

7. Obravnava in sprejem Sklepa o določitvi višine letne stopnje neprofitne najemnine in preveritve splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, obrazložitev Melita Vučković, višja svetovalka;

1. NAZIV GRADIVA ZA OBRAVNAVO NA OBČINSKEM SVETU:

PREDLOG:

SKLEPA

**o določitvi višine letne stopnje neprofitne najemnine
in preveritve splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja**

Predlog gradiva je namenjen za obravnavo kot predlog Občinskemu svetu Občine Apače in za predlog gradiva Občina Apače ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

2. PREDLAGATELJ:

Župan Občine Apače.

3. PRAVNA PODLAGA:

21. in 29. člen 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 - ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIUOOPE)

18. člen Statuta Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2021)

Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij (Uradni list RS, št. 153/21)

90., 115. 117. člen 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, 27/17, 59/19, 189/20 - ZFRO, 90/21 in 18/23 - ZDU-10)

34. člen Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13 - popr., 101/13, 55/15 - ZFisP, 96/15 - ZIPRS1617, 13/18, 195/20 - odl. US in 18/23 - ZDU-10) in 30. člen Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21)

4. POROČEVALEC NA SEJI OBČINSKEGA SVETA:

Melita Vučković, višja svetovalka.

5. PRIPRAVLJALEC GRADIVA:

Občinska uprava Občine Apače.

6. ZUNANJI STROKOVNJAK na podlagi petega odstavka 10. člena ZDIJZ-E, ki je sodeloval pri pripravi akta (ime in naziv strokovnjaka ali firme ter naslov pravne osebe): /

7. PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Apače sprejme sklep:

1. Za neprofitna stanovanja v lasti Občine Apače se obračuna najemnina po letni stopnji neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja.
2. Če najemnik na podlagi drugega odstavka 90. člena SZ-1 ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, torej več ne izpolnjuje splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki so določeni v veljavnem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, se določi tržna najemnina v višini najvišje priznane tržne najemnine oziroma v primeru dvoma se določi najemnina s cenitvenim poročilom sodnega cenilca.
3. Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

8. POSTOPEK IN NAČIN SPREJEMA:

Skrajšani postopek.

9. FINANČNE POSLEDICE:

Zaradi dviga najemnin je lahko vpliv na proračunsko postavko subvencioniranje najemnin. Prihodki iz naslova najemnin, pa bi za polovico povečali prihodke na proračunsko postavko vzdrževanje občinskih stanovanj in večstanovanjskih stavb, s čimer bi občina lahko ohranjala stanovanjske stavbe in stanovanja v dobrem stanju, ki bi omogočala njegovo uporabo, izvajala redna vzdrževalna dela skladno z veljavnim Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11), finančno pokrila investicije, ki jih je dolžna financirati iz obveznega rezervnega sklada skladno s 119. členom Stvarnopravnega zakonika (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20).

10. OBRAZLOŽITEV:

Občina Apače ima v lasti 43 stanovanjskih enot. Od tega je trenutno na dan 23.5.2023 zasedenih 39 stanovanjskih enot (dve bosta oddani v kratkem, dve pa sta neprimerni za bivanje).

Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitna najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21- v nadaljevanju Uredba) določa, da lahko znaša najvišja letna stopnja neprofitne najemnine največ 4,68 % od vrednosti stanovanja.

Že po prej veljavni Uredbi je bila določena kot najvišja letna stopnja neprofitne najemnine 4,68 % od vrednosti stanovanja, po kateri bi se lahko uskladile letne stopnje že od dne 1.1.2007. Občina Apače je vsa neprofitna stanovanja, vključno z višino najemnine prevzela od bivše skupne Občine Gornja Radgona leta 2007. Letna stopnja v Občini Apače se vse do danes ni spreminjala zaradi zaščite socialnega položaja najemnikov (slab materialni položaj večine najemnikov). Med tem, ko pa je Občina Gornja Radgona slednje uskladila na višino letne stopnje 4,68 % v letu 2019. V tem času, kljub enaki višini najemnin je Občina Apače obnavljala stanovanja ter skušala zagotoviti boljše kvaliteto bivanja. Določitev nove letne stopnje najemnine pa je sedaj ekonomsko upravičen, saj ima občina z vzdrževanjem stanovanj in večstanovanjskih stavb (18 stanovanjskih objektov)

vse več stroškov ter s pobranimi najemninami ne more več zagotavljati standardov, določenih s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Uradni list RS, št. 20/04 in 18/11).

Letna stopnja neprofitne najemnine je seštevek vseh dovoljenih stopenj posameznih elementov neprofitne najemnine (stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov, stroški za opravljanje upravnih storitev, amortizacija in stroški financiranja vloženi v stanovanje), določenih z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja in je izražena v deležu.

Elementi neprofitne najemnine in najvišja letna stopnja neprofitne najemnine v deležih:

ELEMENTI NAJEMNINE	Stanovanja, stara do vključno 60 let (v %)	Stanovanja stara nad 60 let (v %)
- stroški vzdrževanja	do 1,11	do 1,81
- stroški za opravljanje upravnih storitev	do 0,40	do 0,40
- amortizacija	do 1,67	do 0,97
-stroški financiranja	do 1,50	do 1,50
SKUPAJ	do 4,68	do 4,68

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ki je ugotovljena na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05), po katerem se vrednost stanovanja izračuna po naslednji formuli:

VREDNOST STANOVANJA= število točk x vrednost točke x uporabna površina x vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) x vpliv lokacije stanovanja

Občina Apače obračunava višino neprofitne najemnine po različnih letnih stopnjah to je od 1,92 % do 2,63%, razen enega po 4,68 % od vrednosti, ki pa je bilo kompletno obnovljeno.

