

## PRVO BRANJE

### **ZADEVA: Predlog odloka o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Občine Središče ob Dravi**

NAMEN: prva obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL: tajnica občinske uprave Središče ob Dravi JELKA ZIDARIČ TRSTENJAK

#### PRAVNA PODLAGA:

- Zakon o javnih financah – uradno prečiščeno besedilo (ZJF-UPB4, Uradni list RS, št. 11/11 )
- Stanovanjski zakon (SZ -1, Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004, 47/2006, 57/2008, 90/2009 Odl. US: U-I-128/08-18, 62/2010-ZUPJS)
- Zakon o lokalni samoupravi (ZLS, Uradni list RS, št. 94/2007-UPB2, 27/2008, Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 79/2009, 51/2010)
- Statut Občine Središče ob Dravi (Uradni vestnik Občine Ormož št. 8/2007)

***Predlagatelj OBČINA SREDIŠČE OB DRAVI – ŽUPAN***

***Pristojni organ: OBČINSKI SVET***

***Gradivo obravnaval: Odbor za družbene dejavnosti  
Odbor za finance, premoženje in proračun***

#### **PREDLOG SKLEPA:**

Predlog odloka o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Občine Središče ob Dravi, primerna podlaga za nadaljnjo obravnavo.

Predlog odloka je sestavni del sklepa.

Ta sklep velja takoj.

## I. UVOD

### **Pravna podlaga**

Stanovanjski zakon v 159. členu določa, da Občina lahko ustanovi tudi proračunski stanovanjski sklad zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.

Od ustanovitve občine Središče ob Dravi je vsako leto vloženi nekaj prošnji za dodelitev predvsem neprofitnih stanovanj. Prošnje so bile predhodno obravnavane na pristojnem odboru, vendar je bilo vedno znova ugotovljeno, da občina ne razpolaga s primernimi stanovanji.

Po izpraznitvi treh stanovanj pa se je tako v letu 2011 pokazala možnost, da se nekaterim prosilcem ugodi in se jih nastani v primernejša stanovanja, katera pa je potrebno predhodno obnoviti.

V proračunu občine so se v preteklih letih zagotovila sredstva, ki smo jih prenesli na stanovanjski sklad, vendar je na podlagi 56. člena ZJF za upravljanje s sredstvi, potrebno sprejeti ustrezen odlok.

### **Cilji in načela odloka**

S predlaganim odlokom se tako ureja proračunski sklad, namenjen področju stanovanjske politike. Predvsem se tako uredi sama poraba sredstev, ki so namenjena temu področju in financiranje sklada.

### **Finančne posledice**

Sprejem odloka ima finančne posledice za proračun občine, saj je v njem potrebno zagotoviti sredstva za nakup, obnovo, gradnjo stanovanj. V letu 2011 ta odlok ne bo imel finančnih posledic za proračun 2011.

## PRVO BRANJE

### PREDLOG

Na podlagi 56. člena Zakona o javnih financah (ZJF-UPB4, Uradni list RS, št. 11/11), 159. člena Stanovanjskega zakona (SZ -1, Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004, 47/2006, 57/2008, 90/2009 Odl. US: U-I-128/08-18, 62/2010-ZUPJS), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (ZLS, Uradni list RS, št. 94/2007-UPB2, 27/2008 Odl.US: Up-2925/07-15, U-I-21/07-18, 76/2008, 79/2009, 51/2010) ter 15. člena Statuta Občine Središče ob Dravi (Uradni vestnik občine Ormož št. 8/07) je Občinski svet Občine Središče ob Dravi na seji dne sprejel

## **O D L O K**

### **o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada Občine Središče ob Dravi**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

S tem odlokom se ustanovi proračunski stanovanjski sklad Občine Središče ob Dravi ter določa njegov namen, čas za katerega je ustanovljen, upravljanje proračunskega sklada in vire financiranja.

##### **2. člen**

Proračunski stanovanjski sklad je evidenčni račun v okviru računa proračuna Občine Središče ob Dravi in se vzpostavlja zaradi ločenega vodenja prejemkov in izdatkov na stanovanjskem področju in zaradi uresničevanja namena, za katerega je proračunski sklad ustanovljen.

##### **3. člen**

Namen proračunskega stanovanjskega sklada je financiranje stanovanjskega gospodarstva občine, in sicer:

- za gospodarjenje in upravljanje s stanovanji v lasti občine,
- za financiranje ali sofinanciranje gradnje, nakupa ter prenove in vzdrževanja stanovanj v lasti občine,
- za pridobivanje zemljišč za stanovanjsko gradnjo,
- za izvajanje drugih nalog s področja stanovanjskega gospodarstva v skladu s stanovanjskim zakonom, statutom občine in drugimi predpisi,
- za zagotavljanje sredstev za pridobivanje neprofitnih in bivalnih enot,
- opravljanje drugih nalog v skladu s stanovanjskim zakonom, statutom občine in drugimi predpisi.

