



**OBČINA KRANJSKA GORA**

**STANOVANJSKI PROGRAM  
OBČINE KRANJSKA GORA**

**za leto 2016**

Kranjska Gora, november 2015

SPREJET:

## I. PRAVNA PODLAGA

Naloge občine podrobneje določa Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 - ZVKSES, 47/2006 - ZEN, 45/2008 - ZVEtL, 57/2008, 90/2009 - Odl. US, 56/2011 - Odl. US, 87/2011, 62/2010 - ZUPJS, 40/2011 - ZUPJS-A, 40/2012 - ZUJF) v nadaljevanju SZ-1, ki v 154. členu opredeljuje pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, in sicer:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z 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;
- vodi register stanovanj.

156. člen SZ-1 navaja, da občinski stanovanjski program sprejme občinski svet. V njem se na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa konkretizira stanovanjska politika občine in tako zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj;
- ukrepe občine, ki spodbujajo gradnjo in prenovo stanovanj ter ustreznjšo zasedenost obstoječih stanovanj v občini;
- posebne stanovanjske programe v občini, ki upoštevajo arhitektonske in druge posebnosti pri zagotavljanju stanovanj za invalide;
- način izvajanja izredne pomoči pri uporabi stanovanja;
- način zagotavljanja ustreznih oblik pomoči za nastajanje in delovanje neprofitnih stanovanjskih organizacij.

Zakon o lokalni samoupravi, uradno prečiščeno besedilo (ZLS-UPB2, Ur. list RS, št. 94/2007, 27/2008-Odločba US, 76/2008), v III. poglavju določa naloge, ki jih občina opravlja za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev. Med njimi so tudi:

- ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj in skrb za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- načrtovanje prostorskega razvoja, ter izvajanje nalog na področju posegov v prostor in gradnje objektov ter zagotavlja javne službe gospodarjenja s stavbnimi zemljišči.

Za uresničevanje Nacionalnega stanovanjskega programa, njegovega namena in ciljev so določena priporočila občinam, po katerih naj bi bili ukrepi lokalnih skupnosti:

- pridobivanje socialnih stanovanj,
- zagotavljanje subvencij,
- sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj,
- zagotavljanje stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture za gradnjo stanovanj.

## II. REŠEVANJE STANOVANJSKE PROBLEMATIKE OBČANOV

**Za gospodarjenje s stanovanjskim fondom občine, investicijskim vzdrževanjem stanovanj, in novogradenj, se za leto 2016 predvidevajo naslednji stroški:**

Upravljanje po pogodbi – Dominvest	4.700,00 €
Zavarovanje	6.561,00 €
Intervencijsko vzdrževanje (ocena)	4.000,00 €
Vzdrževanje skupnih delov stavb v deležu Občine Kr.Gora	19.455,00 €
Predvidene investicije na posameznih enotah	33.500,00 €
Obratovalni stroški neplačnikov (kotlovnica mojstrana)	8.000,00 €
Drugi posebni materiali in storitve (vpisi, deložacije...)	6.000,00 €
Rezervni sklad	6.110,00 €
Subvencije najemnin	10.100,00 €
<b>SKUPAJ:</b>	<b>98.426,00 €</b>
Dovje 41: 2 stanovanja, streha, stavbno pohištvo, fasada	145.534,00 €
<b>SKUPAJ:</b>	<b>243.960,00 €</b>

**Investicijsko vzdrževalna dela** - zajemajo dela potrebna za ohranjanje vrednosti stanovanjskega fonda. V vzdrževalna dela stanovanjskega fonda spada obnova kopalnic, zamenjava oken, ureditev strešnih oken, menjava vhodnih vrat, pleskanje, obnova tlakov ter manjša vzdrževalna dela.

**Investicijsko vzdrževanje skupnih delov in naprav v večstanovanjskih stavbah** - Stroški predvidenih del v večstanovanjskih objektih, kjer ima občina svoje stanovanjske enote.

**Upravljanje po pogodbi** - Občina Kranjska Gora je lastnica 53 stanovanj, 3 stanovanjskih stavb in 2 stanovanjsko poslovnih stavb. Za upravljanje navedenih nepremičnin je sklenjena pogodba št. 430/13-18/2014-AJ, z dne 3.6.2014 z družbo Dominvest d.o.o., Jesenice.