Občinskemu svetu Občine Apače se predlaga v sprejem, da letna stopnja znaša 4,68 %, kar pomeni dejansko potrebno uskladiitev z podzakonskim predpisom Uredbo ter izenačitev stopenj za izračun najemnin na območju Občine Apače. S tem uskladiimo letno stopnjo tudi z lastniki stanovanj, ki oddajajo neprofitna stanovanja v najem v Občini Apače (Stanovanjski sklad RS) ter primerjalno slednje izenačimo tudi z letno stopnjo najemnin v sosednji občini.

Primeri okvirnih izračunov najemnine za isto stanovanje, v istem objektu, na isti lokaciji z novo in staro letno stopnjo:

1. PRIMER - vrednost stanovanja 29.236,84 EUR:

- (stara) stopnja 1,92 % - 46,78 EUR
- (nova) stopnja 4,68 %- 114,02 EUR

2. PRIMER -vrednost stanovanja 27.697,25 EUR

- (stara) stopnja 1,92 % - 44,76 EUR
- (nova) stopnja 4,68 %- 109,10 EUR

3. PRIMER - vrednost stanovanja 11.289,60 EUR

- (stara) stopnja 1,92 % 18,24 EUR
- (nova) stopnja 4,68 %- 44,47 EUR

4. PRIMER -vrednost stanovanja 16.783,16 EUR

- (stara) stopnja 1,92 % - 27,12 EUR
- (nova) stopnja 4,68 %- 66,11 EUR

5. PRIMER -vrednost stanovanja 39.457,88 EUR

- (stara) stopnja 1,92 % - 67,76 EUR
- (nova) stopnja 4,68 %- 155,42 EUR

6. PRIMER- vrednost stanovanja 42.079,80 EUR

- (stara) stopnja 2,61 % - 92,44 EUR
- (nova) stopnja 4,68 %- 165,75 EUR

7. PRIMER -vrednost stanovanja 54.978,00 EUR

- (stara) stopnja 2,61 % - 120,77 EUR
- (nova) stopnja 4,68 %- 216,56 EUR

8. PRIMER -vrednost stanovanja 46.202,80 EUR

- (stara) stopnja 2,61 % - 101,50 EUR

- (nova) stopnja 4,68 %- 181,99 EUR

9. PRIMER -vrednost stanovanja 29.752,80 EUR

- (stara) stopnja 2,61 % - 65,36 EUR

- (nova) stopnja 4,68 %- 117,20 EUR

10. PRIMER -vrednost stanovanja 67.065,85 EUR

- (stara) stopnja 2,61 % - 147,33 EUR

- (nova) stopnja 4,68 %- 264,17 EUR

Na podlagi 90. člena 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, 27/17, 59/19, 189/20 - ZFRO, 90/21 in 18/23 - ZDU-10) in upošteva je odločbo Ustavnega sodišča (U-1-144/14-6 z dne 9.3.2017) imajo lastniki neprofitnih stanovanj pravico, da vsakih pet let preverijo ali še najemniki izpolnjujejo pogoje za neprofitno najemno stanovanje, ne glede nato ali stanovanje uporablja najemnik, ki je bivši imetnik stanovanjske pravice.

Občina Apače že ob vsaki spremembi obstoječih pogodb (*sklenitvi aneksa, prenos najemne pogodbe zaradi smrti, prijava novega člana....*) ponovno preveri ali še najemnik izpolnjuje pogoje za najem neprofitnega stanovanja. V prihodnje bo po predvidenem planu preverila vse najemnike, ki zasedajo občinska stanovanja, ki niso bili preverjeni v zadnjih petih letih. Plan preveritve najemnikov predvideno do konca tega leta ter obnova najemnih pogodb, kjer je to potrebno zaradi novih podatkov. Zato se v tej zvezi Občinskemu svetu Občine Apače predlaga hkrati sprejem naslednjega sklepa, da se najemnikom, ki ne izpolnjujejo več pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki so določeni v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, določi višina tržne najemnine v višini najvišje priznane tržne najemnine oziroma v primeru dvoma se določi najemnina s cenitvijo sodnega cenilca.

Na podlagi četrte točke 4. odstavka 7. člena Uredbe o posredovanju in ponovni uporabi informacij javnega značaja (Uradni list RS, št. 24/16) Občina Apače zagotavlja minimalni standard transparentnosti pri sprejemanju akta tako, da je akt posredovala na svetovni splet vsaj 7 dni pred njegovo izdajo.

Na podlagi 21. in 29. člena 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 - ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A in 80/20 - ZIUOOPE), 34. člen Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 - uradno prečiščeno besedilo, 14/13 - popr., 101/13, 55/15 - ZFisP, 96/15 - ZIPRS1617, 13/18, 195/20 - odl. US in 18/23 - ZDU-10), 90. in 115. člen 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, 27/17, 59/19, 189/20 - ZFRO, 90/21 in 18/23 - ZDU-10- v nadaljevanju: SZ-1) in 18. člen Statuta Občine Apače (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 55/2021) je Občinski svet Občine Apače na svoji ___ redni seji, dne ___ sprejel

SKLEP

1. člen

Za neprofitna stanovanja v lasti Občine Apače se obračuna najemnina po letni stopnji neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja.

2. člen

Če najemnik na podlagi drugega odstavka 90. člena SZ-1 ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, torej več ne izpolnjuje splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki so določeni v veljavnem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, se določi tržna najemnina v višini najvišje priznane tržne najemnine oziroma v primeru dvoma se določi najemnina s cenitvenim poročilom sodnega cenilca.

3. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka zadeve:

Datum:

Župan Občine Apače, dr. Andrej STEYER