

občina **LENDAVA**
LENDVA *község*



POVZETEK OPERATIVNEGA NAČRTA UPRAVLJANJA S STANOVANJSKIM PREMOŽENJEM

Izvajalci:

- Aleksandra Kreslin (finančni tok)
- Brigita Banotai (informacijski tok)
- Leon Sőke (materialni tok)

I. UVOD IN PREGLED STANJA (informacijski tok)

Občina Lendava bo po dokončanem likvidacijskem postopku RJS Lendava, ki je do uvedbe likvidacijskega postopka imel v upravljanju sklad stanovanjskega premoženja občine, prejela nazaj v last 87 stanovanj, 29 garaž, 3 stanovanjske hiše, 3 poslovne prostore in 2 zemljišči (obe k. o. Dolga vas). Premoženje, ki je bilo v lasti Razvojnega javnega sklada Lendava, se deli na osnovi Sporazuma o razdružitvi premoženja, pravic, obveznosti in terjatev Razvojnega javnega sklada Lendava – v likvidaciji. V navedenem sporazumu so podlaga za delitev premoženja vložki, ki jih je posamezni ustanovitelj namenil kot vložek v RJSL in tudi evidenca premoženja po knjigovodskih izkazih, ki je bila ločeno vodena za vsakega ustanovitelja.

Struktura zgoraj navedenega premoženja je sledeča:

Zap. št.	Vrsta stanovanja	Število	Površina v m ²
1.	Garsonjere	2	28,44 – 34,96
2.	Enosobna stanovanja	36	21,60 – 51,40
3.	Dvosobna stanovanja	45	49,77 – 71,07
4.	Trosobna stanovanja	4	71,88 – 89,98
5.	Stanovanjske hiše	3	73,35 – 86,00
6.	Poslovni prostori		
	- Kranjčeva 4	1	83,16
	- Glavna ul. 52	1	82,60
	- Glavna ul. 52	1	134,18

Vrednost stanovanj, stanovanjskih hiš in garaž po poročilu o ocenjevanju, ki je bilo narejeno julija 2009, znaša 2.442.076,26 EUR.

Trenutno so vsa stanovanja, razen enega, zasedena. Lansko leto se je pojavilo cca. 15 novih prosilcev stanovanj.

Obveznosti iz naslova stanovanjskih zadev občina nima, razen tekočih, ki se nanašajo na plačilo storitev upravljavca večstanovanjskih objektov ter vplačil v rezervni sklad. Na mesečni ravni te obveznosti znašajo cca. 2.850 EUR/mesec oz 34.000 EUR leto. Terjatve so tiste, ki jih je občina prevzela od RJS Lendava – v likvidaciji in znašajo 208.679,10 EUR. Od tega je za 164.105,88 EUR že vloženi izvršb in tožb, ostalo pa predstavlja tekoči dolg od zadnje vložitve izvršb v letu 2009, predvsem iz naslova najemnin.

Potrebne odločitve v letu 2011

V letu 2011 bo morala občina zaradi nadaljevanja izvajanja stanovanjske politike, ki jo je do ukinitve izvajal RJS Lendava sprejeti še nekaj sledečih aktov, in sicer:

- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih in kadrovskih oz. službenih stanovanj stanovanj,
- Načrt vlaganj oz. širitve stanovanjskega fonda v letu 2011 (nakup stanovanj),
- Načrt prodaje stanovanj v občinski lasti,

- Ureditev pripadajočih zemljišč večstanovanjskih objektov:
 - razmejitev pripadajočih zemljišč okoli večstanovanjskih objektov na »javni in zasebni del«
 - dogovor z etažnimi lastniki za prenos lastništva sorazmernega dela odmerjenega zemljišča (parkirišča)
 - urejanje okolice okoli večstanovanjskih objektov
- ureditev lastniškega statusa kotlovnice
- ureditev koncesijskega razmerja z dobaviteljem geotermalne energije za daljinsko ogrevanje večstanovanjskih (in tudi drugih) objektov v Lendavi
- določitev upravljavca lastniških stanovanj. Pojem upravljanja po tej definiciji **ne pomeni** upravljanja po 9. členu Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003), temveč pomeni prevzeti vse tehnično-administrativne naloge, ki bi jih sicer moral opravljati lastnik, razen:
 - sklepanja najemnih in kupoprodajnih pogodb,
 - izdaje in tiskanja mesečnih položnic za plačilo najemnin,
 - načrtovanja in izvedbe novogradenj.

Stanovanjski zakon (SZ-1) (Uradni list RS, št. 69/03) v 154. členu navaja pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, ki so naslednje:

- sprejema in uresničuje občinski stanovanjski program;
- zagotavlja sredstva za graditev, pridobitev in oddajanje neprofitnih stanovanj ter stanovanjskih stavb, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb;
- spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj;
- zagotavlja sredstva za subvencioniranje najemnine in za izredno pomoč pri uporabi stanovanja;
- zagotavlja pogoje za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko;
- sprejema usmeritve za projektiranje, gradnjo in prenovo stanovanj, ki izhajajo iz njenih lokalnih posebnosti, vključno z zunanjim videzom stanovanjskih stavb;
- določa dovoljene dejavnosti, ki se lahko opravljajo v delu stanovanja;
- vodi register stanovanj.

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti (154. člen):

- s soinvestitorstvom s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom;
- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- s prodajo stanovanja na časovni zakup (finančni lizing);
- s sovlaganjem javnih in zasebnih investitorjev in podobno;
- s sredstvi državnega proračuna;
- s sredstvi, namenjenimi za regionalni razvoj ter razvoj podeželja;
- s sredstvi Evropske unije in podobno.

