

Številka :
Numero : 007-04/2022

Piran :
Pirano : 13. 5. 2022

OBČINSKI SVET
OBČINE PIRAN

ZADEVA: Odlok o ukrepih pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema v Občini Piran (prva obravnava)

Na podlagi 31. člena Statuta Občine Piran predlagam v obravnavo in sklepanje gradivo:

ODLOK

**o ukrepih pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju
stanovanjskega problema v Občini Piran
(prva obravnava)**

Pri delu na seji Občinskega sveta bodo sodelovali:

- Denio Zadković, župan Občine Piran,
- Matej Knep, vodja UDD
- Natali Gak, vodja UPPZ

Župan Občine Piran
Denio Zadković





OBČINA PIRAN
COMUNE DI PIRANO

OBČINSKA UPRAVA - AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Številka :
Numero : 007-4/2022

Piran :
Pirano : 13. 5. 2022

ZADEVA : Odlok o ukrepih pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema v Občini Piran - obrazložitev

1. Ocena stanja in razlogi za sprejem novega Odloka o ukrepih pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema v Občini Piran

Pri reševanju stanovanjskega problema so močno omejene mlade generacije, ki si ravno ustvarjajo družino, njihova kreditna sposobnost pa je zaradi začetka poklicne kariere še nizka. Mladi na začetku svoje poti ne morejo dobiti posojil za samostojno reševanje stanovanjskega vprašanja, dostop do javnih najemnih stanovanj pa je izjemno omejen.

V Občini Piran je stanje toliko bolj zaskrbljujoče, saj se prebivalstvo izrazito stara, mladi pa se zaradi pomanjkanja zaposlitvenih možnosti in visokih cen stanovanj iz občine izseljujejo. V Občini Piran je še posebej težko priti do primernega stanovanja, najem za stabilno celoletno bivanje je praktično nemogoč, saj morajo najemniki v poletnih mesecih stanovanja odstopiti turistom. Tudi nakup stanovanja v Občini Piran je že za povprečnega občana, za mlade pa toliko bolj, pogosto nerealna možnost. Cene nepremičnin so v Občini Piran visoko nad slovenskim povprečjem – gre za najdražje območje v Istri, takoj za prestolnico. Nujno potrebno je torej na tem področju sprejeti določene ukrepe.

2. Pravna podlaga

Vsebinsko podlago za sprejem novega Odloka o ukrepih pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema v Občini Piran predstavlja Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15), ki kot enega od ciljev programa določa večjo dostopnost do stanovanj za mlade, kot eno izmed ranljivih skupin prebivalstva.

Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in nasl.) v 154. členu določa pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, med katere med drugim sodijo tudi spodbujanje različnih oblik zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj ter zagotavljanje pogojev za razvijanje različnih oblik gradnje in prenove z ustrezno zemljiško in normativno politiko.

3. Rešitve novega odloka

Namen odloka je izvajanje pomoči mladim in mladim družinam pri prvem reševanju stanovanjskega problema v Občini Piran. Z odlokom se določa pravna podlaga in postopek, po katerem lahko občina pripravi, razpiše in dodeli spodbudo oz. sprejme druge ukrepe za pomoč mladim in mladim družinam za namen reševanja stanovanjskega problema.

Obliko konkretne pomoči, natančna merila in način izvedbe ukrepa se bo podrobneje opredelilo v razpisu ob pripravi posameznega ukrepa, ki jih odlok primeroma našteva (sofinanciranje dela kupnine ali nadomestila za podelitev stavbne pravice za zemljišče oziroma dela kupnine za stanovanje, sofinanciranje dela najemnine, oprostitvev plačila dela komunalnega prispevka ipd.). Odlok določa tudi sankcije za primer odtujitve nepremičnine, za katero je bila dodeljena ugodnost po tem odloku, ki bi bila v nasprotju s pogoji odloka oziroma posameznega razpisa.

4. Ocena finančnih in drugih posledic odloka

Odlok sam ne bo imel finančnih posledic na proračun občine.

Občinskemu svetu Občine Piran se predlaga v obravnavo in sprejem predlog Odloka o ukrepih pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema v Občini Piran (v prvi obravnavi).

Pripravila:

Tjaša Radetič

Urad za premoženjskopravne zadeve

Vodja mag. Natali Gak

Urad za družbene dejavnosti

Vodja Matej Knap



Robert Smrekar
Direktor občinske uprave

Priloga:

- predlog odloka
- predlog sklepa

PREDLOG SKLEPA

Na podlagi 17. člena Statuta občine Piran (Uradni list RS št. 5/14- uradno prečiščeno besedilo, 35/17, 43/18) je Občinski svet občine Piran na ____ . redni seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

1.

