

OBČINA VOJNIK
13. SEJA OBČINSKEGA SVETA
3. TOČKA
Datum: 15. 9. 2016

PREDLAGATELJ: Odbor za finance in občinsko premoženje

**PREDLOG PRODAJE ŠTIRIH NEPROFITNIH STANOVANJ NOVA CERKEV 22
STANOVANJSKEMU SKLADU RS**

Poročevalec: predsednik odbora gospod Benedikt Podergajs

Občinski svet Občine Vojnik je na 5. redni seji, dne 26. 3. 2015, podal osnovne usmeritve glede obnove poslovno – stanovanjske stavbe Nova Cerkev 22. Stanovanja bi naj bila prednostno namenjena za mlade in mlade družine. Objekt ima skupno neto tlorisno površino 727,30 m². Etaže: klet, pritličje, 1. nadstropje, 2. nadstropje in mansarda. Tri večja stanovanja so prazna (samo eno stanovanje ni prazno) in jih lahko preuredimo v manjša, ker je več upravičencev za manjša stanovanj. Na listi za neprofitna stanovanja imamo 15 nerešenih upravičencev, od tega 9 takšnih, ki izpolnjujejo pogoje »mladi in mlade družine«. Na takšen način bomo pridobili dodatnih 6 stanovanjskih enot. Objekt se postopoma obnavlja. V letu 2013 smo obnovili ostrežje ter stavbo prekrili z novimi strešniki. V letu 2015 smo nadzidali severovzhodni prizidek v velikosti 57,50 m² (2. nadstropje in mansarda).

V prilogi posredujemo DIIP za Novo Cerkev 22, ki izkazuje predvideno finančno porabo po letih 2016-2018. V sredini avgusta 2016 smo pridobili tudi pravnomočno gradbeno dovoljenje. **Pred razpisom za izvajalca moramo zagotoviti celotna finančna sredstva oziroma vsaj za 1. sklop.**

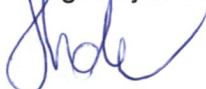
Za zapiranje finančne konstrukcije je tudi možna prijava na Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020, objavljenega v Uradnem listu RS št. 41/2016, z dne 10.6.2016, ki ga je objavil Stanovanjski sklad RS (v nadaljevanju Program).

Vrednost njihovega odkupa stanovanj je lahko max. v višini 1.100,00 €. Za odkup predlagamo 2. nadstropje v velikosti 168,30 m² (3 stanovanja) in v mansardi eno stanovanje v velikosti 48,85 m², skupaj 217,15 m². **Ob izračunu 1.050,00 €/m² bi tako s prodajo pridobili ca. 228.000,00 € (DDV ni vključen). Stanovanja, prodana Stanovanjskemu skladu RS, bodo namenjena izključno našim najemnikom po prednostni listi.** Predračunska vrednost GOI del (gradbeno obrtniških in instalacijskih del) je 159.000,00 €.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Vojnik na 13. redni seji, dne 15. 9. 2016, predlaga, da se Občina Vojnik prijavi na Program sofinanciranja zagotavljanja javnih najemnih stanovanj v letih 2016 do 2020 in ponudi v odkup Stanovanjskemu skladu RS štiri neprofitna stanovanja v Novi Cerkvi 22.

Pripravila:
mag. Mojca Skale



Župan Občine Vojnik,
Branko Petre



DEL RAZPISNE DOKUMENTACIJE Stanovanjskega sklada RS s pogoji za sofinanciranje (odkup) javnih najemnih stanovanj

1. NAMEN SOFINANCIRANJA INVESTICIJE:

Zagotavljanje:

1. **javnih najemnih stanovanj**
2. bivalnih enot

2. NAČIN SOFINANCIRANJA INVESTICIJE:

(obkrožiti izbran način sofinanciranja za namen pod tč. 2, lahko kombinacija obeh; velja za namen sofinanciranja javnih najemnih stanovanj in bivalnih enot)

1. dolgoročno posojilo (novogradnja, rekonstrukcija in nakup)
2. soinvestorstvo:
 - a) **prosilec je investitor gradnje: novogradnja, nadomestna gradnja in rekonstrukcija objekta pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj**
 - b) nakup od drugega investitorja: novogradnja, nadomestna gradnja in rekonstrukcija objekta pri zagotavljanju javnih najemnih stanovanj
 - c) nakup od drugega investitorja: zgrajena nova stanovanja in bivalne enote (dokončana) s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od vključno 01.01.2010