II. VLAGANJA V OBNOVO IN NOVOGRADNJA (materialni tok)

1. Obnove

Na podlagi pregleda stanovanj na terenu, ki so ga opravili zaposleni na RJS Lendava – v likvidaciji v letu 2010 izhaja, da so določena stanovanja potrebna nujne obnove, in sicer:

Seznam nujnih oz. prioriternih obnov stanovanj:

Naslov	Predmet obnove	Ocenjena vrednost obnove v EUR	Velikost stanovanja v m ²
TLP 12	Zamenjava 3 strešnih oken in trodelno okno v dnevni sobi	4.000,00	53,86
Tomšičeva 1	Zamenjava vseh oken in vhodnih vrat, bojlerja, ventilov na radiatorjih, namestitvev vodomera in kalorimetra	3.500,00	54,71
Župančičeva 6/V	Zamenjava balkonskih oken in vrat ter sanacija balkona in parketa zaradi zamakanja	1.500,00	45,56
Ul. Sv. Štefana 1	Celovita obnova	35.000,00	Celotna stavba
Spodnja ul. 6	Sanacija strehe	15.000,00	Celotna stavba
Petišovci, Potočna ul. 48	Obnova strehe in stavbnega pohištva v skupnih prostorih, zamenjava lesenih podov in oken v stanovanjih	75.000,00	Celotna stavba
Benica 1/a	Sanacija strehe ter ureditev kopalnic, vodovoda in tlakov v stanovanjih	22.500,00	Celotna stavba
Skupaj		156.000,00	

V večini ostalih stanovanj je potrebno še namestiti delilnike stroškov ogrevanja in vodomere; ti stroški se lahko financirajo iz rezervnega sklada posamezne večstanovanjske zgradbe, zato za ta dela ni potrebno zagotavljati dodatnih sredstev.

2. Vlaganja v novogradnjo in širitev stanovanjskega fonda

- gradnja oz. nakup cca. 8 bivalnih enot, namenjenih začasemu premoščanju socialno ogroženih občanov,
- nakup 8 stanovanj (neprofitnih in kadrovskih),
- pregled stanja stanovanjskih hiš po vaseh in izdelava načrta za obnovo le-teh,
- urejanje stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje:
 - TVD Partizan
 - individualna stanovanjska gradnja
- izdelava projektne dokumentacije
 - idejni projekt za »staro mestno jedro«
 - PZI za TVD Partizan
 - načrti za komunalno opremljanje

III. NAČRT FINANCIRANJA V LETU 2011

Prihodki	Znesek v EUR
<i>Tekoči</i>	205.500,00
Proračun OL 2011	85.000,00
Najemnine 2011 (plan)	97.200,00
Anuitete 2011 (plan)	10.600,00
Obresti od depozita (500.000)	12.700,00
<i>Investicijski</i>	1.130.416,18
Proračun OL 2011	681.000,00
Nakazilo RJSL – v likvidaciji (likvidni del premoženja)	299.416,18
Kupnina od prodaje stanovanj in garaž	150.000,00
Skupaj prihodki	1.335.916,18
Odhodki	
<i>Tekoči</i>	116.000,00
Upravljanje lastniških stanovanj	25.000,00
Upravljanje večstanovanjskih objektov in rezervni sklad	33.600,00
Tekoče vzdrževanje	42.400,00
Nepredvideni posegi	15.000,00
<i>Investicijski</i>	784.000,00
Investicijsko vzdrževanje	96.000,00
Novogradnja (proračun 2011)	600.000,00
- bivalne enote	180.000,00
- nakup 4 neprofitnih stanovanj	150.000,00
- nakup 4 kadrovskih stanovanj	150.000,00
- obnova stanovanjskih hiš po KS-ih	120.000,00
Projektna dokumentacija	50.000,00
- TVD Partizan	30.000,00
- idejni projekt za » staro mestno jedro«	20.000,00
Komunalno opremljanje zemljišč	38.000,00
- projektna dokumentacija	30.000,00
- parcelacija zemljišč	5.000,00
- urejanje »funkcionalnih zemljišč«	3.000,00
Skupaj odhodki	900.000,00

Rekapitulacija	Znesek v EUR
Skupaj prihodki	1.335.916,18
Skupaj odhodki	900.000,00
Saldo	435.916,18

IV. NADZOR IN POROČANJE O REALIZACIJI PROGRAMA

Nadzor nad izvedbo predstavljenega programa bo izvajala občinska uprava oz. skrbniki programa. V primeru izbora izvajalca upravljanja s stanovanji, ki bo fizično skrbel za stanovanja, bo z njim sklenjena pogodba, kjer se bodo podrobno opredelile vse obveznosti (tudi nadzor in poročanje), ki jih bo imel izvajalec do naročnika.

Občinska uprava in izbrani izvajalec upravljanja bosta pripravila polletno in letno zaključno poročilo o realizaciji tega programa.

PRILOGA ŠT. 1: PREGLED POTREBNIH AKTIVNOSTI

Naloge
Izdajanje položnic za najemnine
Vlaganje izvršb za dolžnike
Nakup in prodaja stanovanj
Gradnja oz. nakup bivalnih enot
Upravno/pravni postopki (razpisi, najemne pogodbe, pritožbe, prepis lastništva...)
Urejanje stavbnih zemljišč za potrebe stanovanjske gradnje
Izdelava projektne dokumentacije
Pregled stanja stanovanjskih hiš po krajevnih skupnostih in izdelava načrta za obnovo le-teh
Tekoče vzdrževanje
Investicijsko vzdrževanje
Nepredvideni posegi
Urejanje koncesijskega razmerja z dobaviteljem geotermalne energije za daljinsko ogrevanje večstanovanjskih (in tudi drugih) objektov v Lendavi
Urejanje in fizično ločevanje parkirišč ob večstanovanjskih objektih