

Številka: 3521-1/2021
Datum: 06.02.2021

K TOČKI 8

OBČINSKI SVET
OBČINE RADLJE OB DRAVI

ZADEVA: Predlog Stanovanjskega programa za leti 2021 in 2022

PREDLAGATELJ:	župan, mag. Alan Bukovnik
GRADIVO PRIPRAVIL:	Občinska uprava Občine Radlje ob Dravi
POROČEVALEC:	Mag. Katja Burja Kotnik, vodja Urada
PREDLOG OBRAVNAVAL:	Odbor za stanovanjske zadeve
PРАВNA PODLAGA:	156. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. <u>69/03</u> , <u>18/04</u> – ZVKSES, <u>47/06</u> – ZEN, <u>45/08</u> – ZVEtL, <u>57/08</u> , <u>62/10</u> – UPJS, <u>56/11</u> – odl. US, <u>87/11</u> , <u>40/12</u> – ZUJF, <u>14/17</u> – odl. US, <u>27/17</u> in <u>59/19</u>) 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 2020.
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 2021 in 2022 74.000,00 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.

Kot zanimivost pa podajamo spodaj primerjavo med občinami, za katere smo uspeli pridobiti podatke glede števila stanovanj, ki so v lasti občin, v razmerju števila prebivalcev.

Zap.št.	Občina	Št. prebivalcev	Št. stanovanj	Razmerje
1.	Radlje ob Dravi	6210	112	0,018
2.	Ravne na Koroškem	11240	195	0,017
3.	Slovenj Gradec	16580	231	0,014
4.	Škofja Loka	22990	190	0,008
5.	Ajdovščina	19150	117	0,006
6.	Nazarje	2600	35	0,013
7.	Nova Gorica	31690	375	0,011
8.	Braslovče	5530	19	0,003
9.	Prevalje	6830	77	0,011
10.	Rečica ob Savinji	2280	4	0,002
11.	Žirovnica	4400	18	0,004
12.	Trzin	3880	17	0,004
13.	Podvelka	2350	31	0,013
14.	Kranjska Gora	5520	53	0,010
15.	Ilirska Bistrica	13310	168	0,012
16.	Mežica	3550	53	0,015
17.	Brezovica	12320	6	0,0004
18.	Moravče	5350	7	0,001
19.	Tolmin	11110	115	0,010
20.	Železniki	6690	39	0,006
21.	Pivka	6110	72	0,012
22.	Lukovica	5810	6	0,001
23.	Murska Sobota	18750	421	0,022
24.	Ormož	12080	180	0,015
25.	Miklavž	6590	0	0
26.	Lendava	10410	106	0,010
27.	Ljubljana	289830	4276	0,015
28.	Vransko	2610	17	0,007
29.	Žalec	21320	468	0,021
30.	Tišina	3960	9	0,002
31.	Radovljica	18900	166	0,009
32.	Šmarje pri Jelšah	10270	66	0,006
33.	Dobrova-Polhov Gradec	7620	6	0,001
34.	Žiri	4870	19	0,004
35.	Puconci	5920	2	/
36.	Cerklje na Gorenjskem	7610	6	/
37.	Metlika	8350	49	0,006
38.	Cerknica	11500	115	0,001
39.	Ajdovščina	19150	117	0,006

40.	Sevnica	17500	161	0,009
41.	Velenje	32960	900	0,027
42.	Braslovče	5530	24	0,004
43.	Moravske Toplice	5810	2	/
44.	Pesnica	7310	8	0,001
45.	Sežana	13290	117	0,009
46.	Tržič	14780	213	0,014
47.	Naklo	5350	5	/
48.	Ribnica	9420	60	0,006
49.	Zagorje ob Savi	16480	168	0,010
50.	Prebold	5050	60	0,012
51.	Žužemborg	4630	0	/
52.	Lenart	8340	50	0,006
53.	Rače Fram	7290	43	0,006
54.	Videm pri Ptuj	5570	8	0,0014
55.	Šenčur	8600	9	0,001
56.	Trbovlje	16040	481	0,030
57.	Slovenske Konjice	14990	167	0,011

OCENA FINANČNIH POSLEDIC: Sredstva, ki so potrebna za izvajanje Stanovanjskega programa so zagotovljena v proračunu Občine za leti 2021 ter 2022 in sicer v višini 74.000,00 EUR.

