

Številka: 007-0001/2014-10503

Datum: 23. 10. 2019

Predlagatelj:

Franc Zdolšek, župan

O B Č I N S K I S V E T

Predlagam, da Občinski svet Laško na svoji 6. seji obravnava naslednjo

ZADEVO: Predlog Odloka o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin – skrajšani postopek

Gradivo pripravil:

Oddelek za gospodarske dejavnosti

Finančne obveznosti:

Predlagani sklep ne predstavlja dodatnih finančnih obveznosti za proračun Občine Laško.

Predstavnik predlagatelja na seji:

Stanka Jošt, višja svetovalka

Gradivo obravnaval:

- Odbor za gospodarski razvoj občine, 23. oktobra 2019.

Pristojnost in pravna podlaga:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18)
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17)
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14)
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18)
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)
- Statut Občine Laško (Ur. list RS, št. 79/15 – UPB1 in 68/18)

Predlagam, da Občinski svet Laško v zvezi s predloženo zadevo sprejme naslednja sklepa:

1. Občinski svet Laško sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin, po skrajšanem postopku.
2. Občinski svet Laško sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin, v predloženi vsebini.



Župan Občine Laško
Franc Zdolšek

Obrazložitev:

Predlagane spremembe in dopolnitve Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin so posledica sprememb na področju stanovanjske zakonodaje. Ministrstvo za okolje in prostor je pred časom razveljavilo Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj iz 26. i. člena Zakona o nacionalni varčevalni shemi, ki je predpisoval višino najvišje tržne najemnine in subvencije za našo regijo v višini 5 EUR/m², ni pa izdal novo pravilnika, s katerim bi določilo postopek za spremembo višine najemnine za primere, ko:

- lastnik neprofitnega stanovanja ugotovi, da najemnik zaradi dohodkovnega in premoženskega statusa ne izpolnjuje več pogojev za neprofitni najem in mu je v skladu s stanovanjskim zakonom potrebno določiti najemnino v višini tržne najemnine;
- ima najemnik neprofitnega stanovanja v najemu stanovanje, ki presega površinski normativ po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14) in je mesečno dolžan plačevati razliko do tržne najemnine, za velikost stanovanja nad površinskim normativom.

V skladu s spremembo stanovanjskega zakona in odločbo ustavnega sodišča imajo lastniki neprofitnih stanovanj pravico, da vsakih pet let preverjajo ali najemniki še izpolnjujejo pogoje za najem neprofitnega stanovanja, ne glede na obdobje v katerem je bila najemna pogodba sklenjena, oziroma ali stanovanje uporablja najemnik, ki je bivši imetnik stanovanjske pravice.

Od leta 2018 dalje tako občina pri vsaki spremembi obstoječih pogodb, kot npr.: sklenitvi aneksa ali prenosu najemne pogodbe zaradi smrti ali ob razvezi zakonske skupnosti, ponovno preveri ali najemnik še izpolnjuje pogoje za najem neprofitnega stanovanja. Do konca leta 2019 bo občina v sodelovanju s SSRS preverila tudi ali pogoje še izpolnjujejo vsi najemniki neprofitnih stanovanj zgrajenih v soinvestitorskem projektu. SSRS je preverbo v svojih stanovanjih že opravil, občina pa jo bo izvedla do konca leta.

V primeru, ko je v postopku ugotovljeno, da najemnik ne izpolnjuje več pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja (dohodkovni ali premoženski cenzus – tabela spodaj) se določi tržna najemnina v višini najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine v regiji, ki znaša 5 EUR/m².

Tabela 1: Dohodkovni in površinski normativ po pravilniku:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila varščine - lista A	Površina stanovanja s plačilom varščine - lista B	Brez plačila varščine – lista A		S plačilom varščine - lista B		
			%	Meja dohodka v € do	%	Meja dohodka – nad € do €	
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²	90	983,22 €	od 90 do 200 %	983,22 €	2.184,94 €
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²	135	1.474,83 €	od 135 do 250 %	1.474,83 €	2.731,18 €
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²	165	1.802,58 €	od 165 do 315 %	1.802,58 €	3.441,28 €
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²	195	2.130,32 €	od 195 do 370 %	2.130,32 €	4.042,14 €
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²	225	2.458,06 €	od 225 do 425 %	2.458,06 €	4.643,00 €
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²	255	2.785,80 €	od 255 do 470 %	2.785,80 €	5.134,61 €

Opomba: Za vsakega nadaljnega člena gospodinjstva se gornja lestvica dohodka nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk za zgornjo mejo liste A in spodnjo mejo liste B in 25 odstotnih točk za zgornjo mejo liste B.

Tabela 2: Velikost stanovanja in vrednost drugega premoženja (vse drugo premično ali nepremično premoženje v državi in tujini) ob upoštevanju števila članov gospodinjstva ne sme presegati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Največja površina lastniškega stanovanja	Najvišja vrednost primernega stanovanja in drugega premoženja - 40 % vrednosti primernega stanovanja
1-člansko	do 10 m ²	15.512,37 €
2-člansko	do 15 m ²	18.515,20 €
3-člansko	do 22 m ²	22.763,60 €
4-člansko	do 27 m ²	26.224,26 €
5-člansko	do 32 m ²	30.381,76 €
6-člansko	do 35 m ²	33.579,84 €

Opomba: Kot osnova za določitev vrednosti primernega stanovanja se upoštevajo stanovanje, točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 2,63 € in površinski normativi, predvideni za stanovanja s plačilom varščine. Za vsakega nadaljnega člana se površina lastniškega stanovanja poveča za 3 m², najvišja vrednost drugega premoženja poveča za 1.918,85 evrov.

