

OBČINA PODČETRTEK
Trška cesta 59
3254 Podčetrtek

Datum: 02. 06. 2021

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PODČETRTEK

ZADEVA: GRADIVO K 5. TOČKI DNEVNEGA REDA 17. REDNE SEJE
OBČINSKEGA SVETA OBČINE PODČETRTEK

NASLOV: Predlog Sklepa o določiti tržne najemnine

GRADIVO PRIPRAVIL: Občina Podčetrtek

GRADIVO PREDLAGA: Peter Misja, župan

POROČEVALKA: Katja Mlaker, višja svetovalka za splošne in pravne zadeve

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Podčetrtek sprejme Sklep o določitvi tržne najemnine.

Peter Misja, l. r.
ŽUPAN



Prilogi :

- obrazložitev
- predlog Sklepa o določitvi tržne najemnine



OBČINA PODČETRTEK

Trška cesta 59, 3254 Podčetrtek

Tel.: (03) 81 82 780; E-pošta: tajnistvo@obcina-podcetrtek.si

Številka: 032-0003/2021-6

Datum: 02. 06. 2021

OBČINSKI SVET OBČINE PODČETRTEK

Zadeva: Predlog Sklepa o določitvi tržne najemnine

Stanovanjski zakon (Ur. list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPĐVE, 189/20 – ZFRO; v nadaljevanju SZ-1) v 2. odstavku 90. člena 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 omejitve najemnikov. 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 (Ur. list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 - ZUE, 11/09, 81/11, 47/14; v nadaljevanju Pravilnik) in se najemnina določi v višini tržne najemnine. V 30. členu Pravilnika je določeno, da najemodajalec o upravičenosti oziroma neupravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in plačevanja tržne najemnine izda odločbo v upravnem postopku.

Po dodelitvi neprofitnega stanovanja upravičencu, se s strani Občine Podčetrtek doslej ni več preverjalo stanje upravičenosti do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem. S spremembo Stanovanjskega zakona pa je od avgusta 2017 v 90. členu določeno, da je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih pet let preveriti, če so najemniki še upravičeni do neprofitnih stanovanj. Za potrebe preverjanja do nadaljnje upravičenosti do neprofitnega najema in zaračunavanja tržne najemnine najemnikom neprofitnih stanovanj, ki imajo dohodek oz. imajo v lasti premoženje, ki presega zgornjo mejo določeno s Pravilnikom, je potrebno določiti višino tržne najemnine. 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. 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.

5. 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.

Predlaga se, da se višina tržne najemnine določi na enak način, kot to predlaga Ministrstvo za okolje in prostor. Na podlagi Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Ur. list RS, št. 66/07 in 40/12-ZUJF) je določena višina tržne najemnine za posamezne regije. Za Savinjsko statistično regijo je predlagana tržna najemнина v višini 5,00 EUR na m² stanovanjske površine. 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 najemнина s sprejetjem novega zakona (v postopku sprejema) iz sedanjih 2,63 €/m²postopoma do konca leta 2022 povišala na 3,50 €/m². 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 najemнина spremenila v tržno najemnino. V kolikor se njihov materialni položaj kasneje zopet spremeni, se jim lahko tržna najemнина zopet prekvalificira v neprofitno najemnino.

V praksi nastajajo tudi primeri, ko se zaradi različnih vzrokov (npr. zaradi smrti, odselitve otrok, razveze...) spremeni število uporabnikov v stanovanju. Zaradi tega nastanejo situacije, ko zasedajo stanovanja večjih kvadratur samo 1 ali 2 osebi. Prav tako pa so med upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja veččlanske družine, ki so zaradi stanovanjske stiske sprejeli neprofitna stanovanja manjših kvadratur. Praviloma najemniki, ki bi jim zaradi zmanjšanja števila uporabnikov stanovanj pripadalo po površinskem normativu manjše stanovanje, 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 takšnih primerih je tako smiselno, da se najemnike, ki glede na število uporabnikov zasedajo po površini preveliko stanovanje, pozove k zamenjavi stanovanja z ustreznim površinskim normativom in 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 najemнина. Upoštevati pa je potrebno izjeme, določene v 7. odst. 14. člena Pravilnika v primeru, ko je družinski član ali najemnik invalidna oseba. Ta cilj je dosegljiv postopoma, in sicer, da se ob izpraznitvi manjših stanovanj najprej pozove k zamenjavi najemnike, ki imajo v uporabi prevelika stanovanja.

Občinskemu svetu Občine Podčetrtek se predlaga, da obravnava priloženo gradivo in v zvezi z njim sprejme predlagani sklep.

Pripravila: Katja Mlaker

višja svetovalka



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, 59/19, 203/20 – ZIUPOPĐVE, 189/20 – ZFRO), Uredbe 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 – UTUOOPE) in 17. člena Statuta Občine Podčetrtek (Uradni list RS, št. 43/2018 - UPB) je Občinski svet Občine Podčetrtek na... redni seji, dne....sprejel

S K L E P
o določitvi tržne najemnine

1. člen

S tem sklepom se za stanovanja v lasti Občine Podčetrtek določa:

- višina tržne najemnine za neprofitna stanovanja za najemnike, ki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, določenih po vsakokratnem veljavnem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: Pravilnik);
- višina tržne najemnine za neprofitna stanovanja najemnikov, ki imajo v najemu večje stanovanje, kot bi jim pripadalo po površinskih normativih, določenih v Pravilniku;
- višina tržne najemnine za kadrovska stanovanja za najemnike, ki ne izpolnjujejo splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, določenih 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 €/m² 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, določi tržna najemнина v višini 5,00 €/m².

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 €/m² 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 že sklenjene in nove najemne pogodbe, določi tržna najemнина v višini 5,00 €/m² stanovanjske površine.

5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. julija 2021.

Številka:
Podčetrtek, dne

Peter Misja
župan