

OBČINA RADLJE OB DRAVI
Mariborska cesta 7
2360 RADLJE OB DRAVI

Številka: 3521-0001/2025
Datum: 27.1.2025

K TOČKI 13

OBČINSKI SVET
OBČINE RADLJE OB DRAVI

ZADEVA: Predlog Stanovanjskega programa za leti 2025 in 2026

PREDLAGATELJ:	župan, mag. Alan Bukovnik
GRADIVO PRIPRAVIL:	Občinska uprava Občine Radlje ob Dravi
POROČEVALEC:	Mag. Marija Vrhovnik Čas, vodja Urada župana, za finance in proračun
PREDLOG OBRAVNAVAL:	Odbor za stanovanjske zadeve
PRAVNA PODLAGA:	156. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US in 61/24) in 16. člen Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 28/2016, 35/2017 in 11/2019)
OCENA STANJA:	Občina Radlje ob Dravi ima sprejet letni stanovanjski program za leto 2023 - 2024.
RAZLOGI ZA SPREJEM:	Na podlagi Stanovanjskega zakona mora Občina sprejeti Stanovanjski program.

PREDLOG REŠITVE / OBRAZLOŽITEV:

V Stanovanjskem programu je povzeta analiza stanja na stanovanjskem področju Občine Radlje ob Dravi. Sredstva, ki so zagotovljena v proračunu za stanovanjsko gospodarjenje znašajo v letu 2025, **96.410,00 EUR** in v letu 2026, **76.410,00 EUR**.

Občina na stanovanjskem področju »nastopa« v dveh vlogah. Po eni strani kot lastnik stanovanj (skrbi za tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanj in objekta, plačuje sredstva v rezervni sklad ipd.), po drugi strani pa kot lokalna skupnosti, ki so ji s Stanovanjskim zakonom naložene določene obveznosti (oblikovanje neprofitne najemnine, javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, izredna pomoč,...).

MNENJE STROKOVNE SLUŽBE: Gradivo smo pripravile strokovne službe Občine.

PRIMERJAVA Z DRUGIMI OBČINAMI:

Vse občine morajo v skladu s Stanovanjskim zakonom sprejeti Stanovanjski program.

OCENA FINANČNIH POSLEDIC: Sredstva, ki so potrebna za izvajanje Stanovanjskega programa so zagotovljena v proračunu Občine za leti 2025 ter 2026.

PREDLOG SKLEPA:

1. Občinski svet Občine Radlje ob Dravi sprejme Stanovanjski program za leti 2025 in 2026.
2. Občina Radlje ob Dravi prodaja neprofitna stanovanja v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter pod sledečimi pogoji:
 - kupec je lahko zgolj najemnik, kateremu je oddano občinsko stanovanje v najem za nedoločen čas;
 - ceno določi uradni cenilec;
 - vse stroške nosi kupec (stroške cenitve, davka, notarske overitve, zemljiškoknjižnega vpisa);
 - v kolikor kupec odstopi od postopka nakupa stanovanja, krije do tedaj nastale stroške (kot npr. stroške cenitve).
3. V odkup se ponudijo tudi prosta stanovanja, pri katerih so stroški prenove za ponovno oddajo v najem, nesorazmerno visoki.

Pripravila: mag. Marija Vrhovnik Čas, Vodja urada župana, za finance in proračun

Pregledala: Marjana Švajger, direktorica OU



Župan
Občine Radlje ob Dravi
Mag. Alan Bukovnik

Priloge:

- Predlog Stanovanjskega programa za leti 2025 in 2026



OBČINA RADLJE OB DRAVI
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

Na podlagi 156. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US in 61/24) in 16. člen Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 28/2016, 35/2017 in 11/2019) je Občinski svet Občine Radlje ob Dravi na svoji ... redni seji, dne ... sprejel

**STANOVANJSKI PROGRAM
OBČINE RADLJE OB DRAVI
ZA LETI 2025 in 2026**

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL.....	3
1.1. Namen in cilji Stanovanjskega programa Občine Radlje ob Dravi za leti 2025 in 2026	4
2. IZHODIŠČA IN UTEMLJITEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA	4
2.1. Stanovanjski program.....	4
2.2. Normativno pravna ureditev stanovanjskega področja.....	5
2.3. Občina Radlje ob Dravi - statusna oblika	6
3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA.....	6
3.1. Stanovanjski fond Občine Radlje ob Dravi	6
3.2. Zagotovljena sredstva za stanovanjsko področje v proračunu občine 2025 in 2026	10
3.2.1. Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov	10
3.2.2. Sredstva za posebne namene.....	11
3.2.3. Drugi transferi posameznikom.....	12
3.2.4. Investicijsko vzdrževanje in obnove.....	12
4. DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN.....	13
5. POSTOPEK ODDAJE NEPROFITNIH STANOVANJ TER UPRAVIČENCI DO NAJEMA	15
5.1. Objava javnega razpisa	16
5.2. Bivalne enote za socialno ogrožene	16
5.3. Izjemna dodelitev stanovanj	16
6. PRODAJA STANOVANJ.....	16
7. PREDVIDENA OBMOČJA ZA INVESTICIJE V STANOVANJSKO GRADNJO	17
8. RAZVOJ STANOVANJSKEGA FONDA.....	19
9. ZAKLJUČEK	21

1. SPLOŠNI DEL

78. člen Ustave Republike Slovenije (Uradni list RS, št. 33/91 in naslednji) določa, da: »Država ustvarja možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje.« Obravnavana ustavna odločba pomeni neposredno izpeljavo načela socialne države iz 2. člena Ustave in njegovo konkretizacijo na enem od področij pravnega urejanja, to je na področju stanovanjske politike. Ukrepi države posegajo na različna področja pravnega urejanja (stanovanjska zakonodaja, pravna ureditev najemnih razmerij, dodeljevanje stanovanjskih enot, ki niso najemna neprofitna stanovanja, denarne pomoči in subvencije pri nakupu oz. najemu stanovanja, ugodnejša stanovanjska posojila, posredno vplivanje na cene stanovanj in najemnin na trgu z ukrepi države, davčne olajšave idr....). Izrecna omemba primerne stanovanja v Ustavi, pa čeprav le z zelo ohlapno določbo je razumljiva, saj stanovanje predstavlja enega od osnovnih pogojev bivanja. Zato je snovanje stanovanjske politike za lokalno skupnost naloga strateškega pomena.

Aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev, zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce, oblikuje Nacionalni stanovanjski program.

Na državni ravni je bila sprejeta še Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025, ki sicer predstavlja strateški dokument, oblikuje aktivno stanovanjsko politiko, s katero država prispeva k doseganju ciljev zastavljenih v svojih razvojnih, prostorskih in socialnih razvojnih programih, k ureditvi razmer na stanovanjskem področju in k dolgoročnemu zagotavljanju kakovosti bivanja za vse prebivalce, še vedno pa niso sprejete tiste izvedbene podlage, ki bi omogočale operativno in učinkovito uresničitev ciljev stanovanjske politike, kot so opredeljeni v omenjeni Resoluciji.

Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K) v 21. členu med drugimi nalogami določa, da občina:

- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom izvaja 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.

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US in 61/24, v nadaljevanju SZ-1) pa v 154. členu podrobneje določa pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, tako, da občina: sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program, zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj, zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja, zagotavlja

pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko, sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb, vodi register stanovanj.

Glavni namen občinske stanovanjske politike je izboljšanje dostopnosti do neprofitnih stanovanj, tako, da se poveča obseg graditve stanovanj, vključno s prenovo obstoječih; zagotavljanje primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami; z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujanje demografskega razvoja in omogočanje ustanavljanja novih gospodinjstev; z ustrezno stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva.

Kljub relativno velikemu številu stanovanj, ki so v lasti Občine Radlje ob Dravi, ugotavljamo, da je obstoječi stanovanjski fond relativno star. Prostorske danosti v občini Radlje ob Dravi, tudi za stanovanjsko gradnjo, so predvsem zaradi geografske lege in zazidanosti zemljišč omejene. Omejen pa je tudi investicijski potencial Občine Radlje ob Dravi, da bi v lastni režiji gradila nova stanovanja. Tako je Občina Radlje ob Dravi na področju stanovanjske politike v večji meri odvisna od sofinanciranja Stanovanjskega sklada RS oziroma zasebnega sektorja.

V smislu zgoraj navedenega je vsebina stanovanjskega programa prilagojena finančnim zmožnostim, ki jih načrtujemo v obdobju, za katerega se sprejema ta stanovanjski program.

1.1. Namen in cilji Stanovanjskega programa Občine Radlje ob Dravi za leti 2025 in 2026

V skladu z zakonom se z občinskim stanovanjskim programom na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine.

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;
6. spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja ter 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.

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 prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja.

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

2.3. Občina Radlje ob Dravi - statusna oblika

Občina Radlje ob Dravi 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 namenijo za:

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

Višina sredstev za stanovanjske zadeve se zagotovi vsako proračunsko leto s proračunom Občine Radlje ob Dravi.

Glede na delež stanovanj, zgrajenih pred letom 1950, lahko ugotovimo, da je večje število stanovanj v večini dotrajanih in amortiziranih, ter da prihaja do velikih potreb po vzdrževanju in prenovi obstoječih stanovanj. Zaradi staranja stanovanjskega fonda je potrebna celovita energetska in funkcionalna prenova stanovanj. Neprofitne najemnine so regulirane, zaradi socialnega korektiva prenizke zato ne pokrivajo dejanskih stroškov uporabe in vzdrževanja objektov in stanovanj.

Na podlagi sprejetih sklepov na zborih etažnih lastnikov, ki so pripravljeni glede na ugotovitve upravnikov, Občina pristopi v deležu lastništva k prenovi večstanovanjskega objekta (obnova strešne kritine, obnova fasad ipd.).

3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA

3.1. Stanovanjski fond Občine Radlje ob Dravi

Občina Radlje ob Dravi je imela na dan 31. 12. 2022 naslednja najemniška stanovanja:

	STAN	NASLOV	Lastnik delež	M2	KOR_FAK (vpliv velikosti stanovanja)
1	1	Mariborska cesta 20	100	66,07	1,000
2	3	Mariborska cesta 20	100	44,87	1,024
3	4	Mariborska cesta 20	100	40,56	1,000
4	5	Mariborska cesta 20	100	51,33	1,000
5	2	Koroška cesta 29	100	54,94	1,024