PREDLOG SKLEPA:

1. **Občinski svet Občine Radlje ob Dravi sprejme Stanovanjski program za leti 2021 in 2022.**
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).

Pripravila: mag. Katja Burja Kotnik, Vodja urada za splošne zadev in razvoj

Pregledala: Marjana Švajger, direktorica OU



Župan
Občine Radlje ob Dravi
Mag. Alan Bukovnik

Priloge:

- Predlog Stanovanjskega programa za leti 2021 in 2022



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 in 59/19) 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 2021 in 2022**

KAZALO

1. SPLOŠNI DEL.....	3
1.1. Namen in cilji Stanovanjskega programa Občine Radlje ob Dravi za leti 2021 in 2022	3
2. IZHODIŠČA IN UTEMLJITEV STANOVANJSKEGA PROGRAMA	4
2.1. Stanovanjski program	4
2.2. Normativno pravna ureditev stanovanjskega področja	4
2.3. Občina Radlje ob Dravi - statusna oblika.....	5
3. ANALIZA DEJANSKEGA STANJA.....	6
3.1. Stanovanjski fond Občine Radlje ob Dravi	6
3.2. Zagotovljena sredstva za stanovanjsko področje v proračunu občine 2021 in 2022.....	10
3.2.1. Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov	10
3.2.2. Sredstva za posebne namene.....	10
3.2.3. Drugi transferi posameznikom.....	11
3.2.4. Investicijsko vzdrževanje in obnove.....	11
4. DOLOČITEV NEPROFITNIH NAJEMNIN	12
5. POSTOPEK ODDAJE NEPROFITNIH STANOVANJ TER UPRAVIČENCI DO NAJEMA	12
5.1. Objava javnega razpisa.....	13
5.2. Bivalne enote za socialno ogrožene	13
5.3. Izjemna dodelitev stanovanj	13
6. MOŽNOST PRODAJE NEPROFITNIH STANOVANJ	13
7. STANJE NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA	14
7.1. Pomanjkanje občinskih finančnih sredstev za stanovanjsko gradnjo ter občinskih sredstev namenjenih komunalnemu opremljanju zemljišč.....	14
7.2. Možnost pridobivanja novih stanovanj.....	15
8. ZEMLJIŠČA	16
8.1. Naloge	16
9. ZAKLJUČEK.....	17

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.

Stanovanjski zakon seveda sam po sebi seveda ni mogel razrešiti nakopičenih problemov na stanovanjskem področju, ki so v prvi vrsti tesno povezani s finančnimi in fiskalnimi instrumenti. Edini finančni vir stanovanjskega področja so bila od leta 1991 pa do druge polovice leta 1995 zgolj sredstva, pridobljena s privatizacijo stanovanj. Sredstva, ki se zbirajo na ravni občin, ne zadoščajo niti za zadovoljitev najnujnejših potreb po socialnih stanovanjih.

Na državni ravni je bila sprejeta 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.

Programi, cilji in strategije so sicer pomembni, ne smejo pa biti sami sebi namen. Najbolj pomembno je, da se s konkretnimi aktivnostmi reši konkretno stanovanjsko vprašanje konkretnega subjekta. To bi moral biti temeljni cilj in namen delovanja organov (na vseh nivojih), ki se neposredno ali posredno ukvarjajo s stanovanjskim področjem.

