

OBČINA RADLJE OB DRAVI  
Mariborska cesta 7  
2360 RADLJE OB DRAVI

---

Številka: 3521-0005/20019  
Datum: 21.3.2019

**K TOČKI 11**

OBČINSKI SVET  
OBČINE RADLJE OB DRAVI

**ZADEVA:** **PREDLOG LETNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA OBČINE  
RADLJE OB DRAVI ZA LETO 2019**

**PREDLAGATELJ:** Župan Občine Radlje ob Dravi, mag. Alan BUKOVNIK

**GRADIVO  
PRIPRAVIL:** Občinska uprava Občine Radlje ob Dravi

**POROČEVALEC:** Mag. Katja Burja Kotnik

**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 in 27/17) in 16. člen Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 28/2016, 35/2017).

**PREDLOG SKLEPA:**

1. Občinski svet Občine Radlje ob Dravi sprejme Letni stanovanjski program Občine Radlje ob Dravi za leto 2019.
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 in zemljiškoknjižnega vpisa); - v kolikor kupec odstopi od postopka nakupa stanovanja, krije do tedaj nastale stroške (kot npr. stroške cenitve).

**OBRAZLOŽITEV**  
**PREDLOGA LETNEGA STANOVANJSKEGA PROGRAMA OBČINE RADLJE OB DRAVI ZA**  
**LETO 2019**

**RAZLOGI ZA SPREJEM, OCENA STANJA, PREDLAGANE REŠITVE**

**1. RAZLOGI ZA SPREJEM**

S Stanovanjskim programom želimo oceniti dejansko stanje ter izvajati določila zakona. Občina je dolžna zagotavljati sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, spodbujati različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj, zagotavljati sredstva za izredno pomoč pri uporabi stanovanja, zagotavljati sredstva za vzdrževanje stanovanj ter sprejemati usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenavo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih sposobnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb.

**2. OCENA STANJA**

Sredstva za izvajanje Stanovanjskega programa so zagotovljena v občinskem proračunu in znašajo 83.133,63 EUR.

**3. PREDLAGANE REŠITVE**

Z letnim Stanovanjskim programom navajamo izhodišča in utemeljitve sprejema stanovanjskega programa, povzemamo analizo dejanskega stanja ter razporeditev in porabo finančnih sredstev za stanovanjsko področje. Opredeljujemo postopek oddaje neprofitnih stanovanj v najem na podlagi javnega razpisa ter izjemno dodelitev stanovanj, ki je možna v skladu s pravilnikom.

Na podlagi navedenega predlagam, da občinski svet zadevo obravnava in sprejme ustrezen sklep.

Sklep je sprejet, če zanj glasuje večina opredeljenih svetnikov.

Pripravila:  
Vodja Urada za splošne zadeve in razvoj  
Mag. Katja Burja Kotnik

Pregledala:  
Direktorica OU  
Marjana Švajger



Župan  
Občine Radlje ob Dravi  
Mag. Alan Bukovnik

**Priloga:**

- Predlog Letnega stanovanjskega programa Občine Radlje ob Dravi za leto 2019

## PREDLOG

Na podlagi 21. in 29. člena Zakona 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 in 30/18), 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 in 27/17) in 16. člena Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 28/2016, 35/2017) je Občinski svet Občine Radlje ob Dravi na svoji \_\_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel naslednji

## S K L E P

1. Občinski svet Občine Radlje ob Dravi sprejme Letni stanovanjski program Občine Radlje ob Dravi za leto 2019.
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 in zemljiškoknjžnega vpisa);
  - v kolikor kupec odstopi od postopka nakupa stanovanja, krije do tedaj nastale stroške (kot npr. stroške cenitve).