## PRVO BRANJE

### 4. člen

Proračunski stanovanjski sklad se ustanovi za nedoločen čas z namenom izvajanja nalog na področju stanovanjskega gospodarstva.

## II. VIRI FINANCIRANJA PRORAČUNSKEGA SKLADA

### 5. člen

Proračunski stanovanjski sklad se financira iz:

- sredstev občinskega proračuna, zagotovljenih v proračunu za tekoče leto in pretekla leta,
- sredstva pridobljena s prodajo stanovanj in stanovanjskih hiš,
- sredstva pridobljena od najemnin stanovanj,
- sredstva pridobljena s krediti ali javnimi razpisi,
- sredstva iz naslova vračil danih stanovanjskih posojil,
- sredstva iz naslova namenskih donacij,
- drugih virov.

Obveznosti proračunskega stanovanjskega sklada se pokrivajo iz sredstev sklada.

## III. UPRAVITELJ SKLADA IN RAZPOLAGANJE S SREDSTVI

### 6. člen

- (1) Upravitelj proračunskega stanovanjskega sklada je župan.
- (2) Župan je odredbodajalec za sredstva sklada, lahko pa izvrševanje s pooblastilom prenese na drugo osebo.
- (3) Administrativna in druga opravila za sklad opravlja občinska uprava.

### 7. člen

Izplačila v breme proračunskega sklada se lahko izvajajo do višine razpoložljivih sredstev proračunskega sklada, obveznosti pa se lahko prevzemajo v okviru utemeljeno pričakovanih prejemkov proračunskega sklada.

### 8. člen

Sredstva proračunskega sklada so namenska in se smejo uporabljati le za namene, določene s tem odlokom.

### 9. člen

Neporabljeni sredstva na računu proračunskega sklada na koncu leta se prenesejo v naslednje leto.

## PRVO BRANJE

### IV. PRENEHANJE DELOVANJA SKLADA

#### 10. člen

(1) Proračunski stanovanjski sklad preneha delovati:

- če je dosežen namen proračunskega sklada,
- če proračunski stanovanjski sklad ne izpolnjuje namena, za katerega je ustanovljen,
- če se proračunski stanovanjski sklad preoblikuje.

(2) Župan Občine Središče ob Dravi v 30 dneh po nastopu pogojev za prenehanje delovanja proračunskega stanovanjskega sklada, predlaga občinskemu svetu spremembo tega odloka.

### V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 11. člen

Sredstva iz naslova poslovanja proračunskega stanovanjskega sklada se vodijo na posebnem podračunu v okviru podračuna Občine Središče ob Dravi

#### 12. člen

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem glasilu Občine Središče ob Dravi.

Številka:

Datum:

JURIJ BORKO

ŽUPAN

## PRVO BRANJE

### **OBRAZLOŽITEV:**

Zakon o javnih financah v svojem 56. členu vsebuje določbe o proračunskem skladu in sicer: Proračunski sklad je evidenčni račun v okviru računa proračuna, ki ga odpre država oziroma občina zaradi ločenega vodenja določenih prejemkov in izdatkov in uresničevanja posebnega namena. Proračunski sklad se ustanovi s posebnim zakonom, mednarodno pogodbo ali odlokom občine (v nadaljnjem besedilu: akt o ustanovitvi proračunskega sklada).

### **Akt o ustanovitvi proračunskega sklada mora določati:**

1. namen proračunskega sklada;
2. čas, za katerega je proračunski sklad ustanovljen;
3. ministrstvo oziroma občinski organ, ki je pristojen za upravljanje proračunskega sklada in za razpolaganje s sredstvi proračunskega sklada in
4. vire financiranja proračunskega sklada.

Ob jasnem določilu navedenega 78. člena Ustave RS, ki nalaga državi obveznost ustvarjati možnosti, da si državljani lahko pridobijo primerno stanovanje, lahko v slovenski pravni ureditvi zasledimo enako obveznost tudi na ravni lokalnih skupnosti. Tako je zakonodajalec, izhajajoč iz ustavnega določila 140. člena (delovno področje samoupravnih skupnosti), z **Zakonom o lokalni samoupravi /ZLS/** določil, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), ki jih določi s splošnim aktom občine ali pa so določene z zakonom. Tako med drugim za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev občina ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj (*21. člen ZLS*).