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 2021 in 2022

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

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

- tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov,
- stroške začasno nezasedenih stanovanj in poslovnih prostorov,
- druge izdatke za tekoče vzdrževanje in zavarovanje,
- najemnino stanovanj,
- večja obnovitvena dela,
- upravništvo 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 pripravljene 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. 2020 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	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
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
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	3	Prisoja 3	100	75,23	0,966
90	10	Prisoja 3	100	65,41	1,000
91	11	Prisoja 3	100	79,17	0,966
92	13	Prisoja 3	100	65,41	1,000
93	8	Prisoja 5	100	42,68	1,000
94	5	Prisoja 6	100	60,00	1,000
95	6	Prisoja 7	100	38,69	1,024
96	14	Prisoja 7	100	37,23	1,024
97	20	Mariborska cesta 5	100	53,82	1,000
98	28	Partizanska ulica 2	100	46,13	1,006
99	24	Partizanska ulica 2	100	31,26	1,057
100	32	Partizanska ulica 2	100	44,81	1,000
101	1	Partizanska ulica 34	100	52,08	1,024
102	2	Partizanska ulica 34	100	59,03	1,000
103	9	Partizanska ulica 34	100	42,68	1,024
104	3	Partizanska ulica 34	100	63,86	1,000
105	11/2	Partizanska ulica 34	100	61,42	1,024
106	1	Partizanska ulica 36	100	52,08	1,024
107	11	Partizanska ulica 36	100	59,95	1,024
108	9	Partizanska ulica 36	100	43,24	1,000
109	13	Partizanska ulica 36	100	62,01	1,024
110	5	Partizanska ulica 46	100	61,30	1,000
111	7	Vuhred 49	100	51,14	1,000
112	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.

Upravljavca 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 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 na dan 31.12.2019, vrednost stanovanj znaša 1.140.119,30 EUR.

3.2. Zagotovljena sredstva za stanovanjsko področje v proračunu občine 2021 in 2022

Občina namenja iz proračuna sredstva za naslednje namene:

3.2.1. Tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov

Predvidena sredstva v višini 23.100,00 € v letu 2021 in 23.100,00 € v letu 2022 se namenijo za tekoče vzdrževanje stanovanjskih objektov in za stroške upravnništva.

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, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19) 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 upravnških storitev iz Stvarnopravnega zakonika in Stanovanjskega zakona oziroma izvajanje naslednjih upravnških 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 2021 in 2022 znašajo 19.100,00 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, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19) 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, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19) 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 2021 znašajo 3.000,00 EUR, tako kot tudi v letu 2022.

3.2.4. Investicijsko vzdrževanje in obnove

Predvidena sredstva v letu 2021 in 2022 v višini 27.600,00 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 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 2020 so znašale plačane najemnine skupaj 98.679,67 EUR.

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 in 47/14).

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

5.1. Objava javnega razpisa

Občina je dne 21. 7. 2019 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 6 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) in 5 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.

Trenutno imamo na listi še zgolj 3 upravičence. Tako je v pripravi nov javni razpis.

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. V 1 bivalno enoto pa smo v letu 2021 začasno dodelili v najem skupaj s Centrom za socialno delo.

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 letu 2021 smo imeli 1 izjemno dodelitev stanovanja.

6. 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 112 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, zemljiškooknjižnega vpisa);
- v kolikor kupec odstopi od postopka nakupa stanovanja, krije do tedaj nastale stroške (kot npr. stroške cenitve).

7. STANJE NA PODROČJU STANOVANJSKEGA GOSPODARSTVA

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

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. Sredstva za stanovanjske namene, ki jih občine skozi institut primerne porabe pridobijo vsako leto, so prenizka za zadostitev potreb po vseh neprofitnih stanovanjih. Nekatere občine rešujejo to problematiko s pridobivanjem evropskih sredstev ali s pridobitvijo zunanjega partnerja in javno zasebnim partnerstvom. Glede na obsežne investicije na področju izgradnje infrastrukture v preteklih letih, občina ni bila sposobna finančno pokriti vseh potreb na področju stanovanjske oskrbe. Tako v okviru lastnega stanovanjskega fonda, kakor skozi najemna stanovanja na trgu.

7.2. Možnost pridobivanja novih stanovanj

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti, s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom RS, javnim skladom. V tem trenutku Stanovanjski sklad ne objavlja javnega razpisa za soinvestiranje izgradnje neprofitnih najemnih stanovanj.