**Zavarovanje** - predstavlja zavarovanje skupnih delov v večstanovanjskih stavbah.

**Stroški nezasedenih stanovanj** – to so stroški skupnih delov in naprav (elektrika, ogrevanje) ki odpadejo na nezasedena stanovanja.

**Obratovalni stroški neplačnikov** - s sprejemom sprememb in dopolnitev stanovanjskega zakona v letu 2008 lastnik stanovanja subsidiarno odgovarja za obratovalne stroške najemnika, kar pomeni, da je občina kot lastnica neprofitnih najemnih stanovanj zavezana k pokrivanju obratovalnih stroškov, v kolikor teh stroškov ne poravnata najemnik.

**Intervencijsko vzdrževanje stanovanj** – nepredvidena popravila v stanovanjih.

**Drugi posebni materiali in storitve** – vpis etažne lastnine, morebitni stroški deložacije.

**V smislu spodbujanja stanovanjske gradnje**, se sredstva v višini 145.534,00 EUR, iz naslova prodaje stanovanj, namenijo za gradnjo dveh stanovanj v mansardi stare šole na Dovjem in celovite obnove objekta (streha, stavbno pohištvo, fasada).

**Subvencioniranje najemnin** – je obveznost v skladu s 154. členom Stanovanjskega zakona.

### **III. OBLIKOVANJE IN PORABA REZERVNEGA SKLADA – investicijsko vzdrževalna dela poslovnih stavb in skupnih delov in naprav**

V skladu z določili Stanovanjskega zakona in 119. člena Stvarnopravnega zakonika (SPZ, Ur. list RS, št. 87/2002), je oblikovan rezervni sklad, ki je namenjen vzdrževanju skupnih delov in naprav v večstanovanjskih stavbah.

Višina sredstev rezervnega sklada, se oblikuje na podlagi Pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Ur. list RS, št. 11/2004). Na tej osnovi se v rezervni sklad zbere 6.110,00 EUR.

Investicijsko vzdrževanje skupnih delov in naprav v večstanovanjskih stavbah – sredstva, ki jih ne zagotavlja rezervni sklad, so razvidna v prilogi.

### **IV. FINANČNE POSLEDICE**

#### **PRIHODKI 2016**

V letu 2016 se od stanovanjskih najemnin predvideva prihodek v višini 75.000,00 EUR.

Ob zaključku proračunskega leta 2015 se predvideva prihodek od prodaje stanovanj v višini 168.960,00 EUR, ki se bo namensko prenesel v stanovanjski fond v leto 2016. 145.534,00 EUR se bo namenil za celovito obnovo stare šole na Dovjem. Ob obnovi se bosta v mansardi zgradila 2 nova stanovanja, izdelala se bo nova streha, stavbno pohištvo in fasada, 23.426,00 EUR pa se bo dodal stanovanjskemu programu, ker samo prihodek od najemnin ne zadostuje.

Skupaj prihodki: 243.960,00 EUR

Najemnine za najem neprofitnih stanovanj se zaračunavajo skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanj ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (UR list RS, št. 131/2003, 142/04, 99/2008).

Na podlagi sklepa občinskega sveta Občine Kranjska Gora št. 24/5 z dne 6.5.2009, so najemnine občinskih stanovanj zmanjšane za 10 % tako, da se pri izračunu upošteva faktor 4,21 % od vrednosti stanovanja.

## **ODHODKI**

Za pokrivanje stroškov upravljanja stanovanj, zavarovanja skupnih delov v večstanovanjskih stavbah, stroškov nezasedenih stanovanj, obratovalnih stroškov neplačnikov in druge posebne storitve, se za leto 2016 predvideva 29.961,00 EUR.

Za investicijsko vzdrževalna dela občinskih stanovanj, se za leto 2016 planirajo dela, ki so razvidna v prilogi Stanovanjskega programa, v skupni vrednosti 33.500,00 EUR.

