

## **5. STANOVANJSKO – POSLOVNI FOND**

## SPLOŠNO

Naloge občine na stanovanjskem področju so na državni ravni opredeljene v stanovanjskem zakonu, nacionalnem stanovanjskem programu in zakonu o lokalni samoupravi. Na podlagi stanovanjskega zakona in nacionalnega stanovanjskega programa, ki določa izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike v obdobju od leta 2000 do 2009, je Občinski svet Mestne občine Slovenj Gradec na seji, ki je bila dne 30.5.2006 in 27.2.2007 sprejel Stanovanjski program Mestne občine Slovenj Gradec za obdobje 2006 – 2010. Občinski svet Mestne občine Slovenj Gradec je na seji dne 19.12.2011 soglašal, da se občinski stanovanjski program uporablja do 31.12.2012 oziroma do sprejema novega nacionalnega stanovanjskega programa, razen Poglavlje 7 – »Nadaljnja privatizacija stanovanj«, ki se do sprejema novega občinskega stanovanjskega programa ne izvaja. Nacionalni stanovanjski program za novo obdobje še ni sprejet.

Mestna občina Slovenj Gradec je v skladu z zakonskimi intencijami prvenstveno dolžna zagotavljati neprofitna stanovanja (ki pa jih zaradi pomanjkanja sredstev iz proračunskih transferov ni mogoče v celoti zagotavljati) in zagotavljati sredstva za subvencioniranje najemnin.

XI. javni razpis Mestne občine Slovenj Gradec za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in zamenjavo neprofitnih in službenih stanovanj v lasti Mestne občine Slovenj Gradec, številka 352-7/2010 je bil objavljen dne 30.4.2010 in sicer za 20 neprofitnih stanovanj, ki bodo v novozgrajenem bloku v stanovanjski soseski Polje in druga sproščena neprofitna stanovanja. Na listo A (občani z nižjimi dohodki) je bilo uvrščenih 74 upravičencev in na listo B (občani z višjimi dohodki) trije upravičenci. Na podlagi dokončnega seznama upravičencev, objavljenega dne 22.3.2011, se z uspelimi upravičenci glede na razpoložljiva izpraznjena stanovanja (v letu 2011, 2012, 2013 in 2014 skupaj 22 stanovanj) sklepajo najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Glede na dejstvo, da je v času od sprejema seznama stanovanje dobilo že več kot 20 upravičencev, ki so bili upravičeni do neprofitnega stanovanja, se za leto 2015 predvideva, da se bo oblikoval novi seznam na podlagi aktualnih dejstev, saj so se socialne razmere v občini v zadnjih treh letih bistveno spremenile.

Vsa prosta sredstva na stanovanjskem in poslovnem fondu se v celoti namenjajo za razreševanje stanovanjske problematike. Letni prihodek od prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu iz leta 1991 se zaradi izteka plačilne dobe vsako leto manjša in bo znašal v letu 2015 samo še cca. 582 EUR. Med največjimi odhodki so gradnja neprofitnih stanovanj, vzdrževanje stanovanjskega fonda in subvencioniranje najemnin.

Vsa prosta sredstva na stanovanjskem in poslovnem fondu se v celoti namenjajo za razreševanje stanovanjske problematike. Letni prihodki od prodaje stanovanj po stanovanjskem zakonu iz leta 1991 bodo zaradi izteka plačilne dobe zaključeni v letu 2015 in bodo znašal samo še cca. 582 EUR. Med največjimi odhodki so gradnja neprofitnih stanovanj, vzdrževanje stanovanjskega fonda in subvencioniranje najemnin.