6	5	Koroška cesta 29	100	49,80	0,966
7	1	Mariborska cesta 4	100	54,78	1,000
8	2	Mariborska cesta 4	100	36,71	0,966
9	3	Mariborska cesta 16	100	65,00	1,000
10	4	Mariborska cesta 16	100	46,89	1,024
11	5	Mariborska cesta 16	100	16,25	1,057
12	6	Mariborska cesta 16	100	46,11	1,000
13	7	Mariborska cesta 16	100	66,86	0,966
14	1	Mariborska cesta 38	100	62,18	1,006
15	4	Mariborska cesta 38	100	50,63	1,024
16	2	Mariborska cesta 42	100	48,95	1,024
17	4	Mariborska cesta 42	100	55,93	0,950
18	7	Mariborska cesta 42	100	31,44	1,024
19	9	Mariborska cesta 42	100	42,13	1,000
20	2	Mariborska cesta 46	100	61,92	1,000
21	3	Mariborska cesta 46	100	47,08	1,024
22	3	Partizanska ulica 12	100	51,93	1,000
23	9	Partizanska ulica 12	100	61,40	0,981
24	21	Partizanska ulica 12	100	61,04	0,981
25	23	Partizanska ulica 12	100	54,57	1,000
26	2	Partizanska ulica 38	100	62,48	1,000
27	3	Partizanska ulica 38	100	55,16	1,000
28	6	Partizanska ulica 38	100	55,46	1,000
29	8	Partizanska ulica 38	100	63,62	1,000
30	9	Partizanska ulica 38	100	55,11	1,000
31	11	Partizanska ulica 38	100	41,85	1,024
32	12	Partizanska ulica 38	100	58,56	1,024
33	14	Partizanska ulica 38	100	42,65	1,000
34	15	Partizanska ulica 38	100	60,23	1,024
35	16	Partizanska ulica 38	100	51,49	1,000
36	1	Samostanska ulica 13	100	65,88	1,057
37	5	Samostanska ulica 13	100	51,95	1,024
38	3	Samostanska ulica 13	100	36,88	1,057
39	10	Samostanska ulica 13	100	23,63	1,024
40	9	Samostanska ulica 13	100	62,24	1,024
41	6	Samostanska ulica 13	100	62,71	1,024
42	13	Samostanska ulica 13	100	66,74	1,024
43	2	Samostanska ulica 13	100	65,15	1,024
44	4	Samostanska ulica 13	100	93,53	1,024
45	12	Samostanska ulica 13	100	81,85	1,000
46	11	Samostanska ulica 13	100	36,40	1,057

47	8	Samostanska ulica 13	100	50,28	1,000
48	7	Samostanska ulica 13	100	75,14	0,950
49	4	Samostanska ulica 14	100	62,83	1,024
50	5	Samostanska ulica 14	100	43,62	1,000
51	6	Samostanska ulica 14	100	40,87	1,024
52	7	Samostanska ulica 14	100	67,57	1,000
53	1	Samostanska ulica 14	100	32,83	1,024
54	3	Samostanska ulica 14	100	67,15	1,024
55	2	Samostanska ulica 14	100	40,55	1,000
56	1	Vuhred 51	100	65,48	1,000
57	3	Vuhred 51	100	63,72	1,000
58	5	Vuhred 52	100	17,79	1,057
59	7	Vuhred 52	100	35,07	1,000
60	1	Vuhred 138	100	58,85	1,000
61	2	Vuhred 138	100	35,80	1,024
62	3	Vuhred 138	100	64,16	1,000
63	4	Vuhred 138	100	47,60	1,000
64	5	Vuhred 138	100	45,62	1,024
65	6	Vuhred 138	100	37,20	1,024
66	3	Remšnik 51	100	48,38	1,000
67	1	Koroška cesta 16	100	49,76	1,000
68	2-BE	Koroška cesta 16	100	14,43	1,057
69	5-BE	Koroška cesta 16	100	17,23	1,057
70	6	Koroška cesta 16	100	42,35	1,024
71	3	Partizanska ulica 42	100	31,04	1,024
72	11	Partizanska ulica 42	100	44,94	1,024
73	12	Partizanska ulica 42	100	44,94	1,024
74	24	Partizanska ulica 42	100	44,94	1,024
75	26	Partizanska ulica 42	100	44,94	1,024
76	27	Partizanska ulica 42	100	44,94	1,024
77	29	Partizanska ulica 42	100	44,94	1,024
78	1	Vuhred 47	100	32,92	1,024
79	15	Vuhred 47	100	63,50	1,000
80	5A-BE	Vuhred 50	100	23,09	1,057
81	5B-BE	Vuhred 50	100	23,09	1,057
82	11	Prisoja 1	100	39,94	1,024
83	14	Prisoja 1	100	39,94	1,024
84	13	Prisoja 2	100	63,62	1,000
85	2	Prisoja 2	100	59,44	1,000
86	1	Prisoja 2	100	63,62	1,000
87	3	Prisoja 3	100	75,23	0,966

88	10	Prisoja 3	100	65,41	1,000
89	11	Prisoja 3	100	79,17	0,966
90	13	Prisoja 3	100	65,41	1,000
91	8	Prisoja 5	100	42,68	1,000
92	5	Prisoja 6	100	60,00	1,000
93	6	Prisoja 7	100	38,69	1,024
94	14	Prisoja 7	100	37,23	1,024
95	20	Mariborska cesta 5	100	53,82	1,000
96	28	Partizanska ulica 2	100	46,13	1,006
97	24	Partizanska ulica 2	100	31,26	1,057
98	32	Partizanska ulica 2	100	44,81	1,000
99	1	Partizanska ulica 34	100	52,08	1,024
100	2	Partizanska ulica 34	100	59,03	1,000
101	9	Partizanska ulica 34	100	42,68	1,024
102	3	Partizanska ulica 34	100	63,86	1,000
103	11/2	Partizanska ulica 34	100	61,42	1,024
104	1	Partizanska ulica 36	100	52,08	1,024
105	11	Partizanska ulica 36	100	59,95	1,024
106	13	Partizanska ulica 36	100	62,01	1,024
107	5	Partizanska ulica 46	100	61,30	1,000
108	7	Vuhred 49	100	51,14	1,000
109	4	Mariborska cesta 33	100	48,18	1,024

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 izvajajo v deležu za naša stanovanja upravniki.

Upravniki stanovanj v lasti Občine Radlje ob Dravi so:

- JKP Radlje ob Dravi,
- Indoma d.o.o.,
- Stanovanjsko podjetje Ravne na Koroškem d.o.o.,
- Stanovanjska zadruga Smreka, Maribor,
- STANINVEST Maribor.

