



**OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH**

Aškerčev trg 15, 3240 Šmarje pri Jelšah

DATUM: 8. december 2020

**OBČINSKEMU SVETU  
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH**

**ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH**

**NASLOV: PREDLOG SKLEPA O DOLOČITVI TRŽNE NAJEMNINE**

**GRADIVO PRIPRAVIL:** Oddelek za gospodarstvo

**GRADIVO PREDLAGA:** Matija ČAKŠ, dr. vet. med., spec. bujatrike, župan

**POROČEVALCA:** Mag. Zinka BERK, vodja oddelka za gospodarstvo  
Klemen JANČIČ, višji svetovalec

**PREDLOG SKLEPA:** Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah sprejme sklep o določitvi tržne najemnine

**Matija ČAKŠ,**  
dr. vet. med., spec. bujatrike  
Župan

Priloge:

- Obrazložitev
- Sklep o določitvi tržne najemnine





DATUM: 8. december 2020

**OBČINSKEMU SVETU**  
**OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH**

**ZADEVA: Sklep o določitvi tržne najemnine**

**Pravna podlaga za sprejem sklepa:**

- 90. in 115. člen Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08 – odl. US, 56/11 – odl. US, 87/11, 62/10 – ZUPJS, 40/11 – ZUPJS-A, 40/12 ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19)
- Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15)
- 30. člen Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št.:14/04, 34/04, 62/06, 114/06 – ZUE, 11/2009, 81/11 in 47/14)
- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl. US, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOPA in 80/20 – UIUOOPE)
- Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (UR.l.RS, št.: 66/07 in 40/12-ZUJF)
- 16. člen Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 57/17 in 54/19)

**Obrazložitev:**

Drugi odstavek 90. člena stanovanjskega zakona določa, da je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih pet let preverjati pogoje za najem neprofitnih stanovanj. Splošni pogoji pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem vsebujejo tako premoženjsko kot dohodkovno omejitev najemnikov.

**Dohodkovna omejitev:**

Velikost gospodinjstva	LISTA A		LISTA B	
	%	Meja neto dohodka	%	Meja neto dohodka
1-člansko	90 %	do 1.020,15 EUR	od 90 do 200 %	nad 1.020,15 do 2.267,00 EUR
2-člansko	135 %	do 1.530,23 EUR	od 135 do 250 %	nad 1.530,23 do 2.833,75 EUR
3-člansko	165 %	do 1.870,28 EUR	od 165 do 315 %	nad 1.870,28 do 3.570,53 EUR
4-člansko	195 %	do 2.210,33 EUR	od 195 do 370 %	nad 2.210,33 do 4.193,95 EUR
5-člansko	225 %	do 2.550,38 EUR	od 225 do 425 %	nad 2.550,38 do 4.817,38 EUR
6-člansko	255 %	do 2.890,43 EUR	od 255 do 470 %	nad 2.890,43 do 5.327,45 EUR

Opomba: Prosilci za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem se ločijo na prosilce, ki so glede na višino dohodka gospodinjstva v koledarskem letu pred razpisom oproščeni plačila varščine – lista A, in na prosilce, ki so zavezani k plačilu varščine – lista B. Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2019 ne presegajo določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2019 znašala 1.133,50 EUR/mesec.

Tretji odstavek 90. člena stanovanjskega zakona je osnova za določanje tržne najemnine. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo v skladu z veljavnim Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, in se najemnina določi v višini tržne najemnine. 30. člen tega pravilnika določa, da najemodajalec o upravičenosti oziroma neupravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in plačevanja tržne najemnine izda odločbo v upravnem postopku.

Peti odstavek 103. člena Stanovanjskega zakona določa, da če ima najemnik neprofitnega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, sme lastnik odpovedati najemno pogodbo.

#### **Premoženjska omejitev:**

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 40% vrednosti primerne stanovanja
1-člansko	15.148,80 €
2-člansko	18.515,20 €
3-člansko	23.564,80 €
4-člansko	27.604,48 €
5-člansko	31.980,80 €
6-člansko	35.347,20 €

Opomba: Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami, vrednost točke 2,63 EUR in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom varščine.

Najemnikom neprofitnih stanovanj, ki imajo v lasti večje premoženje kot je v zgornji tabeli, najemodajalec določi tržno najemnino.

Tržna najemnina ni zakonsko določena, temveč se oblikuje prosto na trgu in je odvisna od ponudbe in povpraševanja na določenem območju, ter jo določi najemodajalec.

Cilj sprejetega sklepa je, da bo občinska uprava najemnikom, ki ne izpolnjujejo več dohodkovnih in premoženjskih pogojev za nadaljnji neprofitni najem, izdala odločbo o določitvi tržne najemnine.

