



OBČINA ŠKOFJA LOKA

Oddelek za stavbna zemljišča

Mestni trg 15, 4220 Škofja Loka ♦ T: 04 511 23 00 ♦ F: 04 511 23 01 ♦ E: obcina@skofjaloka.si ♦ U: www.skofjaloka.si

Številka: 352-0018/2013

Datum:

OBČINA ŠKOFJA LOKA OBČINSKI SVET

ZADEVA: PREDLOG PRAVILNIKA O DOLOČITVI PROSTO OBLIKOVANE NAJEMNINE

PRIPRAVIL: Občina Škofja Loka, Občinska uprava

POROČEVALKA: Andreja Troha, vodja oddelka za stavbna zemljišča Občine Škofja Loka

PREDLAGATELJ: Župan Občine Škofja Loka mag. Miha Ješe

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Škofja Loka sprejme Pravilnik o določitvi prosto oblikovane najemnine v predloženem besedilu.

mag. Miha Ješe
Župan

Priloga:

- Predlog Pravilnika o določitvi prosto oblikovane najemnine.

1. UVOD

Občinskemu svetu posredujemo v sprejem Pravilnik o določitvi prosto oblikovane najemnine (v nadaljevanju: pravilnik). Najemnina je finančna dajatev, ki jo uporabnik stanovanja plačuje lastniku stanovanja. Po veljavni stanovanjski zakonodaji ločimo dve vrsti najemnin: prosto oblikovano najemnino in neprofitno najemnino. Prosto oblikovana najemnina se oblikuje prosto na podlagi delovanja tržnega mehanizma ponudbe in povpraševanja za tržna stanovanja. Za prosto oblikovano najemnino je zakonsko določena le zgornja meja, in sicer z oderuško najemnino. Najemnina za neprofitna stanovanja se oblikuje v skladu z določili Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004, 99/2008, 62/2010 in 40/2011).

2. RAZLOGI ZA SPREJETJE PRAVILNIKA IN OCENA STANJA

Občina Škofja Loka razpolaga s 186 stanovanji, ki se oddajajo v najem za neprofitno najemnino. Zaračunana najemnina za navedena stanovanja znaša 26.290,55 evrov mesečno. Po 90. členu Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtI, 57/08, 90/09-Odl.US, 62/10-ZUJPS, 56/11-Odl. US, 87/11, 40/11-ZUJPS-A in 40/12-ZUJF – v nadaljevanju: SZ-1) ima Občina Škofja Loka kot najemodajalec neprofitnih stanovanj pravico, da vsakih pet let preverja ali najemnik neprofitnega stanovanja še izpolnjuje pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09 in 81/11). V primerih, ko najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemno razmerje lahko spremeni v najemno razmerje za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Zakonodaja pa ne predpisuje načina določitve prosto oblikovane najemnine, zato bo Občina Škofja Loka višino tržne najemnine za najemnike, ki ne bodo več izpolnjevali pogojev za neprofitno najemnino, določila na podlagi predlaganega Pravilnika o določitvi prosto oblikovane najemnine. V tem primeru se bo neprofitna najemnina za neprofitno stanovanje spremenila v prosto oblikovano najemnino in bo višja.

Za dvosobno stanovanje v izmeri 55 m² in točkovano s 320 točkami, znaša neprofitna najemnina, izračunana na podlagi veljavnih predpisov, približno 180 evrov. Ob predpostavki, da bo Občina Škofja Loka po redni pet letni preveritvi, ki jo določa zakonodaja, ugotovila, da najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, lahko neprofitno najemno razmerje spremeni v tržno. Občina bo določila prosto oblikovano najemnino na podlagi predlaganega pravilnika, in sicer tako, da bo na podlagi veljavnih predpisov najprej določila višino neprofitne najemnine, ki jo bo povečala za 75 %. Neprofitna najemnina za dvosobno stanovanje v izmeri 55 m² znaša 180 evrov, prosto oblikovana najemnina za isto stanovanje pa 315 EUR.