Zakonodajalec je s **Stanovanjskim zakonom /SZ-1/** določil pristojnosti in naloge države ter občin na stanovanjskem področju. Tako ima država na stanovanjskem področju zlasti naslednje pristojnosti in naloge:

1. določa stanovanjsko politiko v razvojnem in prostorskem načrtu države,
2. določa nacionalni stanovanjski program ter zagotavlja sredstva za njegovo izvedbo,
3. skrbi za razvojno-raziskovalno dejavnost na stanovanjskem področju,
4. spremlja višino najemnine po vrstah najemnih stanovanj na nivoju regije in države,
5. ustanovi in imenuje stanovanjski svet in njegove člane,
6. vodi evidence, registre in statistične podlage za spremljanje in izvajanje stanovanjske politike,
7. ustanovi nacionalni svet za varstvo pravic najemnikov, v katerega so združeni občinski sveti za varstvo pravic najemnikov (*141. člen SZ-1*).

Občina pa ima naslednje pristojnosti in obveznosti:

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

## PRVO BRANJE

Občina zagotavlja pridobivanje najemnih in lastnih stanovanj zlasti:

- z rentnim odkupom stanovanj in njihovim oddajanjem v najem;
- z najemom stanovanj na trgu z namenom oddajanja upravičencem do neprofitnih stanovanj, pri čemer občina določi podrobnejša merila njihovega najema in podnajema;
- s prodajo stanovanj 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 (154. člen SZ-1).

Občina lahko z odlokom določi splošna pravila pri uporabi stanovanj in stanovanjskih stavb ter obveznosti in pogoje za prenovo, izboljšave ter zunanji videz stanovanj in stanovanjskih stavb (155. člen SZ-1).

### **Občinski stanovanjski program**

Ob navedenih pristojnostih in nalogah občin pa je zakonodajalec namenil posebno pozornost tudi vsebini občinskega stanovanjskega programa. Slednjega sprejme občinski svet. Na podlagi načel nacionalnega stanovanjskega programa, ki ga sprejme Državni zbor RS, se z njim konkretizira stanovanjska politika občine, ki pa zajema predvsem:

- obseg, lokacijo in dinamiko graditve lastnih in najemnih stanovanj, 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 (154. člen SZ-1).

Občina lahko z odlokom določi splošna pravila pri uporabi stanovanj in stanovanjskih stavb ter obveznosti in pogoje za prenovo, izboljšave ter zunanji videz stanovanj in stanovanjskih stavb (155. člen SZ-1).

Prav tako pa lahko Občina na podlagi določil 159. člena SZ-1 ustanovi tudi proračunski stanovanjski sklad, zaradi zagotavljanja javnega interesa na stanovanjskem področju.

Občina Središče ob Dravi je v letu 2007 ob ustanovitvi postala najemodajalka in lastnica nekaterih nepremičnin, ki so bile predhodno v lasti občine Ormož. V stanovanjskih enotah so bili in so še danes najemniki. Na podlagi zakonodaje je občina v teh letih najemnikom izstavljala račune za najemnino in izdajala odločbe o subvencioniranih najemninah.

*V letu 2011 se je izpraznilo stanovanje na Slovenski 46 - Skoliber Renata.*

*Na Bregu 9 se je prav tako izpraznilo stanovanje Juršič Marije.*

*V stanovanju na Trgu talcev 1 nam je bilo v najem ponujeno stanovanje, ki ga je uporabljala gospa Žebula, ki pa je sedaj v Centru starejših občanov.*

*Za vsa stanovanja, ki so bila tako prosta najemnikov, pa je bilo ugotovljeno, da so potrebna popravila in obnov.*

*Stanovanje na Bregu 9 je tako potrebno obnoviti, urediti električno napeljavo, ki je že zelo dotrajana in nevarna, saj je prišlo do vžiga.*

*Prav tako je stanovanje na Slovenski cesti, ki je bilo izpraznjeno v mesecu marcu, potrebno obnove in drugih manjših popravil.*

*Stanovanje na Trgu talcev pa je dotrajano v celoti. Po pregledu je ugotovljeno, da gre za večjo stanovanjsko enoto, kjer bi lahko bivala manjša družina oz. bi se z ustrežno gradbeno izvedbo lahko zagotovili dve garsonjeri.*

## PRVO BRANJE

*Občina Središče ob Dravi se že dlje časa srečuje z problematiko posameznikov, ki nimajo zagotovljenega dostojnega bivališča, zato se predlaga sprejem odloka o ustanovitvi proračunskega stanovanjskega sklada, na podlagi katerega se lahko izvajajo investicije, predvsem pa večje obnove.*

OBČINSKA UPRAVA