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. Trenutno prenizke najemnine, ob odsotnosti dodatnega financiranja, izčrpavajo obstoječi stanovanjski fond, saj ne zadoščajo niti za vzdrževanje stanovanjskih enot in za amortizacijo stanovanjskega fonda, hkrati s tem ustvarjajo tudi izrazito nestimulativno podlago za vlaganje sredstev v javna najemna stanovanja, ob tem pa ustvarjajo tudi izrazite neenakosti v stroškovni obremenitvi gospodinjstev. Potrebno je vedeti, da od leta 2004 zakonodaja ne pozna več t.i. socialnih stanovanj, ampak zgolj stanovanja, ki se oddajajo z neprofitno najemnino. Pri čemer, je osnova za izračun najemnine vrednost stanovanja.

Prav tako imamo že od leta 2019 sprejet Stanovanjski program, v okviru katerega smo ponudili najemnikom občinskih stanovanj, le-ta v odkup. Slednje je bilo sprejeto tako v okviru Letnega načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Radlje ob Dravi in še posebnim sklepom občinskega sveta. Tudi v Letnem načrtu z ravnanja s stvarnim premoženjem za leti 2021 in 2022 imamo predvideno možnost odkupa občinskih stanovanj.

Na podlagi sklepa Odbora za stanovanjske zadeve, ki se je sestal na pobudo predsednika, bomo pristopili glede na potrebe, k nakupu stanovanj na trgu. Pri čemer, se bomo odločili za nakup glede na sprejemljivost cene, kakovosti gradnje in že izvedene obnove (tako stanovanja, kot skupnih prostorov – energetska sanacija). Vse pa v odvisnosti od razpoložljivih sredstev, zaznanih potreb in ustreznosti ponudbe z vidika površinskih normativov za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

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

Nadzorni svet Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja Republike Slovenije je na seji 8. oktobra 2020 potrdil investicijo za pridobitev 21 najemnih stanovanj za starejše (13 oskrbovanih in 8 namenskih), s parkirnimi prostori in pripadajočim zemljiščem v Radljah ob Dravi. Tako bo Nepremičninski sklad povečal ponudbo oskrbovanih in namenskih najemnih stanovanj na območju Koroške. Gre za mirno lokacijo ob ulici Prisoja v Radljah ob Dravi, v bližini je mestno jedro in pomembni življenjski servisi (trgovina, lekarna, pošta, banka, zdravstvena oskrba ...). Objekt s stanovanji za starejše bo obsegal klet, pritličje in štiri nadstropja. Nepremičninski sklad bo lastnik 21 stanovanj v 2. 3. in 4. etaži, od katerih bo 13 oskrbovanih in 8 namenskih najemnih stanovanj velikosti od 41 do 76 m² (površina za oddajo, z vključeno ložo in shrambo), ki bodo primerna za bivanje ene ali dveh oseb. V objektu bo opremljen skupni prostor za druženje stanovalcev, kolesarnica in pralnica. V pritličju objekta bo 13 parkirnih mest in pred objektom 8 parkirnih mest z nadstrešnico. Dostopi, objekt in stanovanja bodo zgrajeni tako, da bodo omogočali bivanje tudi gibalno oviranim osebam (dvigalo,

držala, širši prehodi, prilagojena oprema, osvetlitev ...). Oskrbovana stanovanja bodo namenjena osebam, starejšim od 65 let, namenska stanovanja pa bodo namenjena upokojevcem in drugim starejšim od 65 let, ki jim zdravstveno stanje omogoča samostojno bivanje. Stanovanja bodo vseljiva predvidoma poleti 2021 in se bodo oddajala z razpisom, ki bo objavljen predvidoma po zaključku gradnje.

8. 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.

8.1. Naloge

Občina za zadovoljevanje potreb prebivalcev v skladu z 21. členom 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 in 30/18) med drugim:

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

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.

Bolj, kot s pomanjkanjem stanovanj, se soočamo s težavo plačevanja najemnin. Na dan 31.12.2020 izkazujemo 68.109,45 EUR terjatev do najemnikov.

Občina na dan 31. 12. 2020 razpolaga s 112 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: 3521-1/2021

Radlje ob Dravi, februar 2021

Pripravila:

Mag. Katja Burja Kotnik

Vodja urada za splošne zadeve in razvoj

Župan

Občine Radlje ob Dravi

Mag. Alan Bukovnik