Rezervni sklad se oblikuje na podlagi Pravilnika o merilih za določitev prispevka etažnega lastnika v rezervni sklad in najnižji vrednosti prispevka (Ur. list RS, št. 11/2004). Po teh kriterijih se v rezervni sklad zbere 6.110,00 EUR. Stroški predvidenih del na skupnih delih in napravah v večstanovanjskih objektih presegajo sredstva, ki bi se zberejo v obvezni rezervni sklad in znašajo 19.455,00 EUR. Popis in vrednotenje predvidenih del je razviden v prilogi Stanovanjskega programa.

V smislu spodbujanja stanovanjske gradnje pa se namenja prihodek od prodaje občinskih stanovanj koncem leta 2015 v višini 168.960,00 EUR in se ga nameni za izgradnjo dveh novih stanovanj in celovite obnove objekta Dovje 41.

V skladu s 154. členom Stanovanjskega zakona se v proračunski postavki 200440 zagotovijo sredstva za subvencioniranje najemnin v višini 10.100,00 EUR. Trenutno je 11 upravičencev do subvencije najemnine v skupnem znesku 9.975,00 eur/leto.

Št.

Datum:

**ŽUPAN:**  
**Janez Hrovat**

**PRILOGA:** Plan investicijskih in tekočih vzdrževalnih del na stavbah in stanovanjih v lasti Občine Kranjska Gora za leto 2016

**PLAN INVESTICIJSKIH IN TEKOČIH VZDRŽEVALNIH DEL NA STAVBAH IN STANOVANJIH V LASTI OBČINE KRANJSKA GORA ZA LETO 2016**

Zap.št.stavbe	Stavba / Naslov	Uporabnik	Delež na stavbi		Predvidene investicije na skupnih delih	Znesek	Znesek v deležu občine	Predvidene investicije na posameznih delih	Znesek
1.	<b>DOVJE 41</b>  Delež 54,76%	P.T.	15,13%		Rekonstrukcija stavbe, izdelava dveh stanovanj v mansardi, streha, fasada, zunanja ureditev -parkirišča, pregled statike				168.960,00
		T.B.	10,69%						
		P.T.	22,34%						
		P.T.	4,52%						
		Ž.A.	2,08%						
2.	<b>BEZJE 2 (Dominvest)</b>	K.A.	5,17%		Sanacija tlakov – vetrolov do stopnišča	6.500,00	336,05		
3.	<b>BEZJE 3 (Dominvest)</b>	K.M.	5,25%						
4.	<b>BEZJE 4 (Dominvest)</b>	C.R.	8,42%						

5.	BEZJE 10 (Dominvest)	M.B.	3,48%						
----	-------------------------	------	-------	--	--	--	--	--	--

6.	KOROŠKA ULICA 2  Delež 100%	J.J.	5,44%						
		K.M.	6,53%						
		K.S.	5,31%						
		P.M.	5,30%						
		V.M.	4,69%						
		K.D.	8,57%						
		R.M.	4,84%						
		S.G.	4,27%						
		F.A.	8,04%						
		K.D.	6,49%						
	Zdravstveni dom		40,52%						

7.	SLAVKA ČERNETA 14 (Dominvest)	Č.V.	11,71%		obnova stopnišča	3.500,00	409,85	obnova balkona	3.000,00
8.	SLAVKA ČERNETA 33 (S.P.Ravne)	D.M.	1,15%					Ločiti fizično 2x stanovanja	
9.	UL. JOSIPA TIČARJA 9 (Dominvest)	Č.A.	11,20						
10.	DELAVSKA ULICA 8 (Dominvest)	S.S.	6,83%					obnova kopalnice	1.000,00
11.	DELAVSKA ULICA 11 (Dominvest)	Ž.D.	7,39%					obnova kopalnica in zamenjava notranjih vrat	6.700,00
12.	DELAVSKA ULICA 20 (Dominvest)	U.B.	10,93%		sanacija fasade (obročno na 3 leta)	54.000,00	5.902,20		
13.	DELAVSKA ULICA 22 (Dominvest)	L.M.	8,02%		Podstreha - izolacija, fasada	53.000,00	4.250,60		
14.	TRIGLAVSKA CESTA 58  Delež 69,15%	L.D.	7,89%		obnova stopnišča	1.200,00	94,68	obnova oken	2.500,00
		P.D.	7,71%					obnova oken	2.500,00
		L.S.	5,36						