Številka: \_\_\_\_\_

Datum: \_\_\_\_\_

Mag. Alan BUKOVNIK  
ŽUPAN



**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 in 27/17)) in 16. člen Statuta Občine Radlje ob Dravi (MUV, št. 28/2016, 35/2017) je Občinski svet Občine Radlje ob Dravi na svoji ... redni seji, dne ... sprejel

## **LETNI ŠTANOVANJSKI PROGRAM OBČINE RADLJE OB DRAVI ZA LETO 2019**



**Občina Radlje ob Dravi**  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

## KAZALO

1. SPLOŠNI DEL.....	3
1.1. Namen in cilji Stanovanjskega programa Občine Radlje ob Dravi za leto 2019.....	3
2. IZHODIŠČA IN UTEMLJITEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA .....	3
2.1. Stanovanjski program .....	3
2.2. Normativno pravna ureditev stanovanjskega področja .....	4
2.3. Občina Radlje ob Dravi - statusna oblika.....	4
3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA .....	5
3.1. Stanovanjski fond Občine Radlje ob Dravi .....	5
3.2. Zagotovljena sredstva za stanovanjsko področje v proračunu občine 2019.....	9
3.2.1. Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov .....	9
3.2.2. Sredstva za posebne namene .....	10
3.2.3. Drugi transferi posameznikom .....	10
3.2.4. Investicijsko vzdrževanje in obnove .....	11
4. DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN .....	11
5. ZEMLJIŠČA.....	11
5.1. Naloge .....	11
6. POSTOPEK ODDAJE NEPROFITNIH STANOVANJ TER UPRAVIČENCI DO NAJEMA.....	12
6.1. Objava javnega razpisa .....	12
6.2. Bivalne enote za socialno ogrožene .....	12
6.3. Izjemna dodelitev stanovanj .....	13
7. MOŽNOST PRODAJE NEPROFITNIH STANOVANJ.....	13
8. ZAKLJUČEK .....	14



**Občina Radlje ob Dravi**  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

## **1. SPLOŠNI DEL**

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

### **1.1. Namen in cilji Stanovanjskega programa Občine Radlje ob Dravi za leto 2019**

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

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

## **2. IZHODIŠČA IN UTEMLJITEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA**

### **2.1. Stanovanjski program**

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

Glavni cilj stanovanjske politike, utemeljene na uresničevanju stanovanjskega programa, ki jih bo mogoče postopoma doseči z usklajenimi ukrepi države, lokalnih skupnosti in drugih dejavnikov, so:

1. izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
2. olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
3. zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
4. izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanj in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
5. povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;





## **Občina Radlje ob Dravi**

Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

6. spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja ter zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
7. uravnotežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih, tako, da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem, tam, kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
8. z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev;
9. z ustreznimi stanovanjskimi oskrbami prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva;
10. spodbujati stanovanjsko tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

### **2.2. Normativno pravna ureditev stanovanjskega področja**

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

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

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom RS, javnim skladom, v tem trenutku Stanovanjski sklad ne objavlja javnega razpisa za soinvestiranje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj, objavljen pa je Program sofinanciranja za zagotavljanje javnih najemnih stanovanj v letih 2016 -2020.

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 prejemke in izdatke in uresničevanje posebnega pomena na področju stanovanjskih zadev.

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

- tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov,
- stroške začasno nezasedenih stanovanj in poslovnih prostorov,
- druge izdatke za tekoče vzdrževanje in zavarovanje,
- najemnino stanovanj,
- večja obnovitvena dela,
- upravištvo stanovanj,



**Občina Radlje ob Dravi**  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

- stanovanjski rezervni sklad,
- izredna pomoč pri uporabi stanovanja.

Višina sredstev za stanovanjske zadeve se zagotovi vsako proračunsko leto s proračunom Občine Radlje ob Dravi in v letu 2019 skupaj znašajo 83.133,63 EUR (od tega 11.083,63 EUR za subvencije najemnin in 72.050,00 EUR upravljanje stanovanj).

### 3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA

#### 3.1. Stanovanjski fond Občine Radlje ob Dravi

Občina Radlje ob Dravi je imela na dan 31. 12. 2018 naslednja najemniška stanovanja:.