Občinski svet Občine Piran sprejme predlog "Odloka o ukrepih pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema v Občini Piran" (prva obravnava).

**Župan Občine Piran
Denio Zadković**

Sklep prejmejo:

- Občinski svet občine Piran
- Urad za družbene dejavnosti Občine Piran
- Urad za premoženjskopravne zadeve Občine Piran
- Kabinet Župana

PREDLOG ODLOKA

Na podlagi 154. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 56/11 - odl. US, 87/11, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 - ZFRO, 203/20 - ZIUPOPDVE, 90/21), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - UPB2, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 - ZUJF in 14/15 - ZUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE) in 8. ter 17. člena Statuta Občine Piran (Uradni list RS, št. 5/2014 - UPB2, 35/2017, 43/2018), v zvezi z Resolucijo o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15), je Občinski svet Občine Piran na ____ . redni seji dne _____ sprejel

ODLOK

o ukrepih pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema v Občini Piran

1. člen

Namen tega odloka je izvajanje pomoči mladim in mladim družinam pri reševanju stanovanjskega problema v Občini Piran (v nadaljevanju: občina).

S tem odlokom se določa pravna podlaga in postopek, po katerem lahko občina pripravi, razpiše in dodeli spodbudo oz. sprejme druge ukrepe za pomoč mladim in mladim družinam za namen reševanja stanovanjskega problema.

Oblika konkretne pomoči, natančna merila in način izvedbe ukrepa se podrobneje opredelijo v postopku odprtega tipa ob pripravi posameznega ukrepa.

2. člen

Do ukrepov po tem odloku so upravičene mlade fizične osebe in mlade družine (v nadaljevanju: upravičenec), ki se jim ukrep dodeli kot spodbuda za reševanje prvega stanovanjskega vprašanja na območju občine.

Za mlade po tem odloku se štejejo fizične osebe, ki na dan vložitve popolne prijave za pridobitev ukrepa še niso dopolnile 35 let, in so državljani Republike Slovenije ali državljani držav članic Evropske unije, če imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji.

Za mlado družino po tem odloku se šteje življenjska skupnost, ki ustreza definiciji družine po Družinskem zakoniku, in jo sestavljata vsaj en otrok in vsaj en starš ali druga odrasla oseba, ki je mlada oseba skladno s tem odlokom.

Za reševanje prvega stanovanjskega vprašanja se šteje prva pridobitev lastništva gradbene parcele (bodisi nakup zemljišča z gradnjo novega stanovanjskega objekta, rekonstrukcijo obstoječega stanovanjskega objekta oz. pridobitev stavbne pravice za gradnjo stanovanjskega objekta) bodisi nakup stanovanja v večstanovanjski stavbi.

3. člen

Posamezen upravičenec je upravičen samo do ene ugodnosti po tem odloku, samo enkrat.

Če je fizična oseba že prejela ugodnost po tem odloku kot mlada oseba in kasneje ustvari družino, ni upravičena do ponovnega kandidiranja za ugodnost iste ali druge vrste po tem odloku kot mlada družina.

4. člen

Ne glede na izpolnjevanje ostalih pogojev po tem odloku prosilec ni upravičen do ugodnosti, če zanj velja kateri koli od naslednjih pogojev:

- nima dejanskega stalnega prebivališča v občini ali, če ga še nima, v prijavi ne poda izjave, da bo v primeru podelitve ugodnosti v roku 30 dni po tem, ko bo to formalno mogoče (določena hišna številka, vpis lastništva ipd.) prijavil stalno prebivališče na nepremičnini, na katero se nanaša ugodnost;
- ima v lasti drug za bivanje primeren stanovanjski objekt ali ima pravico graditi takšen objekt na drugi parceli, primerni za gradnjo;
- ima neporavnane obveznosti do občine ali neporavnane davčne obveznosti.

5. člen

Pomoči po tem odloku se pripravijo kot kakršni koli ukrepi občine pri izvrševanju lokalne samouprave in socialne funkcije občinske lastnine, ki mladim in mladim družinam omogočajo lažje reševanje prvega stanovanjskega problema, primeroma kot:

- sofinanciranje dela kupnine ali nadomestila za podelitev stavbne pravice za zemljišče oziroma dela kupnine za stanovanje, priznavanje drugih ugodnosti v zvezi s plačilom kupnine ali nadomestila za stavbno pravico (npr. prednostni red, zbiranje točk za najboljšo ponudbo), če se nepremičnina, ki jo upravičenec pridobiva, nahaja na območju občine in je v lasti občine,
- sofinanciranje dela najemnine, če se nepremičnina, ki jo upravičenec pridobiva, nahaja na območju občine;
- oprostitev plačila dela komunalnega prispevka, če se nepremičnina, ki jo upravičenec pridobiva, nahaja na območju občine;
- ali druge ugodnosti, ki jih občina pripravi na področju reševanja stanovanjskega problema mladih in mladih družin, in jasno poudarjajo namen ukrepa, vključno s

poimenovanjem ukrepa, ki mora v svojem imenu vsebovati besedo »za mlade in mlade družine«.