Stvarnopravni zakonik določa, da če ima nepremičnina več kot dva etažna lastnika in več kot osem posameznih delov, morajo etažni lastniki določiti upravnika. Določitev upravnika se šteje za posel rednega upravljanja. Za posle v zvezi z rednim upravljanjem stvari je potrebno soglasje solastnikov, katerih idealni deleži sestavljajo več kot polovico njene vrednosti.

Upravnik ima naslednja pooblastila:

- 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.

Upravljevec stanovanj v lasti Občine Radlje ob Dravi pa je Javno podjetje Kanalizacija in čistilna naprava Radlje d.o.o. (v nadaljevanju: JP KIČ d.o.o.)

JP KIČ d.o.o. na podlagi vsakoletno potrjenega plana vzdrževalnih del s strani občine vzdržuje stanovanja Občine Radlje ob Dravi. 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 in stavbno pohištvo.

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 neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21, v nadaljevanju: Uredba) sredstva iz naslova stroškov financiranja najemnin v višini 1,5 % sredstev od vrednosti stanovanj ponovno namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj. V skladu z Uredbo neprofitna najemnina vsebuje naslednje elemente: stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravniških storitev, amortizacijo in stroške financiranja, vložene v stanovanje.

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 Radlje ob Dravi na dan 31. 12. 2024, vrednost stanovanj na podlagi določene enačbe (vrednost stanovanja = število točk x vrednost točke x uporabna stanovanjska površina x vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) x vpliv lokacije stanovanja) v 116. členu SZ-1, ki je kot osnova za določitev neprofitne najemnine znaša 4.761.733,09 EUR.

3.2. Zagotovljena sredstva za stanovanjsko področje v proračunu občine 2025 in 2026

Občina namenja iz proračuna sredstva za naslednje namene:

- tekoče vzdrževanje,
- sredstva za posebne namene,
- drugi transferi posameznikom,
- investicijsko vzdrževanje in obnove.

3.2.1. Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov

Predvidena sredstva v višini 24.110,00 € v letu 2025 in 24.110,00 € v letu 2026 se namenijo za tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov in za stroške upravnishva.

Upravljanje večstanovanjske stavbe po SZ-1 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 izvajanje upravnih storitev iz Stvarnopravnega zakonika in Stanovanjskega zakona oziroma izvajanje naslednjih upravnih 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.

3.2.2. Sredstva za posebne namene

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 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 2025 in 2026 znašajo 20.000,00 EUR.

3.2.3. Drugi transferi posameznikom

104. člen SZ-1 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. 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 SZ-1 odgovarja lastnik stanovanja za obratovalne stroške najemnika subsidiarno. Kljub temu, da se najemniki na nas niso obrnili oz. postopali v skladu z zgoraj navedenim, smo primorani poravnati stroške ogrevanja, komunalne storitve in druge obratovalne stroške.

Predvidena sredstva za te namene v letu 2025 znašajo 1.500,00 EUR, tako kot tudi v letu 2026.

3.2.4. Investicijsko vzdrževanje in obnove

V stavbah z več-etažno lastnino, v katerih ima Občina majhen vpliv na odločitve glede izvedbe prenovitvenih posegov, se bodo le-ti (ne glede na to, ali so investicijske ali vzdrževalne narave) izvajali na podlagi večinsko izražene volje etažnih lastnikov stanovanj in operativno preko upravnikov stavb. V teh primerih se Občina vključuje kot eden od solastnikov skupnih delov, ki soglaša z izvedbo nujnih posegov in tistih prenovitvenih posegov, ki pomenijo zagotavljanje ustrezne energetske učinkovitosti in funkcionalnosti skupnih delov. Enega od večjih problemov pri izvedbi omenjenih del predstavlja razdrobljeno lastništvo večstanovanjskih stavb in s tem povezane težave pri pridobivanju potrebnih soglasij etažnih lastnikov. Znižanje števila potrebnih soglasij s hkratnim varstvom preglasovanih etažnih lastnikov (novela SZ-1, UL RS 59/2019) je namenjen lažjemu sprejemanju ustreznih sklepov o izvedbi del. V stavbah, ki so v izključni lasti občine oziroma v občinski večinski lasti, se odločitve o izvedbi prenov skupnih delov sprejemajo v odvisnosti od dejanskega stanja posamezne stavbe in razpoložljivosti denarnih sredstev.

V letu 2025 bomo k objektu Samostanska 13 in Samostanska 14, Radlje ob Dravi uredili individualni kanalizacijski priključek, sredstva so predvidena v okviru proračunske postavke večja obnovitvena dela v višini 47.600,00 €.

V letu 2026 so predvidena sredstva v višini 27.600,00 EUR, ki se bodo namenila za večja obnovitvena dela stanovanj. Dela se bodo izvedla na podlagi letnega programa obnovitvenih del, sklepov sprejetih na zborih etažnih lastnikov oziroma prejetih vlog s strani stanovalcev.

3.2.5. Subvencioniranje najemnin

V skladu s 121.a členom SZ-1 in v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) Občina Radlje ob Dravi subvencionira najemnine za neprofitna in namenska stanovanja, bivalne enote, tržna in hišniška stanovanja, za socialno ogrožene občane občine Radlje ob Dravi. Pravica do subvencije za najemnike, ki bivajo v tržnih stanovanjih je bila uvedena z novelo SZ-1 v letu 2008. Za pridobitev subvencije pri tržnem stanovanju veljajo enaki pogoji (dohodkovni in premoženjski) kot veljajo za upravičence do subvencije pri neprofitnih najemnih stanovanjih.

Od leta 2012 dalje upravne postopke izdajanja odločb za subvencije najemnin vodijo Centri za socialno delo. Subvencijo najemnin Občina izplačuje na osnovi podatkov iz distribucijskega modula MDDSZ. Subvencioniranje neprofitne najemnine v celoti bremeni občinski proračun, subvencioniranje tržne najemnine pa bremeni državni proračun. (Potrebna sredstva se med letom zalagajo iz občinskih proračunov. Po zaključku koledarskega leta se na zahtevo občinskih organov iz državnega proračuna povrnejo založena sredstva plačanih zneskov subvencij).