Predlagamo, da višino tržne najemnine določimo na enak način, kot to predlaga Ministrstvo za okolje in prostor. Na podlagi pravilnika (Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj; UR.l.RS, št.: 66/07 in 40/12-ZUJF) namreč določa MOP višino tržne najemnine za posamezne regije. Za Savinjsko statistično regijo je predlagana tržna najemnina v višini 5,00 EUR na m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

#### **Preverjanje premoženjskega stanja najemnikov in določitev višine tržne najemnine**

Po dodelitvi neprofitnega stanovanja upravičencu, se s strani Občine Šmarje pri Jelšah ni več preverjalo stanje upravičenosti do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem. S spremembo stanovanjskega zakona (SZ-1) pa je od avgusta 2017 v 90. členu določeno, da je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih pet let preveriti, če so najemniki še upravičeno do neprofitnih stanovanj.

V kolikor se po preverjanju ugotovi, da najemnik ne izpolnjuje več splošnih pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, to ni razlog za odpoved najemne pogodbe ampak se mora neprofitna najemnina spremeniti v tržno najemnino.

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, v svojem 13.a členu ureja priznano tržno najemnino in pri tem napotuje na 8. člen Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Uradni list RS, št. 66/07 in 40/12 – ZUJF), ki določa najvišje priznano tržno najemnino na kvadratni meter stanovanjske površine, upoštevaje delitev države na statistične regije:

REGIJA	Priznana tržna najemnina za m <sup>2</sup> stanovanjske površine (v eurih)	Najvišja dovoljena subvencija najema za m <sup>2</sup> stanovanjske površine (v eurih)
Osrednjeslovenska	7,0	4,0
Obalno-kraška	6,5	3,5
Goriška	6,5	3,5
Podravska	6,0	3,0
Gorenjska	5,5	2,5
Savinjska	5,0	2,0
Jugovzhodna Slovenija	5,0	2,0
Spodnje posavska	4,0	1,0
Koroška	4,0	1,0
Notranjsko-kraška	4,0	1,0
Pomurska	4,0	1,0
Zasavska	4,0	1,0

Za območje regije Savinjska je določena maksimalna tržna najemnina 5,00 €/m<sup>2</sup>. Ta višina je tudi podlaga pri postopku ugotavljanja pravice do subvencije tržne najemnine, ki ga vodi CSD.

S takšno podlago za določitev tržne najemnine bi še vedno ohranili temeljna načela socialne zakonodaje, saj se bo tudi neprofitna najemnina s sprejetjem novega zakona (predviden v začetku leta 2021) iz sedanjih 2,63 €/m<sup>2</sup> postopoma do konca leta 2022 povišala na 3,50 €/m<sup>2</sup>. Najemnike, ki bi jim, skladno s predpisi, preverili njihov materialni položaj, ne bi izselili iz stanovanj, ker imajo najemno pogodbo za nedoločen čas, ampak bi se jim neprofitna najemnina spremenila v tržno najemnino. V kolikor se njihov materialni položaj kasneje zopet spremeni, se jim lahko tržna najemnina zopet prekvalificira v neprofitno najemnino.

#### **Preseganje površinskih normativov, pri najemnikih, ki jim je že bilo dodeljeno stanovanje**

V praksi nastajajo primeri, ko se zaradi različnih vzrokov (npr. zaradi smrti, odselitve otrok, razveze...) spremeni število uporabnikov v stanovanju. Zaradi tega imamo situacije, ko zasedajo stanovanja večjih kvadratur samo 1 ali 2 osebi.

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj so upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila varščine – lista A	Površina stanovanja s plačilom varščine – lista B
1-člansko	od 20 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>	od 20 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>
2-člansko	nad 30 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>	nad 30 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>
3-člansko	nad 45 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>	nad 45 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>
4-člansko	nad 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup>	nad 55 m <sup>2</sup> do 82 m <sup>2</sup>
5-člansko	nad 65 m <sup>2</sup> do 75 m <sup>2</sup>	nad 65 m <sup>2</sup> do 95 m <sup>2</sup>
6-člansko	nad 75 m <sup>2</sup> do 85 m <sup>2</sup>	nad 75 m <sup>2</sup> do 105 m <sup>2</sup>

Med prosilci, ki so se prijavi na razpis in so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, je kar nekaj veččlanskih družin, ki čakajo tudi po več let do dodelitve primerne stanovanja. Nekaj upravičencev, ki imajo veččlansko družino je zaradi stanovanjske stiske sprejelo neprofitna stanovanja manjših kvadratur. Po drugi strani pa večja stanovanja zasedajo najemniki, ki bi jim zaradi zmanjšanja števila uporabnikov stanovanj pripadalo po površinskem normativu manjše stanovanje, vendar sami ne vložijo vloge za zamenjavo stanovanja. V primeru, da se po dodelitvi stanovanja spremeni število uporabnikov to ni razlog za odpoved najemne pogodbe.