6. člen

Če upravičenec uveljavlja ugodnost v zvezi z gradnjo novega stanovanjskega objekta ali rekonstrukcijo obstoječega stanovanjskega objekta, je pogoj za dodelitev ugodnosti, da je upravičenec lastnik zemljišča, na katerem je predvidena gradnja novega stanovanjskega objekta ali rekonstrukcija obstoječega stanovanjskega objekta oziroma ima pravico graditi na tem zemljišču oziroma objektu (npr. stavbna pravica v korist upravičenca).

Imetništvo ustrezne pravice iz predhodnega odstavka se dokazuje s predložitvijo zemljiškoknjižnega izpiska, ki izkazuje vpisano pravico oz. predlagan vpis (plombo), kateremu so priložene listine, sposobne za vknjižbo.

7. člen

Postopek priprave in dodelitve ugodnosti po tem odloku se prične z objavo javnega razpisa, povabila k oddaji vlog oz. drugega razpisa odprtega tipa (dalje: razpis), ki ga pripravi občinska uprava in potrdi župan.

Razpis se objavi na občinski spletni strani, lahko pa tudi v javnih občilih.

Besedilo razpisa mora obsegati najmanj:

- podatke o tem, da ugodnost dodeljuje občina,
- pravno podlago in podatke o namenu razpisa,
- predmet in višina ter rok za koriščenje ugodnosti,
- podatek o tem, da gre za razpis odprtega tipa,
- upravičence do ugodnosti,
- pogoje in merila za dodelitev ugodnosti,
- kraj in način prevzema razpisne dokumentacije,
- način oddaje vlog,
- rok za oddajo vloge,
- rok za obveščanje o izidu razpisa,
- podatke in dokumentacijo ter priloge, ki jih mora prosilec navesti in priložiti svoji vlogi,
- višino razpoložljivih sredstev v proračunu
- morebitne druge omejitve ali obveznosti prosilca v zvezi z dodelitvijo ugodnosti.

Pravico do ugodnosti lahko uveljavlja upravičenec s prijavo na razpis, v kateri morajo biti navedeni vsi resnični podatki in priložena vsa dokazila, ki omogočajo presojo izpolnjevanja zahtevanih pogojev po tem odloku.

Postopek vodi strokovna komisija, ki jo župan imenuje za ta namen in jo sestavljajo najmanj trije člani.

Strokovna komisija po poteku roka za oddajo vlog pristopi k odpiranju in obravnavi pravočasno prispelih vlog ter pripravi seznam prejemnikov ugodnosti, ki ga predloži direktorju občinske uprave, ki z odločbo odloči o dodelitvi ugodnosti.

Za vodenje postopka se smiselno uporabljajo določila predpisa, ki ureja splošni upravni postopek, in morebitnih področnih predpisov.

Ugodnost se deli med upravičence do višine zagotovljenih sredstev v proračunu. V kolikor strokovna komisija ugotovi, da sredstva pri odpiranju in obravnavi vlog posameznega roka za oddajo ne zadoščajo za dodelitev vsem upravičencem, se sredstva enakomerno razdelijo. Strokovna komisija obenem predlaga zaprtje razpisa zaradi porabe sredstev.

8. člen

Če upravičenec, ki mu je bila dodeljena ugodnost po tem odloku, odtuji nepremičnino, na katero se ugodnost nanaša, ali spremeni dejansko stalno prebivališče izven območja Občine Piran, oboje v obdobju 5 let, odkar mu je bila ugodnost dodeljena, mora prejeto ugodnost, če je finančno ovrednotena, z zakonskimi zamudnimi obrestmi od dneva njene dodelitve, vrniti oz. plačati ustrezno vrednost občini v roku 30 dni od prejema poziva občine. Razpis iz 7. člena tega odloka lahko določi drugačne oziroma strožje pogoje.

Enako velja v primeru, če pristojni občinski organ ugotovi, da je upravičenec prejel ugodnost na podlagi navedbe neresničnih podatkov oziroma v nasprotju z določbami tega odloka.

Razpis iz 7. člena tega odloka lahko določi tudi druge obveznosti upravičenca v primerih, da pri porabi oz. namenitvi ugodnosti ne ravna skladno z določili razpisa (npr. predkupna pravica občine, odkupna pravica, pogodbeni kazni ipd.).

9. člen

Ta odlok začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.