3. SPLOŠNI PODATKI O INVESTICIJI:

Investicija	Uporabna površina (m ²)	Število enot	Investicijska vrednost (EUR brez DDV)
Javna najemna stanovanja	502,89	10	367.200,00
Bivalne enote	0	0	0
Parkirna mesta	0	0	0
Drugo	0	0	0
Skupaj investicija	502,89	10	367.200,00

Opomba: Obrazložitve in pomeni izrazov so podani v programu, dodatno povzemamo razlago uporabne površine, in sicer: Uporabna površina po SIST ISO 9836:2011, kazalnik 5.1.7 je del neto tlorisne površine – uporabne površine stanovanj z upoštevanjem površin a), b) in c) (površina stanovanj z upoštevanjem lož, balkonov in teras – kazalnik 5.1.3.1). Atriji se v uporabni površini ne upoštevajo.

6.0 VLOGA ZA SOINVESTIRANJE:

Pogoji sofinanciranja – soinvestiranje za realizacijo projekta so obrazloženi v poglavju III. Programa.

6.1 Namen

(obkrožiti)

1. gradnja novega objekta
- 2. rekonstrukcija objekta**
3. nakup (zgrajena nova stanovanja in bivalne enote s pridobljenim pravnomočnim uporabnim dovoljenjem od vključno 01.01.2010)
- 4.

6.2 Javna najemna stanovanja

	Stanovanjska površina (m ²)	Število enot	Obračunska vrednost GOI del (EUR brez DDV)
Javna najemna stanovanja (vključno zunanja parkirna mesta)	217,15	4	159.000,00
Parkirna mesta			0
Skupaj vrednost GOI del (EUR brez DDV):			159.000,00

Parkirna mesta se zagotavljajo (obkrožiti):

- 1. zunanja parkirna mesta na gradbeni parceli**
2. pokrita parkirna mesta (garaža, posebni objekt)

Opomba: V kolikor investicijo tvori več objektov, je potrebno v tabelo obrazca vpisati skupne vrednosti in vlogi priložiti enakovredne tabele, ločene po objektih. Obrazložitve in pomen izrazov za tč. 6.2 in tč. 6.3 so podane v Programu.

6.4 Delež soinvestitorstva

Predlagamo delež soinvestitorstva SSRS: **40 - 50 %**.

(soinvestitorki delež SSRS po Programu lahko znaša do največ 50 % obračunske vrednosti investicije)

6.5 Korekcijski faktorji

(Izpolniti v primeru uveljavljanja korekcijskih faktorjev – točki 3 in 4 poglavja III.I Pogoji soinvestiranja)

(obkrožiti in vpisati)

1. E1 – gradbena korekcija:
Obrazložitev:
- 2. E2 – energetska korekcija:**
Obrazložitev:

7.0 OBVEZNE PRILOGE PO PROGRAMU:

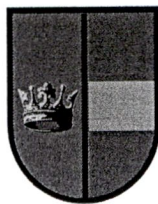
(Obkrožiti in priložiti v vrstnem redu, kot je navedeno v vlogi.)

Opomba: Za bivalne enote se smiselno uporabljajo vse obvezne priloge po Programu, ki veljajo za javna najemna stanovanja, zato se sklop besed »bivalna enota« v nadaljevanju posebej ne navaja. Prosilec uporabi obrazec v delu točk 5 in 6, odvisno od izbranega načina sofinanciranja.

Prosilci morajo za izpolnjevanje pogojev tega programa (v smislu popolne vloge) predložiti naslednjo dokumentacijo:

1. pridobljeno pravnomočno gradbeno dovoljenje za gradnjo oziroma rekonstrukcijo stanovanj ali stanovanjske stavbe (in vse morebitne spremembe in dopolnitve, podaljšanja), skladno z vsakokratno zakonodajo, ki ureja graditev objektov,
2. za gradnjo, rekonstrukcijo in nakup stanovanj izdelano ustrezno projektno dokumentacijo (Pravilnik o projektni dokumentaciji - Ur. l. RS, št. 55/2008) in v skladu s Pravilnikom o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. l. RS št. 1/2011) oziroma v primeru bivalnih enot Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Ur. l. RS, št. 123/2004) ter pisno izjavo odgovornega projektanta investicije, ki je vezana na posredovano projektno dokumentacijo o izpolnjevanju pogojev po navedenih pravilnikih,
3. izjavo projektanta, da površina stanovanj ustreza površinskim standardom po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011 in 47/2014),
4. terminski plan realizacije investicije, potrjen s strani odgovorne osebe prosilca,
5. opredelitev strukture cene investicije, potrjene s strani odgovorne osebe prosilca,
6. ustrezen in ažuren dokument (datum usklajen z vlogo) pristojnega organa lokalne skupnosti, ki izkazuje realno potrebo po pridobitvi javnih najemnih stanovanjih v lokalnih skupnosti (tč. 3, poglavje I. Skupna določila),
7. izjavo, da bodo prosilci pridobljena stanovanja oddali v javni najem upravičencem po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011 in 47/2014) oziroma skladno z vsakokratno zakonodajo, ki bo urejala oddajo v javni najem v Republiki Sloveniji,
8. izjavo, potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan vložitve vloge nima blokiranih transakcijskih računov,
9. izjavo potrjeno s strani odgovorne osebe prosilca, da na dan vložitve vloge ni insolventen,
10. izkazati, da imajo prosilci zagotovljene vire financiranja v delu lastne udeležbe za izvedbo projekta z izjavo prosilca in dokazila iz proračunskih dokumentov in/ali finančnih načrtov prosilca,
11. podrobnejšo bonitetno informacijo S.BON-1/P, izdano s strani AJPES, ki ob vložitvi vloge ne sme biti starejša od enega meseca, z izpisom računovodskih izkazov za preteklo poslovno leto,
12. v primeru uveljavljanja doseganja energetske učinkovitosti (razredi B1, A2 ali A1): Izkaz energijskih lastnosti stavbe (PGD in izvedeno stanje) skladno z Pravilnikom o učinkoviti rabi energije v stavbah (Ur. list RS št. 52/2010) in veljavno energetsko izkaznico za doseganje razreda energetske učinkovitosti B1, A2 ali A1, skladno s 6. členom Pravilnika o metodologiji izdelave in izdaji energetskih izkaznic stavb (Ur. l. RS, št. 92/2014),
13. v primeru uveljavljanja korekcijskih faktorjev (E1-gradbena korekcija in E2-energetska korekcija): predložiti ustrezno dokumentacijo z obrazložitvijo in
14. drugo ustrezno dokumentacijo na zahtevo SSRS, ki je potrebna v postopku strokovne presoje vloge za odobritev sofinanciranja projektov.





OBČINA VOJNIK
(osnutek)

DOKUMENT IDENTIFIKACIJE PROJEKTA

Predlagatelj projekta:	OBČINA VOJNIK
-------------------------------	---------------

Nosilec projekta:	OBČINA VOJNIK
--------------------------	---------------

Naziv projekta:	REKONSTRUKCIJA, DELNA SPREMEMBA NAMEMBNOSTI IN ENERGETSKA SANACIJA POSLOVNO STANOVANJSKEGA OBJEKTA NOVA CERKEV 22
------------------------	---

Proračunska postavka (št. in naziv):	4060221 – Poslovno – stanovanjska stavba Nova Cerkev 22
---	--

Opis projekta, vključno z opisom smotrnosti izvedbe:	
---	--

Občinski svet Občine Vojnik je na 5. redni seji, dne 26. 3. 2015, podal osnovne usmeritve glede obnove poslovno – stanovanjske stavbe Nova Cerkev 22. Stanovanja bi naj bila prednostno namenjena za mlade in mlade družine. Objekt ima skupno neto tlorisno površino 727,30 m². Etaže: klet, pritličje, 1. nadstropje, 2. nadstropje in mansarda. Tri večja stanovanja so prazna (samo eno stanovanje ni prazno) in jih lahko preuredimo v manjša, ker je potreba po manjših stanovanjih. Na listi za neprofitna stanovanja imamo 15 nerešenih upravičencev, od tega 9 takšnih, ki izpolnjujejo pogoje »mladi in mlade družine«. Na takšen način bomo pridobili dodatnih 6 stanovanjskih enot. Objekt se postopoma obnavlja. V letu 2013 smo obnovili ostrešje ter stavbo prekrili z novimi strešniki. V letu 2015 smo nadzidali severovzhodni prizidek v velikosti 57,50 m² (2. nadstropje in mansarda).