Gospodarske razmere, ki vplivajo na možnost izvajanja investicijske dejavnosti Občine na stanovanjskem področju, kot tudi na sam ekonomski položaj državljanov Republike Slovenije in s tem tudi občanov Občine Radlje ob Dravi, se kažejo tudi v slabši plačilni sposobnosti ljudi, sredstva, ki jih je potrebno – v celotnem obsegu sredstev stanovanjskega gospodarstva nameniti subvencioniranju (neprofitnih) najemnin in lajšanju drugih socialnih stisk. S tem se seveda zmanjšuje tudi »finančna investicijska kapaciteta« na področju zagotavljanja neprofitnih stanovanjskih enot na območju Občine (tako za prenove, kot za novogradnje). Znesek subvencij v letu 2025 in 2026 ostaja v enaki višini, in sicer 17.000,00 EUR.

Zaradi dviga najemnin pa se prilagaja tudi sistem subvencioniranja najemnin. Subvencija se po spremembah in dopolnitvah SZ-1 zviša na največ 85 odstotkov neprofitne najemnine, kar zagotavlja, da dvig neprofitne najemnine ne bo prizadel socialno najbolj ranljivih, ki so že sedaj upravičeni do polne subvencije najemnine.

4. DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN

Od 01. 01. 2005 do 25. 9. 2021 se je uporabljala 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), od 25. 9. 2021 se uporablja Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), 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.

Zaradi izrazite podkapitaliziranosti stanovanjskega področja se je fond neprofitnih najemnih stanovanj v občinah zmanjševal. Zaradi nerevalorizacije vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine od leta 2007 neprofitna najemnina lastnikom ni omogočala pokrivanja stanovanjskih stroškov. Lastniki stanovanj, zlasti občine in stanovanjski skladi, zaradi prenizkih najemnin niso mogli ohranjati in primerno vzdrževati obstoječega fonda stanovanj, niti investirati v gradnjo novih stanovanj, zaradi česar se je fond zmanjševal. Na podlagi novele 116. člena SZ-1 se vrednost točke uskladi enkrat letno z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. Minister vsako leto najpozneje do 1. marca s sklepom v Uradnem listu Republike Slovenije objavi usklajeno višino vrednosti točke iz prejšnjega odstavka, ki se uporablja od 1. aprila dalje. Od 1. 4. 2024 je vrednost točke znašala 3,65 €.

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

V letu 2024 so znašale plačane najemnine skupaj 132.114,96 EUR.

4.1. Vzpostavljanje plačilne discipline najemnikov neprofitnih stanovanj v lasti Občine Radlje ob Dravi

Veliko pozornosti smo namenili poravnavanju najemnin s strani najemnikov stanovanj v lasti Občine ter posledično v primeru neplačil izterjavi dolga. Najemnike redno mesečno pozivamo k plačilu najemnine. V kolikor se na pozive in opomine (pošljemo tri opomine) ne odzovejo, vložimo izvršbe na denarna sredstva na podlagi verodostojne listine. Trenutno imamo 20 dolžnikov, katerim so bili izročeni večkratni sklepi o izvršbi. Nismo pa pričeli s postopki deložacij najemnikov, zaradi dolga iz naslova najemnin.

Poleg neplačevanja najemnin se soočamo tudi z neplačevanjem stroškov uporabe stanovanja posameznih najemnikov. SZ določa, da so lastniki najemnih stanovanj subsidiarno odgovorni za plačevanje terjatev iz naslova obratovanja večstanovanjske stavbe. Zakon določa, da upravnik plačilo najprej terja od najemnika, kot primarnega dolžnika. V kolikor najemnik ne plača ali zamuja s plačilom, je za plačilo odgovoren lastnik, saj plačilo obratovalnih stroškov omogoča in zagotavlja namen in uporabo skupnih delov in naprav v večstanovanjski stavbi. Tudi za plačilo obratovalnih stroškov najemnike (do sedaj smo morali plačati stroške za 2 najemnika) naših stanovanj stalno opominjamo, jih spodbujamo k obročnemu plačilu dolga in jih seznanjamo z možnostjo denarne pomoči, ki jim je na voljo za poplačilo dolga pri Centru za socialno delo.

Ukrepi za ureditev stanja plačil so torej, sprotno opominjanje najemnikov, obračun zamudnih obresti, pozivanje na razgovor in posledično dogovor o obročnem plačilu dolga. Skrajni ukrep, to je pričetek postopka odpovedi najemne pogodbe, še nismo uporabili. Na tem mestu pa je potrebno opozoriti na 104. člen SZ, ki določa, da najemniku neprofitnega stanovanja ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih se je znašel sam in osebe, ki poleg njega uporabljajo stanovanje in katerih ni mogel predvideti oziroma nanje ne more vplivati (smrt v družini, izguba zaposlitve, težja bolezen, elementarne nesreče in podobno), ni zmožni poravnati

najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti ter je najkasneje v 30 dneh po nastanku okoliščin sprožil postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja in v tem roku o tem obvestil lastnika stanovanja.

Z vidika zmožnosti kritja stanovanjskih stroškov so najbolj ranljiva enočlanska gospodinjstva z nizkimi dohodki (mladi, starejši, ovdoveli, itd).

5. 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, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24).

Pravilnik predpisuje 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 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 oziroma 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%.

Pri pridobitvi neprofitnih stanovanj v najem imajo prednost družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mlade družine ter invalidi in družine z invalidnim članom, po vrsti invalidnosti in obsegu prizadetosti invalida.

