

GRADIVO K TOČKI 9

**SOINVESTITORSTVO S STANOVANJSKIM SKLADOM REPUBLIKE
SLOVENIJE, JAVNIM SKLADOM
PRI PRIDOBIVANJU NEPROFITNIH STANOVANJ**



OBČINA POSTOJNA

Župan

Ljubljanska 4, 6230 POSTOJNA

☎ 05/72 80 750 ☎ 05/72 80 780

e.pošta: obcina@postojna.si

Datum: 1.7.2004

OBČINSKEMU SVETU OBČINE POSTOJNA

ZADEVA: Soinvestitorstvo s Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom pri pridobivanju neprofitnih stanovanj

Občinski svet občine Postojna je bil na prejšnji seji seznanjen s tem, da je občina na razpis za soinvestitorstvo pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj Stanovanjskemu skladu Republike Slovenije junija lani prijavila dva projekta in sicer:

- bivši dijaški dom: 18 neprofitnih stanovanj
- bivši samski dom SŽ: 23 neprofitnih stanovanj

Nadzorni svet SSRS je na sejah 16. in 31.3.2004 oba projekta odobril in sicer:

- bivši dijaški dom: od 18 neprofitnih stanovanj znaša delež soinvestitorstva SSRS 11 stanovanj v vrednosti do največ **123.257.000,00 SIT**
- bivši samski dom SŽ: 23 neprofitnih stanovanj znaša delež soinvestitorstva SSRS 9 stanovanj v vrednosti do največ **95.639.000,00 SIT**

V kolikor bosta oba projekta izpeljana, bo v prihodnjem letu na voljo 23 neprofitnih stanovanj, v letu 2006 pa še 18 neprofitnih in 16 stanovanj za prodajo, skupaj torej 57 stanovanj.

Predlagam OS, da projekta soinvestitorstva obravnava in sprejme predlagani sklep, ki je pogoj za izvedbo obeh projektov.

Jernej Verbič
ŽUPAN

Priloge:

- Dopisa SSRS z dne 24.6.2004
- Predloga pogodbe med SSRS in Občino Postojna
- Okvirni terminski plan in okvirna finančna konstrukcija projektov
- Predlog sklepa

OKVIRNI TERMINSKI PLAN IN OKVIRNA FINANČNA KONSTRUKCIJA PROJEKTOV

SKUPNO IZHODIŠČE

Končna cena pridobljenih stanovanj ne sme presegati 850 EURov z vključenim DDV-jem. (kot končna cena se smatra cena v kateri so poleg stroškov GOI del zajeti tudi vsi ostali stroški za izvedbo projekta – projektno tehnična dokumentacija, komunalni prispevek, vrednost obstoječih objektov....).

BIVŠI SAMSKI DOM SŽ

Objekt je last Slovenskih železnic. Ocenjena vrednost objekta na dan 30.6.2001 znaša 173.007.545,00 SIT, vrednost, ki je bila dosežena skozi postopek pogajanj v preteklem letu pa znaša 105 MIO SIT. Ta vrednost še omogoča pridobitev 23 prenovljenih stanovanj po končni ceni, ki ne bo presegala 850 EURov/m².

Glede na dejstvo, da je Stanovanjski sklad občine Postojna na podlagi 42.člena Pogodbe o združitvi premoženja bivše občine Postojna z dne **21.6.2001**, ki pravi da bo Občina Postojna Občini Pivka v prihodnjih treh letih (torej do 21.6.2004) preko sklada zagotovila 70.233.564,32 SIT za izgradnjo neprofitnih stanovanj v občini Pivka (stanovanjsko poslovni objekt ob Postojnski ulici) iz svojih sredstev v letošnjem letu občini Pivka nakazal **49.660.463,81 SIT**, je edina možnost za realizacijo občinskega dela projekta bivši samski dom SŽ nakup stanovanj v objektu z obročnim odplačevanjem po sistemu leasinga.

OKVIRNI TERMINSKI PLAN

Pogodba o soinvestiranju	20.07.2004
Tripartitna pogodba s prodajalcem	31.07.2004
Gradbeno dovoljenje	15.10.2004
Pričetek del	15.11.2004
Dokončanje del	30.04.2005
Uporabno dovoljenje	15.05.2005
Predaja stanovanj	31.05.2005

BIVŠI DIJAŠKI DOM

Objekt je last občine Postojna razen dela objekta (gostinski lokal v kleti ter dve pisarni v visokem pritličju), njegova prenova je nujna, saj odločbe inšpekcijskih organov ne dovoljujejo več obratovanja objekta brez celovite prenove. Za nakup objekta v preteklih dveh letih ni bilo interesa, zato je njegova sanacija v okviru predlaganega projekta verjetno najbolj optimalna rešitev.

V objektu naj bi po celoviti prenovi pridobili 18 neprofitnih stanovanj in 16 stanovanj za prodajo ter poslovne prostore (predvsem storitvena dejavnost in pisarne) v delu kleti in visokega pritličja.

Projekt bi izpeljali na podoben način kot je bil izpeljan projekt 27 neprofitnih stanovanj in poslovnih prostorov ob Postojnski ulici v Pivki torej z iskanjem soinvestitorja, ki bi prevzel financiranje 16 stanovanj in poslovnega dela ter njihovo nadaljnjo prodajo, kar pomeni, da predstavlja finančni vložek občine pri celotnem projektu samo zagotovitev sredstev za 7 neprofitnih stanovanj v vrednosti 329.563,45 EURov od česar bo mogoče približno 160.000 EURov pokriti z vrednostjo obstoječega objekta.

OKVIRNI TERMINSKI PLAN

Pogodba o soinvestiranju	20.07.2004
Projektno tehnična dokumentacija	31.10.2004
Gradbeno dovoljenje	31.12.2004
Pričetek del	01.04.2005
Dokončanje del	31.03.2006
Uporabno dovoljenje	30.04.2006
Predaja stanovanj	10.05.2006

Ker sklad pogojuje pričetek del že v letošnjem letu, bo potrebno ta del pogodbenega razmerja medsebojno uskladiti.

Predvideni prilivi iz naslova najemnin stanovanj zagotavljajo izvedbo obeh projektov v predlagani vsebini in na predlagani način.

V Postojni, 29.6.2004

Jernej Verbič
Župan občine Postojna

Štev.:
Datum:

Na podlagi 16. člena Statuta občine Postojna (Uradni list RS št. 1/96, 68/97, 31/98, 84/98 in 66/99) je Občinski svet občine Postojna na svoji seji dne sprejel naslednji

S K L E P

Občinski svet občine Postojna soglaša s Pogodbo o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj za pridobitev neprofitnih stanovanj v bivšem samskem domu Slovenskih železnic v Postojni in s Pogodbo o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj za pridobitev neprofitnih stanovanj v Dijaškem domu v Postojni in pooblašča župana občine Postojna za podpis obeh pogodb ter ostalih pogodb na njuni osnovi, ki bodo potrebne za realizacijo obeh projektov. Nakup neprofitnih stanovanj v bivšem samskem domu Slovenskih železnic se izvede po sistemu leasinga.

Jernej Verbič
Župan občine Postojna