Na stanovanjskem področju Mestna občina Slovenj Gradec opravlja naslednje naloge: vodi upravne postopke po stanovanjskem zakonu, izvaja postopke za uveljavljanje pravice do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem, pobira kupnine po pogodbah po določilih

privatizacije stanovanj po stanovanjskem zakonu, po pogodbah od prodaje novih stanovanj in prodaje stanovanj najemnikom in skrbi za vzdrževanje in gospodarjenje lastnega stanovanjskega fonda, v katerem je bilo na dan 31.12.2013 231 občinskih stanovanj.

#### **5110 - Nakazilo kupnin Stanovanjskemu skladu RS**

##### ***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Obveznosti do Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada so planirane v višini zakonskih obveznosti po Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 21/94, 23/96 in 1/2000) od predvidenih sredstev kupnin iz naslova privatizacije stanovanj (20% sredstev kupnin). Kupnine se na dan 31.10.2014 obračunavajo še po 2 pogodbah.

##### ***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ni navezave na projekte.

##### ***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

Obveznosti do Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada so planirane v višini zakonskih obveznosti po Stanovanjskem zakonu.

#### **5111 - Nakazilo kupnin Slovenskemu odškodninskemu skladu**

##### ***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Obveznosti do Slovenskega odškodninskega sklada so planirane v višini zakonskih obveznosti po Stanovanjskem zakonu (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 21/94, 23/96 in 1/2000) od predvidenih sredstev kupnin iz naslova privatizacije stanovanj (10% sredstev kupnin).

##### ***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ni navezave na projekte.

##### ***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

Obveznosti do Slovenskega odškodninskega sklada so planirane v višini zakonskih obveznosti po Stanovanjskem zakonu.

#### **5112 - Pomoč pri uporabi stanovanja**

##### ***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

V skladu z Zakonom o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 in 40/11), ki se je začel uporabljati 1. januarja 2012, odločajo Centri za socialno delo o pravicah do subvencije najemnine neprofitnega najemnega stanovanja, namenskega stanovanja, bivalne enote, tržnega najemnega stanovanja in hišniškega stanovanja po zakonu, ki ureja stanovanjska razmerja. Organ občinske uprave lastniku stanovanja mesečno nakazuje izračunani znesek subvencije.

V mesecu novembru 2014 je prejelo subvencijo 65 najemnikov neprofitnih stanovanj (povprečna subvencija je znašala 98,66 EUR) ter 37 najemnikov tržnih stanovanj (povprečna subvencija je znašala 137,75 EUR).

***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ni navezave na projekte.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

Predvidena višina porabe na tej postavki je izračunana na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin ter na podlagi števila najemnikov, ki so upravičeni do te subvencije.

**5120 - Vračilo kredita za nakup stanov.-nakazilo obč. stanov. skladu**

***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Za vračilo kredita za nakup stanovanj Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije, javnemu skladu (kreditna pogodba z dne 07.07.1994) planiramo sredstva v višini 17.373,00 EUR. Kredit bo poplačan leta 2020.

***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ni navezave na projekte.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

Kredit za nakup stanovanj se odplačuje mesečno v skladu z anuitetnim načrtom Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada.

**5157 - Večstanovanjski objekt**

***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Sredstva na tej postavki so namenjena izgradnji oz. sofinanciranju izgradnje večstanovanjskega objekta. Predvideno je bilo, da se bodo postopki javno – zasebnega partnerstva konkretizirali v letu 2014, vendar je prišlo pri realizaciji predvidenih postopkov do nepričakovanega zastoja. Za leto 2015 se predvideva še dodatnih 56.822,00 EUR sredstev iz občinskega proračuna, ki se bodo namenili povečanju obsega predvidenih sredstev, ki bo tako v letu 2015 skupaj z že zbranimi sredstvi znašal ok. 540.000,00 EUR.