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

Pri reševanju stanovanjskih vprašanj občanov velja, da povpraševanje po stanovanjih presega ponudbo. Opažamo tudi, da se spreminja struktura prosilcev za neprofitna stanovanja, saj se mednje uvršča vedno več samskih oseb, mater samohranilk, družine, ki nimajo več statusa mlade družine, kot tudi materialno ogrožene družine ali posamezniki, ipd. Hkrati pa se pojavlja težava glede lokacije prostih stanovanj. Namreč, prosilci uvrščeni na prednostno listo odklanjajo prosta stanovanja v Vuhredu.

5.1. Objava javnega razpisa

Občina je dne 4. 7. 2024 objavila javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki so v lasti Občine Radlje ob Dravi. Na prednostni listi upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je uvrščenih 12 oseb na Listo A (Lista A je oblikovana za stanovanja, namenjena za oddajo v najem udeležencem razpisa, ki glede na socialne razmere v skladu s Pravilnikom niso zavezani za plačilo varščine). Površina stanovanj, do katere so osebe uvrščene na prej omenjeni listi so določene skladno z normativi Pravilnika.

5.2. Bivalne enote za socialno ogrožene

Za reševanje stanovanjskih vprašanj socialno najbolj ogroženih oseb, povezanih tudi z brezdomstvom, se je razvilo in uzakonilo reševanje z dodeljevanjem bivalnih enot za določen čas z možnostjo podaljšanja. Občina ima v lasti 4 bivalne enote. 2 bivalni enoti sta oddani v najem za določen čas.

5.3. 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.

V juliju 2024 smo imeli 1 izjemno dodelitev stanovanja, zaradi varstva interesov otrok.

6. PRODAJA STANOVANJ

Občina Radlje ob Dravi je trenutno lastnik 109 stanovanj, ki so oziroma bodo vsa oddana v najem za nedoločen čas. Najemniki se redko odločajo za podajo odpovedi najemnih razmerij (npr. zaradi preselitve), prej zaprosijo za zamenjavo stanovanja. Že v letu 2019 smo omogočili odkup občinskih stanovanj najemnikom, ki imajo sklenjeno najemno razmerje za nedoločen čas. Smiselno je, da nadaljujemo s prodajo stanovanj najemnikom.

Stanovanja, za katera imajo najemniki sklenjene najemne pogodbe, niso predmet prodaje na prostem trgu. Stanovanja so v odkup ponujena samo najemnikom, saj želimo s prodajo omogočiti zainteresiranim občanom - najemnikom odkup stanovanja in s tem trajno rešitev njihovega stanovanjskega problema. Prosta stanovanja se v skladu z skupnosti (ZSPDSLS-Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), po vsakoletni potrditvi načrta razpolaganja s strani Občinskega sveta Občine Radlje ob Dravi, prodajajo na

podlagi javnega zbiranja ponudb ali na podlagi javne dražbe. Pred prodajo pa se stanovanja ocenijo s strani cenilca.

V zadnjem obdobju smo priča odpovedi najemnih razmerij starejših, dotrajanih stanovanj (zaradi smrti najemnika, odhoda v dom starejših ipd.). Pred ponovno oddajo stanovanja v najem se tako soočamo z nesorazmerno visokimi stroški obnove. Posledično stanovanja ne moremo oddati v najem, vsi obratovalni stroški v času obnove pa bremenijo proračun občine (elektrika, skupni stroški ipd.). Predlagamo, da se v odkup ponudijo tudi tako rekoč dotrajana stanovanja. Temeljna vsebinska vodila pri odločanju o prodaji posameznega nepremičnega premoženja pa so nesorazmerno veliki stroški vzdrževanja, neprimerna velikost ali struktura, nesorazmerno veliki stroški za prenovo.

Posledično se bodo s prodajo stanovanjskih enot zmanjšali stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja (ne samo stanovanj, temveč tudi skupnih delov in naprav posameznih stanovanjskih hiš). Takšna stanovanja bi ponudili v odkup na prostem trgu, v skladu z določili zakonodaje.

Stanovanja na naslovu Samostanska ulica 13 in Samostanska ulica 14, Radlje ob Dravi, kjer je Občina Radlje ob Dravi 100 % lastnik, pa niso predmet prodaje posamičnim najemnikom. Odbor za stanovanjske zadeve je dne 17. 12. 2020 sprejel sklep, da se izpraznjena oziroma prosta stanovanja v stanovanjskih objektih Samostanska ulica 13 in 14, ne naseljuje. Vse proste stanovanjske kapacitete pa se prednostno ponudijo v najem stanovalcem predmetnih objektov.

V sled zgoraj navedenega predlagamo, da občinski svet sprejme sledeči sklep:

1. Občina Radlje ob Dravi prodaja neprofitna stanovanja v skladu z določbami Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter pod sledečimi pogoji:
 - kupec je lahko zgolj najemnik, kateremu je oddano občinsko stanovanje v najem za nedoločen čas;
 - ceno določi uradni cenilec;
 - vse stroške nosi kupec (stroške cenitve, davka, notarske overitve, zemljiškoknjižnega vpisa);
 - v kolikor kupec odstopi od postopka nakupa stanovanja, krije do tedaj nastale stroške (kot npr. stroške cenitve).
2. V odkup se ponudijo tudi prosta stanovanja, pri katerih so stroški prenove za ponovno oddajo v najem, nesorazmerno visoki.

7. PREDVIDENA OBMOČJA ZA INVESTICIJE V STANOVANJSKO GRADNJO

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.