	<b>STAN</b>	<b>NASLOV</b>	<b>Lastnik delež</b>	<b>M2</b>	<b>KOR_FAK (vpliv velikosti stanovanja)</b>
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	4	Koroška cesta 68	100	65,75	0,966
8	1	Mariborska cesta 4	100	54,78	1,000
9	2	Mariborska cesta 4	100	36,71	0,966
10	3	Mariborska cesta 16	100	65,00	1,000
11	4	Mariborska cesta 16	100	46,89	1,024
12	5	Mariborska cesta 16	100	16,25	1,057
13	6	Mariborska cesta 16	100	46,11	1,000
14	7	Mariborska cesta 16	100	66,86	0,966
15	1	Mariborska cesta 38	100	62,18	1,006
16	4	Mariborska cesta 38	100	50,63	1,024
17	2	Mariborska cesta 42	100	48,95	1,024
18	4	Mariborska cesta 42	100	55,93	0,950
19	7	Mariborska cesta 42	100	31,44	1,024
20	9	Mariborska cesta 42	100	42,13	1,000
21	2	Mariborska cesta 46	100	61,92	1,000
22	3	Mariborska cesta 46	100	47,08	1,024
23	3	Partizanska ulica 12	100	51,93	1,000
24	4	Partizanska ulica 12	100	50,014	1,000
25	9	Partizanska ulica 12	100	61,40	0,981





**Občina Radlje ob Dravi**  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

26	21	Partizanska ulica 12	100	61,04	0,981
27	23	Partizanska ulica 12	100	54,57	1,000
28	2	Partizanska ulica 38	100	62,48	1,000
29	3	Partizanska ulica 38	100	55,16	1,000
30	6	Partizanska ulica 38	100	55,46	1,000
31	8	Partizanska ulica 38	100	63,62	1,000
32	9	Partizanska ulica 38	100	55,11	1,000
33	11	Partizanska ulica 38	100	41,85	1,024
34	12	Partizanska ulica 38	100	58,56	1,024
35	14	Partizanska ulica 38	100	42,65	1,000
36	15	Partizanska ulica 38	100	60,23	1,024
37	16	Partizanska ulica 38	100	51,49	1,000
38	1	Samostanska ulica 13	100	65,88	1,057
39	5	Samostanska ulica 13	100	51,95	1,024
40	3	Samostanska ulica 13	100	36,88	1,057
41	10	Samostanska ulica 13	100	23,63	1,024
42	9	Samostanska ulica 13	100	62,24	1,024
43	6	Samostanska ulica 13	100	62,71	1,024
44	13	Samostanska ulica 13	100	66,74	1,024
45	2	Samostanska ulica 13	100	65,15	1,024
46	4	Samostanska ulica 13	100	93,53	1,024
47	12	Samostanska ulica 13	100	81,85	1,000
48	11	Samostanska ulica 13	100	36,40	1,057
49	8	Samostanska ulica 13	100	50,28	
50	4	Samostanska ulica 14	100	62,83	1,024
51	5	Samostanska ulica 14	100	43,62	1,000
52	6	Samostanska ulica 14	100	40,87	1,024
53	7	Samostanska ulica 14	100	67,57	1,000
54	1	Samostanska ulica 14	100	32,83	1,024
55	3	Samostanska ulica 14	100	67,15	1,024
56	2	Samostanska ulica 14	100	40,55	1,000
57	1	Vuhred 51	100	65,48	1,000
58	3	Vuhred 51	100	63,72	1,000
59	5	Vuhred 52	100	17,79	1,057
60	7	Vuhred 52	100	35,07	1,000
61	1	Vuhred 138	100	58,85	1,000
62	2	Vuhred 138	100	35,80	1,024



