**OBČINA PREVALJE**

**Trg 2/a, 2391 Prevalje**

 tel. 02 82 46100

Številka: 3521-0004/2019

Datum: 10.12.2019

|  |  |
| --- | --- |
| **Naslov:** | **Določitev višine tržne najeMnine za neprofitna stanovanja v lasti občine prevalje** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Pravna podlaga:**  | * 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 in 59/19);
* Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranje najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15)
* Statut Občine Prevalje (UGSO, št. 70/2015).
 |
| **Predlagatelj:** | Župan Občine Prevalje |

|  |  |
| --- | --- |
| **Finančne posledice:**  | Ni dodatnih finančnih posledic za proračun. |

|  |  |
| --- | --- |
|  **Obrazložitev:** | Določitev višine tržne najemnine za neprofitna stanovanja najemnikov, ki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, določenih po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14 »v nadaljevanju: Pravilnik«) oziroma imajo v najemu večje stanovanje, kot bi jim pripadalo po površinskih normativih. Občinska uprava je zato pristopila k preverjanju splošnih pogojev najemnikov, ki so jim bila dodeljena neprofitna stanovanja v najem. V kolikor se bo pri posameznikih izkazalo, da imajo v najemu večje stanovanje, kot je določeno po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, se jim bo o tem poslalo obvestilo. V obvestilu bo tudi navedeno, da bodo obveščeni, ko bo na voljo stanovanje, ki jim pripada po površinskih normativih, in da bodo takrat pozvani k menjavi stanovanja. V kolikor se po pozivu za menjavo stanovanja z le-to ne bodo strinjali, se jim bo za razliko v površini (od primerne po Pravilniku do dejanske) pričela zaračunavati tržna najemnina. Primerno stanovanje za menjavo se bo najprej ponudilo najemniku, ki ima največjo razliko med površino, ki mu pripada po normativu iz Pravilnika ter površino stanovanja, katerega najemnik je.  |
| **Predlog sklepa za** **Občinski svet:**  |  Podrobnejša obrazložitev se nahaja v nadaljevanju gradiva.**Občinski svet Občine Prevalje sprejme Sklep o določitvi tržne najemnine v predloženem besedilu.**  |
|  | Župan Občine Prevalje**dr. Matija TASIČ, l.r.** |

Priloga:

1. Predlog Sklepa o določitvi tržne najemnine za stanovanja v lasti Občine Prevalje.

Na podlagi 115. 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 in 59/19), 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) in \_\_\_. člena Statuta Občine Prevalje (UGSO, št 70/2015) je Občinski svet Občine Prevalje na \_\_\_\_seji, dne \_\_\_sprejel

**SKLEP**

**o določitvi tržne najemnine**

**I.**

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

* tržne najemnine za neprofitna stanovanja za najemnike, ki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, določene v 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, določenih v Pravilniku.

**II.**

Za neprofitna stanovanja, katerih najemniki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev stanovanja, določenih v Pravilniku, se, upoštevaje sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemnina v višini 4,00€/m2 stanovanjske površine.

**III.**

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 normative, ki ga določa Pravilnik, določi tržna najemnina v višini 4,00€/m2.

Če najemnik neprofitnega stanovanja že ima v najemu večje neprofitno stanovanje, kot bi mu pripadalo po površinskem normative iz Pravilnika, in ne sprejme zamenjave s stanovanjem, ki bi mu po površinskem normative pripadalo, se določi tržna najemnina v višini 4,00€/m2 za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ.

**IV.**

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:

Prevalje, dne\_\_\_\_\_\_\_\_

 Občina Prevalje

 Župan

 Dr. Matija TASIČ

OBRAZLOŽITEV:

1. **Preverjanje premoženjskega stanja najemnikov in določitev višine tržne najemnine**

**Pravni temelj:**

* + 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, 27/17 in 59/19) v 90.členu določa, da je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih pet let od najemnika, razen najemnika-bivšega imetnika stanovanjske pravice, zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje pravilnik iz petega odstavka 87. člena tega zakona.
	+ Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14).
	+ Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranje najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15).

**Ocena stanja:**

Stanovanjski zakon, ki je stopil v veljavo leta 2017, je v 90. členu določil, da je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih pet let od najemnika, razen najemnika-bivšega imetnika stanovanjske pravice, zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V kolikor najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo, in se najemnina določi v višini tržne najemnine. Na podlagi Pravilnika je potrebno preverjati celotno materialno stanje najemnika in uporabnikov stanovanja. 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. Tržna najemnina je prosto oblikovana najemnina, katere višino določi najemodajalec.