V Sloveniji je pretežni delež nepremičnin v zasebni lasti, kar otežuje izvajanje strategij in programov v javno korist in aktivno vodenje zemljiške politike. Zato je pomembno, da se prostorske ureditve, ki omogočajo izvajanje različnih razvojnih strategij in programov na stanovanjskem področju načrtuje na zemljiščih, ki so v lasti države (skladov) ali občine. Načrtovanje stanovanjske gradnje na zemljiščih v lasti države ali občine daje možnost znižanja cen stanovanj (posredno najemnin), saj se vrednost zemljišča ne preliha

neposredno v ceno stanovanja. Stanovanjsko gradnjo se znotraj prioritetnih razvojnih območij usmerja na že urbanizirana ter degradirana območja.

OPPN DO 05

Območje z oznako DO 05 obsega površino velikosti približno 2,2 ha in se ureja z Odlokom o občinskem podrobnem prostorskem načrtu za EUP DO 05 (MUV, št. 6/2022, v nadaljevanju: OPPN DO 05). V območju je po sprejetem OPPN DO 05 predvidenih 11 stanovanjskih hiš. Za izgradnjo komunalne infrastrukture sta investitor in Občina sklenila pogodbo o komunalnem opremljanju zemljišč. Investicija v izgradnjo komunalne infrastrukture je v teku.



OPPN DO 02

Občina je v postopku sprejemanja občinskega podrobnega prostorskega načrta. Pridobljena so izhodišča in smernice, pripravljajo se strokovne podlage in vloga za izdajo odločbe CPVO. Velikost 1,2 ha, predvidenih je 8 stanovanjskih objektov.



8. RAZVOJ STANOVANJSKEGA FONDA

8.1. Pomanjkanje občinskih finančnih sredstev za stanovanjsko gradnjo ter občinskih sredstev namenjenih komunalnemu opremljanju zemljišč

Ne samo v občini Radlje ob Dravi, ampak na ravni celotne države se soočamo z občutnim primanjkljajem najemnih stanovanj, zaradi česar je dostop do primerne stanovanjske oskrbe otežen. Problematika oteženega dostopa stanovanj je v zadnjem času še posebej opazna pri socialno ogroženih in drugih marginaliziranih skupinah.

Po stanovanjskem zakonu iz leta 1991, so občine postale lastnice socialnih stanovanj in zato morajo zagotavljati finančna sredstva za njihovo vzdrževanje. Zaradi predpisov s področja financiranja občin ter zakonodaje, ki ureja varčevalne ukrepe, občina čedalje težje z lastnimi viri uresničuje zakonske zaveze. Glede na obsežne investicije na področju izgradnje infrastrukture v preteklih letih in tudi v tekočem letu, občina ni bila sposobna finančno pokriti vseh potreb na področju stanovanjske oskrbe. S strani zasebnih investitorjev pa ni interesa za vlaganje v stanovanjsko gradnjo v javnem interesu.

8.2. Možnost pridobivanja novih stanovanj

Glavni financerji stanovanjske oskrbe na področju novogradenj bodo občine ter stanovanjski skladi (SSRS, Sklad ZPIZ) z novogradnjo in nakupom stanovanj. Gradnja oziroma rekonstrukcija objektov mora biti načrtovana v smislu racionalne in tehnološko obvladljive gradnje, z materiali, ki so trajni in trpežni ter omogočajo učinkovito in poceni vzdrževanje ter ekonomsko upravičijo stroške investicijskega in rednega vzdrževanja. Občina ne zmore z lastnimi finančnimi sredstvi v zadovoljivem obsegu samostojno graditi neprofitna stanovanja. Rešitev je, da občina v sodelovanju s SSRS

zgradi nova neprofitna stanovanja oziroma odkupi objekte primerne za prenovo v neprofitna stanovanja.

Občina bi lahko zagotovila dodatna sredstva za gradnjo najemnih neprofitnih stanovanj s prodajo obstoječega starejšega stanovanjskega fonda, vendar je pri tem treba upoštevati, da so kupci občinskih stanovanj samo trenutni najemniki, katerih finančne zmožnosti redkokdaj dopuščajo nakup lastnega stanovanja po tržni ceni. Prodaja zasedenih neprofitnih stanovanj na prostem trgu ni sprejemljiva, ker se s tem lahko povzročijo nove socialne stiske najemnikov.

Veliko upe smo polagali tudi v pravočasno uvedbo napovedanega prehoda na sistem zaračunavanja stroškovne najemnine, ki predstavlja po naši oceni bistven element t.i. nove najemniške politike, ki jo je napovedala že Resolucija 2015 – 2025. Prenizka neprofitna najemnina je eden od temeljnih razlogov za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj. Zaradi nerevalorizacije vrednosti točke za določanje neprofitne najemnine od leta 2007, neprofitna najemnina lastnikom ni omogočala pokrivanja stanovanjskih stroškov, s čimer jim je bilo onemogočeno ohranjanje obsega obstoječega fonda stanovanj in investiranje v gradnjo novih stanovanj. S spremembo SZ-1 E, je bil na novo določen način usklajevanja neprofitne najemnine – ta se in se uskladi enkrat letno z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenij.

8.2.1 Mladi in starejši

Za razvoj potencialov, za uresničitev želja in za uspešen prehod iz mladosti v odraslo življenje potrebujejo mladi urejene bivalne razmere, ki jim bodo omogočile vzpostavitev lastnega gospodinjstva. Strokovna literatura in širša javnost prepoznavata samostojno gospodinjstvo kot ključni pokazatelj prehoda v odraslost. Čeprav je stanovanjska problematika in s tem stanovanjska politika sistemsko vpletena v vse ravni družbenopolitičnega življenja, so lokalne skupnosti tiste, ki so mladim najbližje in ki lahko s strateškim pristopom omogočijo mladim lažji dostop do stanovanj.