**Občina Radlje ob Dravi**  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

63	3	Vuhred 138	100	64,16	1,000
64	4	Vuhred 138	100	47,60	1,000
65	5	Vuhred 138	100	45,62	1,024
66	6	Vuhred 138	100	37,20	1,024
67	3	Remšnik 51	100	48,38	1,000
68	1	Koroška cesta 16	100	49,76	1,000
69	2-BE	Koroška cesta 16	100	14,43	1,057
70	5-BE	Koroška cesta 16	100	17,23	1,057
71	6	Koroška cesta 16	100	42,35	1,024
72	2	Partizanska ulica 42	100	41,55	1,024
73	3	Partizanska ulica 42	100	31,04	1,024
74	11	Partizanska ulica 42	100	44,94	1,024
75	12	Partizanska ulica 42	100	44,94	1,024
76	24	Partizanska ulica 42	100	44,94	1,024
77	26	Partizanska ulica 42	100	44,94	1,024
78	27	Partizanska ulica 42	100	44,94	1,024
79	29	Partizanska ulica 42	100	44,94	1,024
80	1	Vuhred 47	100	32,92	1,024
81	15	Vuhred 47	100	63,50	1,000
82	5A-BE	Vuhred 50	100	23,09	1,057
83	5B-BE	Vuhred 50	100	23,09	1,057
84	11	Prisoja 1	100	39,94	1,024
85	14	Prisoja 1	100	39,94	1,024
86	13	Prisoja 2	100	63,62	1,000
87	2	Prisoja 2	100	59,44	1,000
88	1	Prisoja 2	100	63,62	1,000
89	12	Prisoja 3	100	75,23	0,966
90	3	Prisoja 3	100	75,23	0,966
91	10	Prisoja 3	100	65,41	1,000
92	11	Prisoja 3	100	79,17	0,966
93	13	Prisoja 3	100	65,41	1,000
94	8	Prisoja 5	100	42,68	1,000
95	5	Prisoja 6	100	60,00	1,000
96	6	Prisoja 7	100	38,69	1,024
97	14	Prisoja 7	100	37,23	1,024
98	20	Mariborska cesta 5	100	53,82	1,000
99	28	Partizanska ulica 2	100	46,13	1,006



**Občina Radlje ob Dravi**  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

100	24	Partizanska ulica 2	100	31,26	1,057
101	32	Partizanska ulica 2	100	44,81	1,000
102	1	Partizanska ulica 34	100	52,08	1,024
103	2	Partizanska ulica 34	100	59,03	1,000
104	9	Partizanska ulica 34	100	42,68	1,024
105	3	Partizanska ulica 34	100	63,86	1,000
106	11/2	Partizanska ulica 34	100	61,42	1,024
107	1	Partizanska ulica 36	100	52,08	1,024
108	11	Partizanska ulica 36	100	59,95	1,024
109	9	Partizanska ulica 36	100	43,24	1,000
110	13	Partizanska ulica 36	100	62,01	1,024
111	5	Partizanska ulica 46	100	61,30	1,000
112	7	Vuhred 49	100	51,14	1,000
113	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
- 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.

Upravljavec 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.)



## Občina Radlje ob Dravi

Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

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.

Obveznosti lastnika in najemnika pri vzdrževanju stanovanja podrobneje določa Pravilnik o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/2004 in 18/2011). Občina mora na podlagi Stanovanjskega zakona in na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15, 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 za leto 2018 na dan 31.12.2018, vrednost stanovanj znaša 1.319.864,22 EUR, tako mora občina v letu 2019 v skladu z zakonom nameniti 19.797,96 EUR za gradnjo oziroma vzdrževanje neprofitnih stanovanj.

### **3.2. Zagotovljena sredstva za stanovanjsko področje v proračunu občine 2019**

Občina namenja iz proračuna sredstva za naslednje namene:

#### **3.2.1. Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov**

Predvidena sredstva v višini 27.500,00 € se namenijo za tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov in za stroške upravištva.

Upravljanje večstanovanjske stavbe po Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11 in 40/12 – ZUJF) 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 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,



### **Občina Radlje ob Dravi**

Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

- 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 Stvarnoppravnega 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 2019 znašajo 19.050,00 EUR.

#### **3.2.3. Drugi transferi posameznikom**

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

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



**Občina Radlje ob Dravi**  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

Predvidena sredstva za te namene v letu 2019 znašajo 5.000,00 EUR.

### **3.2.4. Investicijsko vzdrževanje in obnove**

Predvidena sredstva v višini 20.000,00 EUR se namenijo za večja obnovitvena dela stanovanj. Dela se izvedejo na podlagi letnega programa obnovitvenih del, sklepov sprejetih na zborih etažnih lastnikov oziroma prejetih vlog s strani stanovalcev.