***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ta postavka je vključena v NRP pod šifro projekta OB112-09-0001.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

## **5160 - Vzdrževanje stanovanj**

### ***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Mestna občina Slovenj Gradec ima v stanovanjskem fondu na dan 31.12.2013 231 najemniških stanovanj. 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 in skupne prostore, dele in naprave v stanovanjski hiši v stanju, ki zagotavlja najemniku normalno uporabo stanovanja ter skupnih prostorov, delov in naprav stanovanjske hiše ves čas trajanja najema in odgovarjati za pravne in stvarne napake na oddanem stanovanju. Naročila za vzdrževanje skupnih prostorov, delov in naprav izvaja upravnik stanovanjskih hiš - Javno podjetje Komunala Slovenj Gradec d.o.o., po letnem programu pa vzdržuje tudi stanovanja Mestne občine Slovenj Gradec (v stanovanju je upravnik dolžan zlasti vzdrževati dotrajano vodovodno in električno napeljavo, po poteku amortizacijske dobe in po potrebi nadomestiti opremo v kopalnici in WC-ju, pode v stanovanju, dolžan pa je tudi poskrbeti za pleskanje oken in vrat).

### ***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ta postavka je vključena v NRP pod šifro projekta OB112-07-0004.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

## **5162 - Požarno zavarovanje stanovanjskega fonda**

### ***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Za požarno zavarovanje stanovanjskega fonda Mestne občine Slovenj Gradec planiramo sredstva v višini 5.600,00 EUR.

### ***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ni navezave na projekte.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

Predvidena višina porabe na tej postavki je ocenjena na podlagi porabe v preteklih letih.

## **5163 - Stroški upravljanja stanovanj in pobiranja najemnin**

### ***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Za opravljanje stanovanjskih storitev v stanovanjskih hišah - upravljanje je sklenjena pogodba z Javnim podjetjem Komunala Slovenj Gradec d.o.o. Osnovne naloge upravnika so določene v Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list št. 131/03, 142/04 in 99/08).

Za opravljanje stanovanjskih storitev v stanovanjskih hišah - upravljanje je sklenjena pogodba z Javnim podjetjem Komunala Slovenj Gradec d.o.o. Najvišjo letno stopnjo za

opravljanje upravniških storitev določa Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list št. 131/03, 142/04 in 99/08).

***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ni navezave na projekte.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

Predvidena višina porabe na tej postavki je ocenjena na podlagi porabe v preteklih letih in predvidenih aktivnostih v tekočem letu.

**5164 - Stroški vpisa etažne lastnine, cenitve, sodni str., obrat. in drugi stroški**

***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Za obratovalne stroške stanovanj, stroške vpisa etažne lastnine stanovanj, cenitve stanovanj, sodne in druge stroške planiramo sredstva v višini 8.780,00 EUR.

***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ni navezave na projekte.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

Predvidena višina porabe na tej postavki je ocenjena na podlagi porabe v preteklih letih in predvidenih aktivnostih v tekočem letu.

**5222 - Nakup nepremičnine Gosposvetska c. 4**

***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Po pogodbi iz leta 1998 o lizingu nepremičnine Gosposvetska c. 4 planiramo za leto 2015 obveznosti v višini 68.831,00 EUR. Pogodba je sklenjena za dobo 240 mesecev in bo poplačana leta 2018. Poslovno zgradbo ima v najemu Šolski center Slovenj Gradec za izvajanje izobraževalnih programov.

***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

V NRP je ta proračunska postavka zajeta v šifri projekta OB112-07-0013.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

**5226 - Nakup nepremičnine Nova oprema**

***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Po pogodbi iz leta 2005 o finančnem najemu nepremičnine Nova oprema za leto 2015 planiramo obveznosti v višini 38.873,00 EUR. Pogodba je sklenjena za dobo 180 mesecev in

bo poplačana leta 2020. Del poslovne zgradbe ima v najemu Šolski center Slovenj Gradec za izvajanje izobraževalnih programov.

***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

V NRP je ta proračunska postavka zajeta v šifri projekta OB112-07-0014.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

**5232 - Tekoče vzdrževanje kopališča Slovenj Gradec**

***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Sredstva planiramo za investicijsko vzdrževanje kopališča Slovenj Gradec in za stroške električne energije za kopališki kompleks (brez bifeja).