V Sloveniji je stanovanjski trg mladim nenaklonjen, saj je nakup stanovanja oziroma bivanjske enote eden izmed najobičajnejših načinov pridobitve lastnega stanovanja in s tem reševanja stanovanjske problematike. Pri tem se pozablja, da si mladi, zaradi nestabilnih in manj kakovostnih oblik zaposlitve ter visokih cen nepremičnin, nakupa le-teh ne morejo oziroma si težko privoščijo.

Občina se zaveda problematike reševanja stanovanjskega problema za mlade in mlade družine. Nenazadnje, so to kot pomanjkljivost prepoznali tudi občani ob izpolnjevanju anket pri izdelavi Vizije in strategije Občine Radlje ob Dravi. Zaradi omejenih možnosti lokalnih skupnosti pri dodeljevanju raznoraznih subvencij pri nakupih stanovanj, Občina poskuša pomagati mladim in mladim družinam na način, da se pri točkovanju vlog prosilcev za neprofitno stanovanje tem kategorijam dodeli višje število točk in so posledično uvrščeni višje na prednostni listi prosilcev, na ta način hitreje pridobijo neprofitno stanovanje v najem.

Po drugi strani pa opazamo trend staranja prebivalstva. Posledično je potrebno pomagati tudi starejši populaciji, ki pa izraža drugačne potrebe po prilagoditvi bivalne

kulture. Tako se soočamo z vlogami glede zamenjave stanovanj starejših ljudi, pri čemer starejši izpostavljajo pogoje, da bi bila stanovanja prilagodljiva njihovemu načinu življenja oziroma zmožnostim (pritlična stanovanja, dvigalo, izhod iz stanovanja na dvorišče, lokacija ipd.)

Zadovoljevanje stanovanjskih potreb starostnikov mora biti usklajeno z razvojem varstva starejših oseb, predvidoma z naslednjimi oblikami stanovanj: 1. stanovanja za starejše, praviloma razpršena, v katera občasno (po dogovoru oziroma po potrebi) prihaja organizirana pomoč iz doma starejših ali centra za socialno delo, centra za pomoč na domu,

2. varovana stanovanja za starejše, ki so stanovanja, v katerih stanovalci lahko dobijo pomoč štiriindvajset ur dnevno iz določene ustanove, v glavnem iz krajevno najbližjega doma starejših, pod pogojem, da so zgrajena kot večstanovanjske stavbe s stanovanji za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom,

3. stanovanjski domovi za starejše, pod pogojem, da so zgrajeni kot večstanovanjske stavbe s stanovanji za starejše ljudi z lastnim gospodinjstvom, ki niso odvisni od stalne pomoči, ki pa jim je na voljo na klic.

Slednje pa bo potrebno urejati na državni ravni, saj lokalne skupnosti niso zmožne financirati vseh razpršenih oblik bivalnih možnosti.

Naj dodamo, da je bila v lanskem letu zaključena investicija Stanovanjskega sklada RS, ki je razširil svojo ponudbo oskrbovanih najemnih stanovanj na Koroškem, in sicer z 28 stanovanji v stanovanjskem objektu »Hmelina« v Radljah ob Dravi.

Občina se bo v prihodnjih letih odzivala povpraševanju in trendu bivalne kulture ter pristopila k nakupu občinskih stanovanj, pri čemer se bomo odločili za nakup glede na sprejemljivost cene, kakovosti gradnje in že izvedene obnove (tako stanovanja, kot skupnih prostorov – energetska sanacija). V prihodnjih letih se bo občina glede na pobude etažnih lastnikov ter v okviru potrebnih energetskih sanacij v odvisnosti od razpoložljivih sredstev odzvala ter pristopila k energetskih sanaciji stanovanjskih objektov, kjer je to potrebno in bo za to doseženo potrebno soglasje za obnovo.

Potrebno pa je navesti, da se v Občini Radlje ob Dravi s strani zasebnih investorjev gradijo t.i. tržna stanovanja, ki bodo na voljo za odkup. Zaznavamo, da je več interesa za odkup tržnih stanovanj, tudi iz drugih občin.

9. 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 na dan 31. 12. 2024 razpolaga s 109 stanovanjskimi enotami. Glede na vloge občanov tako za sklenitev najemnega razmerja, kot za zamenjavo stanovanj, bi potrebovali v občini predvsem eno ali dvosobna stanovanja. Hkrati pa smo zaznali potrebe na eni strani po t.i. varovanih stanovanjih, po drugi strani pa po bivalnih enotah.

Glede na dejstvo, da je na območju Občine Radlje ob Dravi, tako zaradi naravnih danosti (Natura 2000, vodna zemljišča ipd.), kot tudi glede na dejstvo umestitve

železniške proge, močno omejen prostor za gradnjo, je potrebno aktivirati še nepozidana območja. V ta namen je potrebno v proračunu zagotavljati sredstva za pripravo analiz, smernic in strokovnih podlag ter za izdelavo prostorskih aktov za ureditev območij za gradnjo.

Trenutno se bolj, kot s pomanjkanjem stanovanj, soočamo s težavo plačevanja najemnin. Na dan 31. 12. 2024 izkazujemo 82.004,37 EUR terjatev do najemnikov.

Vsekakor pa brez korenitih premikov v stanovanjski politiki na državni ravni in zagotavljanju ustrezne (predvsem finančne) podpore, primanjkljaja še nekaj časa ne bomo zmanjšali do te mere, da bi občanom lahko nudili učinkovit nastanitveni servis.

Ne glede na zgoraj navedeno z upanjem zremo v prihodnost in našim najemnikom ter občanom v okviru možnosti nudimo kar najkvalitetnejše storitve, ki pa jih bomo v prihodnosti še nadgrajevali.

Številka: 3521-0001/2025
Radlje ob Dravi, januar 2025

Pripravila:
Mag. Marija Vrhovnik Čas
Vodja urada župana, za finance in
proračun

Župan
Občine Radlje ob Dravi
Mag. Alan Bukovnik