Uredba v 13. členu ureja priznano tržno najemnino (PTN) in pri tem napotuje na 8. Člen Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj, ki določa najvišje priznano tržno najemnino na kvadratni meter stanovanjske površine, upoštevaje delitev države na statistične regije:

Najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine in priznane subvencije, upoštevaje delitev države na statistične regije, znašajo:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| REGIJA | Priznana tržna najemnina za m2 stanovanjske površine (v eurih) | Najvišja dovoljena subvencija najema za m2 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 Koroške je določena maksimalna tržna najemnina 4,00€/m2. Ta višina je tudi podlaga pri postopku ugotavljanja pravice do subvencije tržne najemnine, ki ga vodi CSD.

Na ta način najemnikov, ki po preverjanju ne bi več izpolnjevali splošnih pogojev, ne bi izselili, saj imajo sklenjene pogodbe za nedoločen čas, ampak bi se jim neprofitna najemnina spremenila v tržno najemnino. V kolikor se materialni položaj najemnika kasneje spremeni, se jim lahko tržna najemnina zopet prekvalificira v neprofitno najemnino. S tem se ohranijo temeljna načela socialne zakonodaje.

**Predlog sklepa:**

Za najemnike, ki imajo v najemu neprofitno stanovanje od Občine Prevalje, in ki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, kot jih določa vsakokratni veljavni pravilnik, se določi tržna najemnina v višini 4,00€/m2 stanovanjske površine z veljavnostjo od 1.1.2020 dalje.

1. **Preseganje površinskih normativov, pri najemnikih, ki jim je že bilo dodeljeno neprofitno stanovanje**

**Pravni temelj:**

* + Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14) v 14. členu določa površinske normative, ki jih morajo upoštevati najemodajalci pri dodelitvi neprofitnih stanovanj, in sicer:



**Ocena stanja:**

Ob dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem, se stanovanje prosilcem dodeli glede na normative, določene v Pravilniku. Ker se pogodbe za neprofitni najem sklepajo za nedoločen čas (kot to določa Stanovanjski zakon), se med najemom pri najemnikih pojavljajo spremembe (uporabniki stanovanj se odselijo, priselijo, rodijo se otroci, člani umrejo ipd), zato se zgodi, da najemniki živijo v stanovanjih, ki po normativih ne ustrezajo več dejanskemu stanju. Dogaja se, da so v večjih stanovanjih tudi po ena ali dve osebi, med tem, ko imamo na listi za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem družine z več otroki, ki pa jim stanovanj ne moremo dodeliti, ker večjih stanovanj primanjkuje.

Po preverjanju splošnih pogojev pri najemnikih, se bo preverilo tudi število članov ter površina dodeljenega stanovanja, zato bomo najemnike, pri katerih se bo ugotovilo takšno stanje, pozvali k zamenjavi stanovanja z ustreznejšim površinskim normativom. V primeru, da se najemnik za zamenjavo ne bo odločil, bi se mu za kvadraturo, večjo od primerne površine po Pravilniku, obračunala tržna najemnina. Upoštevati je seveda potrebno izjeme, ki pa so določene v 7. Odstavku 14. člena Pravilnika, torej ko je družinski član ali najemnik invalidna oseba.

**Predlog sklepa:**

Če najemnik neprofitnega stanovanja že ima v najemu večje neprofitno stanovanje, kot bi mu pripadalo po površinskem normative, ki ga določa vsakokratni veljavni pravilnik, in ne sprejme zamenjave s stanovanjem, ki bi mu po površinskem normative pripadalo, se določi tržna najemnina v višini 4,00€/m2 za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normative, z veljavnostjo od 1.1.2020 dalje.

1. **Preseganje površinskih normativov, pri dodelitvi stanovanja**

**Pravni temelj:**

* Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14)

**Ocena stanja:**

V pravilniku je določeno, da se pri dodelitvi neprofitnega stanovanja, ki je po površinskih normativih večji od primernega za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ, zaračuna prosto oblikovana najemnina. Pri dodeljevanju stanovanj pride do situacij, kjer si najemniki želijo večje stanovanje, kot jim pripada po Pravilniku, v tem primeru bi se razlika med primerno površino ter dejansko obračunala kot tržna najemnina.

**Predlog sklepa:**

Če najemnik neprofitnega stanovanja sprejme večje stanovanje, kot bi mu po površinskih normativih iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem pripadalo, se za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ, ki ga določa Pravilnik, določi tržna najemnina v višini 4,00€/m2 z veljavnostjo od 1.1.2020 dalje.