Poleg prej navedenega primera, bo predlagani pravilnik pravna podlaga tudi za izračun prosto oblikovane najemnine, za primere, ko ima najemnik v najemu večje stanovanje kot bi ga bil upravičen imeti po površinskih normativih, ki so določeni v 14. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Iz tabele je razvidno do kolikšne površine stanovanja je upravičen najemnik glede na število članov gospodinjstva.

Št. članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine – lista A
1 - člansko	od 20 m ² do 30 m ²
2 - člansko	nad 30 m ² do 45 m ²
3 - člansko	nad 45 m ² do 55 m ²
4 - člansko	nad 55 m ² do 65 m ²
5 - člansko	nad 65 m ² do 75 m ²
6 - člansko	nad 75 m ² do 85 m ²

Glede na podatke o površini stanovanj in podatke o številu članov gospodinjstva iz sklenjenih najemnih pogodb, ugotavljamo, da bo priliv občinskega proračuna zaradi preračunanja dela neprofitne najemnine v prosto oblikovano najemnino, mesečno višji za 2.747,37 evra, kar znaša na letni ravni 32.968,44 evra.

3. CILJI IN NAČELA PRAVILNIKA

Poglavitni cilj predlaganega pravilnika je vzpostavitev pravne podlage in določitev načina izračuna višine prosto oblikovane najemnine. Na njegovi podlagi bo občina določila za najemnika neprofitnega stanovanja, ki ne bo več izpolnjeval pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, tržno najemnino. Posledično višja cena bo pripomogla k večji fluktuaciji najemnikov v neprofitnih stanovanjih in tudi pravičnejšo porazdelitev stanovanjskih površin glede na površinske normative, ki so določeni v zakonodaji.

4. OCENA FINANČNIH IN DRUGIH POSLEDIC, KI JIH BO IMEL SPREJEM NOVEGA PRAVILNIKA

Na podlagi sprejetega pravilnika bo Občina Škofja Loka za najemnike, za katere bo ugotovljeno, da niso več upravičeni do neprofitnega stanovanja ali da je stanovanjska površina neustrezna v skladu z površinskimi normativi, ki jih določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, spremenila neprofitno najemnino v tržno in bo priliv proračuna od najemnin stanovanj višji.

5. PREDLOG ZA ODLOČANJE

Na podlagi vsebinske predstavitve in obravnave pripravljenega Pravilnika o določitvi prosto oblikovane najemnine, Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji:

SKLEP

Občinski svet Občine Škofja Loka sprejme Pravilnik o določitvi prosto oblikovane najemnine v predloženem besedilu.

Župan Občine Škofja Loka
Mag. Miha JEŠE

Priloga:

- Predlog Pravilnika o določitvi prosto oblikovane najemnine.

Na podlagi 115. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04- ZVKSES, 47/06- ZEN, 45/08-ZVEtI, 57/08, 90/09-Odl.US, 62/10-ZUJPS, 56/11- Odl. US, 87/11, 40/11-ZUJPS-A in 40/12- ZUJF), Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004, 99/2008, 62/2010 in 40/2011), 100. in 104. člena Statuta Občine Škofja Loka (Uradni list RS, št. 11/2013) in 87. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Škofja Loka (Uradni list RS, št. 74/2011) je Občinski svet Občine Škofja Loka na ____ . redni seji, dne ____ sprejel

P R A V I L N I K **o določitvi prosto oblikovane najemnine**

1. člen

Ta pravilnik določa višino prosto oblikovane najemnine za stanovanja v lasti Občine Škofja Loka (v nadaljevanju: stanovanja).

2. člen

Višina prosto oblikovane najemnine za neopremljena stanovanja se ugotavlja na podlagi veljavne metodologije za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih in znaša 75 % nad neprofitno najemnino za določeno stanovanje.

3. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka: 352-0018/2013

Datum:

Župan
mag. Miha Ješe