






**OBČINA GORNJI GRAD
OBČINSKI SVET**

Kocbekova cesta 23,
3342 Gornji Grad

10

 **tel:** (03) 839-18-50
 **fax:** (03) 839-18-64
 **E-mail:** obcina@gornji-grad.si

Datum: 02.06.2021

Naziv gradiva: SKLEP O DOLOČITVI TRŽNE NAJEMNINE

Vsebina gradiva: I. Obrazložitev
II. Besedilo Sklepa o določitvi tržne najemnine

Predlagatelj: Anton Špeh, župan

Pravna osnova: 90. in 115. člen 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, 56/11 - odl. US, 87/11, 40/12 - ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20-ZFRO in 203/20 - ZIUPOPdVE), 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, 40/11, 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, 11/09, 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 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOPA, 80/20 – UIUOOPE) in 16. člen Statuta Občine Gornji Grad (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/21 – UPB)

Gradivo pripravil: Občinska uprava

Poroča: Zdenko Purnat, direktor občinske uprave

Predlog sklepa:

Občinski svet Občine Gornji Grad sprejme Sklep o določitvi tržne najemnine.

Župan:
Anton Špeh, l.r.

I. Obrazložitev

1. RAZLOGI ZA SPREJEM

Občina Gornji Grad je z nakupom objekta na naslovu Bočna 63 pridobila tri stanovanja. Eno od teh stanovanj je zasedeno, dva pa sta potrebna temeljite obnove.

Z najemnikoma, ki imata že več kot 40 let v najemu stanovanje, v 2. etaži objekta, smo želeli skleniti najemno pogodbo z neprofitno najemnico. Po prejemu vseh dokazil o njunem premoženjskem stanju smo ugotovili, da nista upravičena do stanovanja z neprofitno najemnico, zato bo z njima sklenjena najemna pogodba s tržno najemnico.

Drugi odstavek 90. člena Stanovanjskega zakona 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 o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: Pravilnik).

Tretji odstavek 90. člena Stanovanjskega zakona določa, če najemnik iz prejšnjega odstavka ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo po postopku, ki ga določa Pravilnik, ki ga izda minister in se najemnica določi v višini tržne najemnine.

Postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem je določen v 30. členu Pravilnika, ki določa, da najemodajalec odloči o upravičenosti oziroma neupravičenosti najemnika do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja z odločbo o upravnem postopku.

Za potrebe preverjanja do nadaljnje upravičenosti do neprofitnega najema in zaračunavanja tržne najemnine najemnikom neprofitnih stanovanj, ki imajo dohodke ali premoženje, ki presega zgornjo mejo določeno s Pravilnikom, je potrebno določiti višino tržne najemnine.

Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnico za stanovanje spremeni, lahko v skladu s četrtem odstavkom 90. člena Stanovanjskega zakona najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnico.

Tržna najemnica ni zakonsko določena, ampak se oblikuje prosto na trgu in je odvisna od ponudbe in povpraševanja na določenem območju.

Država je za potrebe dodelitve subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj v Pravilniku 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) določila najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine, glede na statistične regije. Pravilnik za Savinjsko regijo, kamor sodi tudi naša občina, priznava tržno najemnico v višini 5,00 €/m² stanovanjske površine. Za primerjavo, za Osrednjeslovensko regijo je določena najemnica v višini 7,00 €/m² stanovanjske površine.

Po naši oceni je 5,00 €/m² stanovanjske površine previsoka cena za tržno najemnico v naši občini, hkrati pa bi ta cena veljala za vsa stanovanja, ne glede na njihovo stanje.

Zato predlagamo, da tržna najemnica znaša 40% več, kot neprofitna najemnica, izračunana na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin v višini 4,68% od vrednosti stanovanja. S tem bo tržna cena bolj pravično določena za vse najemnike, ker je neprofitna najemnica določena na podlagi stanja posameznega stanovanja.

2. PRAVNA PODLAGA

90. in 115. člen 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, 56/11 - odl. US, 87/11, 40/12 - ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20-ZFRO in 203/20 - ZIUPOPdVE), 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, 40/11, 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, 11/09, 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 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOPA, 80/20 – UIUOOPE) in 16. člen Statuta Občine Gornji Grad (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/21 – UPB).

3. FINANČNE POSLEDICE

S sprejemom predlaganega sklepa bi prišlo do manjšega povečanja prihodkov iz naslova najemnin.

II. Besedilo sklepa

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, 90/09 – odl. US, 62/10 – ZUPJS, 56/11 - odl. US, 87/11, 40/12 - ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20-ZFRO in 203/20 - ZIUPOPdVE), 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, 40/11, 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, 11/09, 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 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOPA, 80/20 – UIUOOPE) in 16. člen Statuta Občine Gornji Grad (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 14/21 – UPB) je Občinski svet Občine Gornji Grad na ____redni seji dne, _____ sprejel

SKLEP o določitvi tržne najemnine

1. člen

S tem sklepom se za stanovanja v lasti Občine Gornji Grad določa:

- tržna najemnina 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),
- tržna najemnina za tržna stanovanja.

2. člen

Za neprofitna stanovanja, katerih najemniki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev stanovanja določenih v Pravilniku, se, upoštevaje sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemnina, ki znaša 40% več, kot neprofitna najemnina, izračunana na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin v višini 4,68% od vrednosti stanovanja.

3. člen

Višina tržne najemnine določena v 2. členu tega sklepa velja tudi za tržna stanovanja.

4. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin, uporablja pa se od 01. junija 2021 dalje.

Številka:.....

Datum:.....

Župan Občine Gornji Grad:
Anton Špeh