		<b>I.S.</b>	9,68					obnova oken	2.500,00
		<b>O.Z.</b>	10,70						
		<b>R.M.</b>	12,70						
		<b>S.F.</b>	4,54%						
		<b>L.I.</b>	4,21%						
		<b>P.J.</b>	6,36%					Sanacija sten (plesen)	2.300,00

<b>15.</b>	<b>TRIGLAVSKA CESTA 59 (Dominvest)</b>	<b>M.M.</b>	5,89%						
	<b>Delež 11,06%</b>	<b>T.S.</b>	5,17%						

<b>16.</b>	<b>TRIGLAVSKA CESTA 61</b>	<b>U.I.</b>	28,34						
	<b>Delež 85,88</b>	<b>Š.M.</b>	30,80						
		<b>Š.S.</b>	26,73						

<b>17.</b>	<b>ULICA ALOJZA RABIČA 15 (Dominvest)</b>	<b>R.M.</b>	9,14%						
	<b>Delež 18,74%</b>	<b>P.D.</b>	9,60						
<b>18.</b>	<b>ULICA ALOJZA RABIČA 16 (Dominvest)</b>	<b>P.K.</b>	6,78%		obnova strehe	20.000,00	1.356,00		
<b>19.</b>	<b>ULICA ALOJZA RABIČA 18 (Dominvest)</b>	<b>Z.M.</b>	6,47%						
<b>20.</b>	<b>ULICA ALOJZA RABIČA 20 (Dominvest)</b>	<b>R.M.</b>	19,82%		obnova strehe	18.000,00	3.567,60		
<b>21.</b>	<b>PODKOREN 2</b>	<b>G.V.</b>	10,26%		Sanacija balkona	7.500,00	769,92		
	<b>Delež 58,54</b>	<b>P.M.</b>	4,96%		Ureditev drenaže na dvorišču !!	6.000,00	297,60		
		<b>G.Ž.</b>	9,55%		Tlaki v hodnikih	3.000,00	286,50		
		<b>P.M.</b>	5,60%		fasada	39.000,00	2.184,00	obnova tlakov	5.000,00

		<b>L.M.</b>	13,68%					
		<b>M.M.</b>	14,13%					

<b>22.</b>	<b>PODKOREN 92 (Dominvest)</b>	<b>P.Z.</b>	13,67%					
------------	------------------------------------	-------------	--------	--	--	--	--	--

<b>23.</b>	<b>RATEČE 18</b>	<b>B.S.</b>	28,61%				obnova drvarnic	8.000,00
	<b>Delež 100%</b>	<b>R.R.</b>	28,61%					
	<b>V stavbi je vrtec. Vprašanje delitve...</b>	<b>I.M.</b>	19,41%					
		<b>D.G.</b>	23,38%					

<b>SKUPAJ:</b>	<b>19.455,00</b>	<b>SKUPAJ:</b>	<b>33.500,00</b>
----------------	------------------	----------------	------------------

ODHODKI

PRIHODKI

Upravljanje po pogodbi – Dominvest	4.700,00 €
Zavarovanje	6.561,00 €
Intervencijsko vzdrževanje (ocena)	4.000,00 €
Vzdrževanje skupnih delov stavb v deležu Občine Kr.Gora	19.455,00 €
Predvidene investicije na posameznih enotah	33.500,00 €
Obratovalni stroški neplačnikov (kotlovnica mojstrana)	8.000,00 €
Drugi posebni materiali in storitve (vpisi, deložacije...)	6.000,00 €
Rezervni sklad	6.110,00 €
Subvencije najemnin	10.100,00 €
<b>SKUPAJ:</b>	<b>98.426,00 €</b>
Dovje 41: 2 stanovanja, streha, stavbno pohištvo, fasada	145.534,00 €
<b>SKUPAJ:</b>	<b>243.960,00 €</b>

Najemnine od stanovanj	75.000,00
Prodaja stanovanj	168.960,00
<b>SKUPAJ</b>	<b>243.960,00</b>

Formiranje RS	
Dominvest Jesenice (občinska stanovanja)	<b>5.500,00</b>
Mag dom (Bezje 3)	<b>310,00</b>
Stanovanjsko podjetje Ravne	<b>300,00</b>
Skupaj (navidezni) rezervni sklad	<b>6.110,00</b>