V kolikor želimo v praksi zmanjšati takšne primere, bi bilo smiselno, da se najemnike, ki glede na število uporabnikov zasedajo po površini preveliko stanovanje, pozove k zamenjavi stanovanja z ustreznim površinskim normativom. V skladu s 14. členom Pravilnika je določen površinski normativ v tabeli, ki zadevajo

stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine. V primeru, da se najemnik na poziv ne bi odzval, se mu za kvadraturu, ki je večja od primerne površine določene v Pravilniku, obračuna tržna najemnina. Upoštevati pa moramo izjeme, določene v 7. odst. 14. člena Pravilnika v primeru, ko je družinski član ali najemnik invalidna oseba.

Ta cilj bi dosegli postopoma, in sicer, da se ob izpraznitvi manjših stanovanj najprej pozove k zamenjavi najemnike, ki imajo v uporabi prevelika stanovanja.

#### **Najemnina za kadrovska stanovanja**

Občina Šmarje pri Jelšah določa najemnine za kadrovska stanovanja v skladu z veljavno metodologijo za izračun neprofitne najemnine. V praksi to pomeni, da upravičenci do kadrovskega stanovanja plačujejo neprofitno najemnino, čeprav nekateri presegajo dohodkovni cenzus za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem.

Tudi najemnikom kadrovskih stanovanj, ki ne izpolnjujejo pogojev za neprofitno najemnino, bi na osnovi tega sklepa določili tržno najemnino v višini 5,00 €/m<sup>2</sup>.

**Občinskemu svetu Občine Šmarje pri Jelšah predlagamo, da obravnava priloženo gradivo in v zvezi z njim sprejme predlagani sklep.**

Pripravila:

**Mag. Zinka BERK,**

Vodja oddelka za gospodarstvo

**Klemen JANČIČ,**

Višji svetovalec



**Matija ČAKŠ,**

dr. vet. med., spec. bujatrike

župan

Na podlagi 90. in 115. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08 – odl. US, 56/11 – odl. US, 87/11, 62/10 – ZUPJS, 40/11 – ZUPJS-A, 40/12 ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19), Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15), 30. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št.:14/04, 34/04, 62/06, 114/06 – ZUE, 11/2009, 81/11 in 47/14), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 27/08 – odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 – odl. US, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 76/16 – odl. US, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOPA in 80/20 – UIUOOPE) in 16. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 57/17 in 54/19) je Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah na... seji, dne... sprejel

## **S K L E P**

### **o določitvi tržne najemnine**

#### **1. člen**

S tem sklepom se za stanovanja v lasti Občine Šmarje pri Jelšah določa:

- tržne najemnine za neprofitna stanovanja za najemnike, ki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, določene po vsakokratnem veljavnem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: Pravilnik);
- tržne najemnine za neprofitna stanovanja najemnikov, ki imajo v najemu večje stanovanje, kot bi jim pripadalo po površinskih normativih, določen v Pravilniku;
- tržne najemnine za kadrovska stanovanja za najemnike, ki ne izpolnjujejo splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, določen v Pravilniku.

#### **2. člen**

Za neprofitna stanovanja, katerih najemniki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev stanovanja, določenih v Pravilniku, se, upošteva sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemнина v višini 5,00 €/m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

#### **3. člen**

Če najemnik neprofitnega stanovanja sprejme večje stanovanje, kot bi mu po površinskih normativih iz Pravilnika pripadalo, se za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ, ki ga določa Pravilnik, določi tržna najemнина v višini 5,00 €/m<sup>2</sup>.

Če najemnik neprofitnega stanovanja že ima v najemu večje neprofitno stanovanje, kot bi mu pripadalo po površinskem normativu iz Pravilnika, in ne sprejme zamenjave s stanovanjem, ki bi mu po površinskem normativu pripadalo, se določi tržna najemнина v višini 5,00 €/m<sup>2</sup> za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ.

#### **4. člen**

Za kadrovska stanovanja, katerih najemniki ne izpolnjujejo splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, določenih v Pravilniku, se, upošteva za že sklenjene in nove najemne pogodbe, določi tržna najemнина v višini 5,00 €/m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

#### **5. člen**

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. januarja 2020.

Številka:

Šmarje pri Jelšah, dne

**Matija ČAKŠ,**  
dr. vet. med., spec. bujatrike  
Župan