,...27/08) za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev opravlja zlasti naslednje naloge:

- upravlja občinsko premoženje;
- omogoča pogoje za gospodarski razvoj občine in v skladu z zakonom opravlja naloge s področja gostinstva, turizma in kmetijstva;
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov *ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči*;
- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- v okviru svojih pristojnosti ureja, upravlja in skrbi za lokalne javne službe;
- skrbi za varstvo zraka, tal, vodnih virov, za varstvo pred hrupom, za zbiranje in odlaganje odpadkov in opravlja druge dejavnosti varstva okolja;
- ureja in vzdržuje vodovodne in energetske komunalne objekte;
- gradi, vzdržuje in ureja lokalne javne ceste, javne poti, rekreacijske in druge javne površine, v skladu z zakonom ureja promet v občini ter opravlja naloge občinskega redarstva;
- ureja druge lokalne zadeve javnega pomena.

6.2. Opremljanje stavbnih zemljišč

Gradnjo komunalne infrastrukture zagotavlja občina. Občina mora z občinskim prostorskim načrtom določiti, katere objekte oziroma omrežja komunalne infrastrukture je treba zgraditi na posameznih ureditvenih območjih.

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

Zemljišča se opremljajo s komunalno infrastrukturo na podlagi programa opremljanja, ki ga sprejme občinski svet občine. Program opremljanja se pripravi na podlagi prostorskega načrta občine.

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

6.2.1. Ureditev parcel pri kotlarni – Kotlje

Predvidena sredstva v višini 233.904 € so namenjena za ureditev komunalne infrastrukture za zagotovitev nadaljnjih možnosti za stanovanjsko gradnjo v naselju pri kotlarni v Kotljah, za ureditev območja je potrebna rušitev obstoječih neuporabnih objektov. S komunalno ureditvijo parcel bo občina izkoristila prosta stavbna zemljišča in občanom omogočila gradnjo osmih individualnih stanovanjskih objektov.

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 (UL RS št. 14/2004, 34/2004, 62/2006 in 11/2009).

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 zavezance zanj, postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj, zamenjave neprofitnih stanovanj, izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj v najem in postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi neprofitnega stanovanja.

Občina lahko pri posameznem razpisu poleg točkovanja stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene s pravilnikom, določi dodatne pogoje, ki jih je mogoče doseči, 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. Občina Ravne na Koroškem pri oddaji neprofitnih stanovanj v najem od najemnikov ne uveljavlja plačila lastne udeležbe.

7.1. Objava javnega razpisa

Občina je izvedla javni razpis za neprofitna stanovanja, ki so v lasti Občine Ravne na Koroškem in bodo na razpolago v letu 2011 ter v prihodnjih letih do novega javnega razpisa ter neprofitnih stanovanj, ki so v lasti Stanovanjskega sklada RS, Poljanska cesta 31, Ljubljana in jih bo v letu 2011 ter v prihodnjih letih do novega javnega razpisa dal Občini Ravne na Koroškem na razpolago.

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 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.

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

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 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, preostala stanovanja investitor prodaja na trgu.

Načrtovana prodaja 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: 352-0001/2011-03101
Ravne na Koroškem, marec 2011

Pripravila:
mag. Marija Vrhovnik Čas

Župan
Občine Ravne na Koroškem
mag. Tomaž Rožen

9. PRILOGA:

Načrt vzdrževalnih del v letu 2011 v stanovanjskih objektih, ki so v lasti občine Ravne na Koroškem:

42162312 Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov 75.331,00 EUR (proračun 2011)

V tekočem vzdrževanju stanovanjskih objektov so zajeta vsa nujna dela, ki so nastala zaradi okvar in jih ni bilo mogoče povsem predvideti in sicer :

- popravila v kuhinjah in kopalnicah - na vodovodnih in odtočnih instalacijah,
- popravila na sistemu centralnega ogrevanja,
- popravila električnih instalacij, v stanovanjih ter na skupnih delih in napravah stavb,
- in druga manjša popravila (zaradi zamakanja streh, kleparska popravila, popravila stavbnega pohištva v stanovanjih in na skupnih delih stavbe, podov, tlakov).

Večja vzdrževalna dela se izvedejo na osnovi predhodnega dogovora med pogodbenima strankama. Po pogodbi je za vzdrževanje stanovanj zadolženo Stanovanjsko podjetje Ravne. Nadzor se vrši s strani strokovnih služb Občine Ravne.

42162318 Tekoče vzdrževanje poslovnih objektov 18.818,00 EUR (proračun 2011)

V tekočem vzdrževanju poslovnih objektov so zajeta vsa nujna dela, ki so nastala v poslovnih objektih zaradi okvar in jih ni bilo mogoče povsem predvideti:

- popravila na instalacijah,
- popravila na sistemu centralnega ogrevanja,
- popravila električnih instalacij,
- popravila na skupnih delih in napravah stavb,
- in druga manjša popravila.

V skladu z 9. členom pogodbe o upravljanju je za tekoče vzdrževanje predvideno 36% sredstev obračunane najemnine poslovnih prostorov.

Prežihova ulica 17: maj-september 2011

Prekritje strehe, prenova pločevinastih kuckerlov, zamenjava obrob in dotrajanega strelovoda na strehi do višine 17.000,00 €.

(opomba: dela se bodo izvajala, v kolikor se bodo k izvedbi pristopili ostali solastniki stavbe)

47162342 Večja obnovitvena dela stanovanj in poslovnih prostorov 54.500,00 EUR (proračun 2011)

V večjih obnovitvenih delih stanovanj in poslovnih prostorov so sredstva, ki predstavljajo obnovitvena dela (obnova stanovanj, kopalnic - obnova vodovodnih in odtočnih instalacij).

KOROŠKA CESTA 13

Obnova radiatorjev vključno z ventili (štiri stanovanja) 5.000,00 €

KOTJE 47

Obnova tlakov in finalnih podov v stanovanju števil. 01 8.000,00 €

KOTLJE 4, stanovanje šte. 02 Obnova kopalnice v stanovanju	4.500,00 €
KOTLJE 4c, stanovanje šte. 08 Obnova stropov v mavčni izvedbi in dodatni toplotni izolaciji	5.500,00 €
OB SUHI 4, stan. 11 Obnova kopalnice v stanovanju	4.500,00 €
JAVORNIK 23, stanovanje šte. 02 Obnova kopalnice	4.500,00 €
JAVORNIK 28, stanovanje šte. 04 Obnova kopalnice	4.500,00 €
JAVORNIK 29, stanovanje šte. 18 Obnova kopalnice	4.500,00 €
JAVORNIK 31, stanovanje šte. 4 Obnova kopalnice	4.500,00 €
JAVORNIK 54 , stanovanje šte. 52 Obnova kopalnice	4.500,00 €
JAVORNIK 59, stanovanje šte. 8 Obnova kopalnice	4.500,00 €
SKUPAJ	54.500,00 €

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

Plan usklajen s strokovno službo Občine Ravne na Koroškem.