V letih 2016-2017 planiramo SKLOP A: 476,15 m²

- prestavitev krajevne skupnosti Nova Cerkev v pritličje;
- gradbeno obrtniška in instalacijska dela v kleti v velikosti 99,55 m²
- gradbeno obrtniška in instalacijska dela za eno stanovanje v 1. nadstropju v velikosti 53,95 m²
- gradbeno obrtniška in instalacijska dela za 3 stanovanja v 2. nadstropju v skupni velikosti 168,30 m²
- gradbeno obrtniška in instalacijska dela za 3 stanovanja v mansardi v skupni velikosti 154,35 m²
- gradbeno obrtniška in instalacijska dela na skupnih delih objekta

V letih 2017-2018 planiramo SKLOP B: 251,15 m² + 41,30 m² shrambe (ločeno)

- gradbeno obrtniška in instalacijska dela za dve stanovanji v 1. nadstropju v skupni velikosti 105,80 m²;
- gradbeno obrtniška in instalacijska dela za eno garsonjero za osebo s posebnimi potrebami v pritličju v velikosti 20,49 m²;
- gradbeno obrtniška in instalacijska dela za dva poslovna prostora v pritličju v skupni velikosti 124,86 m².

V letu 2018 planiramo energetska sanacijo fasade. V kolikor se med izvedbo rekonstrukcije objekta ugotovi, da zidovi in plošče obstoječega objekta na ležiščih plošč po obodu objekta niso ustrezno povezani, se izvede povezava med obstoječimi zidovi in ploščami oziroma lesenimi stropi. Povezava se izvede s sidranjem zidov v plošče ali lesene strope z jeklenimi sidri, kot se izvaja pri protipotresnih sanacijah zidanih objektov. Način izvedbe povezav se izvede glede na ugotovljeno stanje na objektu. Ta dela se izvedejo pred namestitvijo toplotne izolacije. Ocenjena INV vrednost ojačitve 11.000,00 €, če bo potrebno.

Namen in cilji projekta	Namen je zagotovitev energetske varčnega poslovno stanovanjskega objekta ter zagotovitev stanovanjskih prostorov za upravičence po listi za neprofitna stanovanja, prednostno za mlade in mlade družine. Cilj je urejen in energetsko varčen poslovno – stanovanjski objekt z 10 manjšimi stanovanjskimi enotami in dvema ločenima poslovnima prostoroma, ki bi se uporabljala za Center ustvarjalnosti.
Stanje projekta	Projekt je v fazi pridobitve gradbenega dovoljenja in zagotovitve finančnih sredstev.

Pričakovani merljivi(!) rezultati projekta:	Nižja poraba energije za 10 % 10 stanovanjskih enot in dva poslovna prostora
Ciljna(-e) skupina(-e):	Krajevna skupnost Nova Cerkev in občani občine Vojnik

Geografska lokacija projekta:	Občina(-e):	Naselje(-a):
	Vojnik	Nova Cerkev

Vsebina projekta (aktivnosti, opis)	Ocenjeni bruto stroški (v EUR)	Terminski načrt (od-do)
Projektna dokumentacija (PGD, PZI, popisi,) nadzor	32.332,00	2015-2018
Nadzidava prizidka 2. nadstropje, mansarda	31.545,22	2015-2016
Sklop A	348.000,00	2016-2017
Sklop B	204.809,78	2017-2018
Sklop B- fasada	75.000,00	2018
SKUPAJ	691.687	

Finančna poraba in načrt (v EUR, bruto):

Viri sredstev	leto 2015	leto 2016	leto 2017	leto 2018	SKUPAJ po virih	%
Proračun Občine Vojnik	20.687	141.000	227.000	75.000	463.687	67 %
ostali viri – prodaja 4 stanovanj Stanovanjskemu skladu RS			228.000		228.000	33 %
SKUPAJ po letih	20.687	141.000	455.000	75.000	691.687	100 %

Način vključevanja javnosti:	Informiranje v občinskem glasilu, na spletu in v drugih medijih.
-------------------------------------	--

Odločitev:	
- projekt je zavržen (obrazložitev)	Datum: Podpis:
- projekt je odobren (obrazložitev)	Datum: Podpis:

Vojnik, 9. 9. 2016

Pripravila:
Mojca Skale