Primer izračuna:

➤ Razlika do tržne najemnine:

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55 m², točkovano s 320 točkami, znaša mesečna neprofitna najemnina, izračunana na podlagi veljavne uredbe 180,52 € oziroma 3,28 €/m² neprofitne najemnine. Stanovanje je primerno za bivanje 3-članske družine uvrščene na listo A ali dveh članov gospodinjstva uvrščenih na listo B.

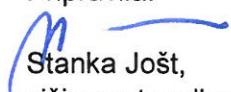
V primeru, da se en član gospodinjstva odseli je gospodinjstvo ob enakih dohodkih dolžno plačati poleg neprofitne najemnine še 1,72 €/m² mesečno razlike (5 €/m² - 3,28 €/m²) za površino nad predpisanim normativom 10 m² za izbrani tip gospodinjstva, oziroma 17,20 € mesečno ali skupaj 192,72 € mesečne najemnine.

➤ Polna tržna najemnina za izbrano dvosobno stanovanje

$$55 \text{ m}^2 \times 5 \text{ EUR/m}^2 \text{ mesečno} = 275 \text{ EUR mesečne najemnine}$$

Ministrstvo za okolje in prostor je pripravilo osnutek Stanovanjskega zakona (SZ-2), ki je trenutno v javni obravnavi in bo povsem na novo uredil področje javnih najemnih stanovanj in določanje stroškovnih najemnin v javnih stanovanjih. Najemnina naj bi po novem omogočala povrnitev sredstev, vloženih v gradnjo javnih stanovanj, v doglednem času. Upoštevaje navedeno bo tudi občinski odlok po sprejemu novega zakona in podzakonskih predpisov na novo napisan. Predlagana spremembra in dopolnitve odloka pa ureja način zaračunavanja posameznih vrst najemnin v prehodnem obdobju in dodatno pojasnjuje, katera stanovanja se lahko dodeli kot tržna stanovanja.

Pripravila:


Stanka Jošt,
višja svetovalka




mag. Andrej Flis,
vodja oddelka

Priloge:

- Predlog Odloka o spremembah in o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin.

Predlog

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18), Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US in 87/11 – ZMVN-A), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 21. člena Statuta Občine Laško (Ur. list RS, št. 79/15 – UPB1) je Občinski svet Občine Laško na 6. seji dne _____ 2019 sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin

1. člen

S tem odlokom se spreminja in dopolnjuje Odlok o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin (Ur. list RS, št. 65/10, 45/11, 28/15 in 68/18).

2. člen

Besedilo 34. člena odloka se spremeni tako, da glasi:

"Najemnina za službena stanovanja se določa v skladu z veljavno metodologijo za izračun neprofitne najemnine za upravičence, ki po dohodku izpolnjujejo pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem."

Za upravičence, ki presegajo navedeni dohodkovni cenzus, se določa izhodiščna najemnina v višini najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine v regiji, ki znaša 5 EUR/m², oziroma v primeru dvoma s cenitvijo pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin."

3. člen

43. člen odloka se spremeni, tako da glasi:

"Najemnine za neprofitna stanovanja in bivalne enote se oblikujejo v skladu z veljavno Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, za vse ostale vrste stanovanj pa skladno z veljavno zakonodajo in tem odlokom."

V primerih, ko najemnik zaradi dohodkovnega in premoženskega statusa ne izpolnjuje več pogojev za neprofitni najem se mu določi najemnina v višini najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine v regiji, ki znaša 5 EUR/m² stanovanjske površine, oziroma v primeru dvoma s cenitvijo pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Najemniki neprofitnih stanovanj, ki imajo v najemu stanovanje, ki presega površinski normativ po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14) so dolžni mesečno plačevati razliko do najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine v regiji, za velikost stanovanja nad

površinskim normativom, oziroma v primeru dvoma razliko do tržne najemnine določeno s cenitvijo pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin."

4. člen

Prvi odstavek 44. a člena odloka se spremeni tako, da glasi:

"Stanovanje, ki je bilo zajeto v načrtu razpolaganja, pa postopek prodaje ni bil uspešen se lahko izvzame iz programa prodaje stvarnega premoženja Občine Laško, prenese v osnovna sredstva in odda v tržni najem. Prav tako se lahko odda v tržni najem tudi stanovanje, ki je bilo pridobljeno v postopku pridobivanja nepremičnega premoženja in ga kot takšnega s sklepom opredeli Odbor za gospodarski razvoj."

5. člen

Besedilo 44.d člena odloka se spremeni tako, da glasi:

"Izhodiščna najemnina za tržna stanovanja se določi v višini najmanj najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanske površine v regiji, ki znaša 5 EUR/m², oziroma v primeru dvoma s cenitvijo pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin."

6. člen

Vsa ostala določila Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin (Ur. list RS, št. 65/10, 45/11, 28/15 in 68/18) ostajajo nespremenjena in v veljavi.

7. člen

Ta odlok začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 007-0001/2014-10503
Laško, dne ___. novembra 2019

Župan Občine Laško
Franc Zdolšek