***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

V NRP je ta proračunska postavka zajeta v šifri projekta OB112-07-0006.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

**5242 - Vzdrževanje poslovnih objektov**

***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Sredstva so planirana za investicijsko in tekoče vzdrževanje poslovnih prostorov Mestne občine Slovenj Gradec.

***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

V NRP je ta proračunska postavka zajeta v šifri projekta OB112-07-0008.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

**5243 - Stroški upravljanja poslovnih prostorov in pobiranja najemnin**

***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Za upravljanje dela poslovnih prostorov pri Mestni občini Slovenj Gradec in pri Javnem podjetju Komunala Slovenj Gradec d.o.o. in stroške pobiranja najemnin planiramo sredstva v višini 8.840,00 EUR.

***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ni navezave na projekte.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

Predvidena višina porabe na tej postavki je ocenjena na podlagi porabe v preteklih letih in predvidenih aktivnosti.

#### **5244 - Požarno zavarovanje poslovnih prostorov**

##### ***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Za požarno zavarovanje fonda poslovnih prostorov Mestne občine Slovenj Gradec planiramo sredstva v višini 2.000,00 EUR.

##### ***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ni navezave na projekte.

##### ***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

Predvidena višina porabe na tej postavki je ocenjena na podlagi porabe v preteklih letih in predvidenih aktivnosti.

#### **5245 - Stroški vpisa etažne lastnine, cenitve, sodni str., obrat.str. in drugi str.**

##### ***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Za obratovalne stroške poslovnih prostorov, stroške vpisa etažne lastnine poslovnih prostorov, cenitve poslovnih prostorov, sodne in druge stroške planiramo sredstva v višini 42.913,00 EUR.

##### ***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ni navezave na projekte.

##### ***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

Predvidena višina porabe na tej postavki je ocenjena na podlagi porabe v preteklih letih in predvidenih aktivnosti.

#### **5246 - Stroški za poslovne prostore dane v najem**

##### ***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Za plačilo obratovalnih stroškov za poslovne prostore, dane v najem, planiramo sredstva v višini 84.458,00 EUR. To so skupni stroški za električno energijo in komunalne storitve (eno odjemno mesto za objekt), čiščenje skupnih prostorov, telefonske storitve, ki jih Mestna občina Slovenj Gradec po plačilu dobaviteljem razdeli na najemnike poslovnih prostorov z bremepisi. Prihodki iz tega naslova so prikazani v poslovnem fondu.

##### ***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ni navezave na projekte.

##### ***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

Predvidena višina porabe na tej postavki je ocenjena na podlagi porabe v preteklih letih in predvidenih aktivnosti.



## **5252 – Mrežni podjetniški inkubator**

### ***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Sredstva na tej postavki so namenjena investicijskemu vzdrževanju objekta, predvsem odpravo napak na objektu, ki so bili izvedeni s strani izvajalca, ki je med gradnjo šel v postopek stečaja in za izvedena dela ni predložil bančne garancije. Prav tako se del sredstev nameni za druge posebne materiale in storitve.

### ***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

V NRP je ta proračunska postavka zajeta v šifri projekta OB112-07-0011.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

## **5255 - Dom starostnikov**

### ***Obrazložitev dejavnosti v okviru proračunske postavke***

Sredstva bodo namenjena subvencioniranju cene bivanja v Domu starostnikov. Sredstva se bodo na podlagi sklenjene pogodbe nakazovala Koroškemu domu starostnikov v Črnečah.

### ***Navezava na projekte v okviru proračunske postavke***

Ni navedbe na projekte.

***Izhodišča, na katerih temeljijo izračuni predlogov pravic porabe za del, ki se ne izvršuje preko NRP***

Sredstva se bodo nakazovala v skladu s pogodbo.