## **4. DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN**

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

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

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

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

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

Vrednost točke po navedeni uredbi je 2,63 €.

V letu 2018 so znašale plačane najemnine skupaj 22.654,79 EUR.

## **5. ZEMLJIŠČA**

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

### **5.1. Naloge**

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

- upravlja občinsko premoženje;
- načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov *ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;*





**Občina Radlje ob Dravi**  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

- ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega sklada stanovanj.

## **6. POSTOPEK ODDAJE NEPROFITNIH STANOVANJ TER UPRAVIČENCI DO NAJEMA**

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

Pravilnik predpisuje tudi splošne in dodatne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja, gornjo mejo dohodka gospodinjstva, površinske normative za dodelitev neprofitnih stanovanj, kriterije in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev, neupravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja, kriterije za morebitno plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine ter možne 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 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%.

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

### **6.1. Objava javnega razpisa**

Občina je dne 22.3.2018 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 uvrščena ena oseba 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) in 7 oseb uvrščenih na Listo B (Lista B je oblikovana za stanovanja, namenjena za oddajo v najem udeležencem razpisa, ki so glede na socialne razmere v skladu s Pravilnikom zavezani za plačilo varščine). Površina stanovanj, do katere so osebe uvrščene na prej omenjenih Listah, so določene skladno z normativi Pravilnika.

### **6.2. 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. 3 bivalne enote so oddane v najem za določen čas. Za 1 bivalno enoto pa poteka postopek za dodelitev v najem skupaj s Centrom za socialno delo.



**Občina Radlje ob Dravi**  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

### **6.3. 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 letu 2018 izjemne dodelitve stanovanja nismo imeli.

## **7. MOŽNOST PRODAJE NEPROFITNIH STANOVANJ**

Zaostrene gospodarske razmere, ki vplivajo tako 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 in posledično vsakoletno višjemu deležu sredstev, ki jih je potrebno – v celotnem obsegu sredstev stanovanjskega gospodarstva nameniti subvencioniranju (neprofitnih) najemnin in lažšanju 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).

Občine si želimo ustreznih, hitrih in učinkovitih sistemskih zakonodajnih sprememb, ki bi ustvarile ustrezno podlago za povečanje prihodkov iz namenskega premoženja ter sistemsko financiranje stanovanjske gradnje tudi s strani države, s čimer bo zagotovljen večji obseg sredstev za zagotavljanje ustrezne stanovanjske preskrbe na sploh. Do sprejetja teh ukrepov, pa morajo Občine same najti rešitve za urejanje stanovanjske problematike.

Občina Radlje ob Dravi je trenutno lastnik 113 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. Ker opažamo, da je veliko najemnikov iz t.i. Liste B, ki so v skladu z določili Pravilnika zavezani tudi k plačilu varščine in kar posledično pomeni, da niso socialno ogrožene osebe, je smiselno, da jim Občina ponudi v odkup stanovanja in sicer po tržni vrednosti oziroma vrednosti določeni s strani uradnega cenilca. Slednje, lahko pomeni za Občino zagotavljanje dodatnih virov za gradnjo oziroma nakup neprofitnih najemnih stanovanj, najemnikom pa omogoča drugačno obliko reševanja stanovanjskega vprašanja.

Tako predlagamo, da občinski svet sprejme sledeči sklep:

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).



**Občina Radlje ob Dravi**  
Mariborska cesta 7, 2360 Radlje ob Dravi

## **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 na dan 31.12.2018 razpolaga s 113 stanovanjskimi enotami. Glede na vloge občanov tako za sklenitev najemnega razmerja, kot za zamenjavo stanovanj, bi potrebovali v občini predvsem dvo- ali trosobna stanovanja. Hkrati pa smo zaznali potrebe na eni strani po t.i. varovanih stanovanjih, po drugi strani pa po bivalnih enotah. 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 slednje 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:**  
**Radlje ob Dravi, marec 2019**

**Pripravila:**  
**mag. Katja Burja Kotnik**  
**vodja Urada za splošne zadeve in**  
**razvoj**

**Župan**  
**Občine Radlje ob Dravi**  
**Mag. Alan Bukovnik**