



OBČINA MIRNA

Glavna cesta 28
8233 Mirna
T 07 30 47 153
obcina@mirna.si
<http://www.mirna.si>

M I R N A

Številka: 007-0003/2019-

Datum: 05.03.2019

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA
OBČINE MIRNA

NASLOV Predlog Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v lasti
GRADIVA: Občine Mirna v najem – 1. obravnava

Pristojno delovno Odbor za okolje in prostor
telo: Statutarno pravna komisija

Gradivo predlaga: Dušan Skerbiš, župan

Poročevalec: Tanja Šinkovec, direktorica občinske uprave
uradniški naziv: na podlagi 75. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine
Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin št. 24/11, 53/15)

PREDLOG SKLEPA:

Sprejme se Predlog Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v lasti Občine Mirna v najem v predloženem besedilu v prvi obravnavi.

VARIANTA:

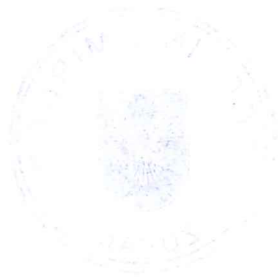
1. Ker v prvi obravnavi ni bilo bistvenih vsebinskih pripomb in bi bilo besedilo odloka v drugi obravnavi enako besedilu odloka v prvi obravnavi, Občinski svet skladno z določili prvega odstavka 84. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin št. 24/2011) na isti seji opravi obe obravnavi in Pravilnik o oddaji službenih stanovanj v lasti Občine Mirna v najem sprejme na isti seji tako, da se prva in druga obravnava predloga pravilnika združita.
2. Sprejme se Pravilnik o oddaji službenih stanovanj v lasti Občine Mirna v najem v predloženi vsebini.

Priloge:

- obrazložitev
- besedilo predloga Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v lasti Občine Mirna v najem



Dušan Skerbiš
ŽUPAN





M I R N A

OBČINA MIRNA

Glavna cesta 28

8233 Mirna

T 07 30 47 153

obcina@mirna.si

<http://www.mirna.si>

ZADEVA: Predlog Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v lasti Občine Mirna v najem – 1. obravnava

Občinskemu svetu se na podlagi 71. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin št. 24/2011, 53/2015) posreduje v prvo obravnavo predlog Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v lasti Občine Mirna v najem (v nadaljevanju: Pravilnik). Občinskemu svetu se predlaga, da predlog Pravilnika obravnava.

1. NASLOV AKTA

Predlog Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v lasti Občine Mirna v najem

2. UVOD

Pravilnik daje pravno podlago za izvedbo postopkov oddaje službenih stanovanj v lasti Občine Mirna v najem za tržno najemnino.

2.1 Opis razlogov za sprejem akta

Za izvedbo postopkov oddaje službenih stanovanj v najem je potrebno sprejeti pravno podlago, ki jo predstavlja predlagani akt.

2.2 Ocena stanja na področju, ki se ureja s predlaganim aktom

Občina Mirna je lastnica enega službenega stanovanja.

2.3 Cilji, načela, pogloblitve rešitve

S sprejemom predlaganega pravilnika se vzpostavi pravna podlaga za realizacijo postopkov oddaje stanovanj v lasti Občine Mirna v tržni najem in na tej osnovi za smotrno gospodarjenje s stanovanjskimi enotami v lasti Občine Mirna.

Pravilnik vsebuje splošne določbe, postopek dodelitve stanovanj v najem, pogoje, ki jih mora izpolnjevati upravičenec, določitev najemnine, prenehanje najemnega razmerja in končne določbe.

Upravičenci do dodelitve službenega stanovanja so zaposleni v občinski upravi Občine Mirna in zaposleni v javnih zavodih ter javnih podjetjih, katerih ustanoviteljica je Občina Mirna.

2.4 Ocena finančnih in drugih posledic

Pravilnik bo imel pozitivne finančne učinke za proračun Občine Mirna v smislu prihodkov na podlagi podpisanih najemnih pogodb in plačanih najemnin za stanovanja, ki bodo oddana v najem na podlagi tega pravilnika.

3. PRAVNE PODLAGE

Pravna podlaga za sprejem Pravilnika o oddaji službenih stanovanj v lasti Občine Mirna v najem je:

- **Zakon o lokalni samoupravi** (URL RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18; v nadaljevanju: ZLS), ki v **21. členu** določa naloge občin, med drugim:
 - načrtuje prostorski razvoj, v skladu z zakonom opravlja naloge na področju posegov v prostor in graditve objektov ter zagotavlja javno službo gospodarjenja s stavbnimi zemljišči;
 - ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;in v **29. členu** določa pristojnosti občinskega sveta, med drugim sprejem odlokov in drugih občinskih aktov.
- **Stanovanjski zakon** (URL RS, št. 69/2003, 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 in 27/17; v nadaljevanju: SZ-1) v **83. členu** določa vrste najemnih stanovanj in v **154. členu** pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju, med drugim vodenje registra stanovanj.
- **Statut Občine Mirna** (Uradno glasilo slovenskih občin, št. 21/11, 16/2016), ki v **17. členu** določa pristojnosti občinskega sveta, med katere se uvršča tudi sprejemanje odlokov in drugih splošnih aktov.
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) v šestem odstavku 2. člena določa, da se za oddajo službenih stanovanj v najem določila tega zakona ne uporabljajo.

4. PREDLOG BESEDILA AKTA (v prilogi)

5. OBRAZLOŽITEV

I. SPLOŠNE DOLOČBE

- 1. člen:** določa vsebino pravilnika
- 2. člen:** vsebuje definicije pojmov

II. DODELJEVANJE SLUŽBENIH STANOVANJ

- 3. člen:** določa upravičence do najema službenih stanovanj in pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci
- 4. člen:** določa pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci
- 5. člen:** določa merila, na podlagi katerih se v razpisnem postopku službena stanovanja oddajo v najem.
- 6. člen:** določa površinske standarde, ki se upoštevajo v postopku dodelitve službenega stanovanja v najem
- 7. člen:** določa način dodelitve službenih stanovanj v najem
- 8. člen:** določa vsebino razpisa za dodelitev službenih stanovanj v najem
- 9. člen:** opredeli postopek dodelitve službenih stanovanj v najem

10. člen: določa posebne primere dodelitve službenih stanovanj v najem

11. člen: določa obveznosti najemnika službenega stanovanja pred sklenitvijo pogodbe

III. NAJEMNINA

12. člen: določa način določitve najemnine za službena stanovanja

IV. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

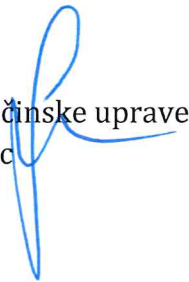
13. in 14. člen: določata načine in postopek prenehanja najemnega razmerja

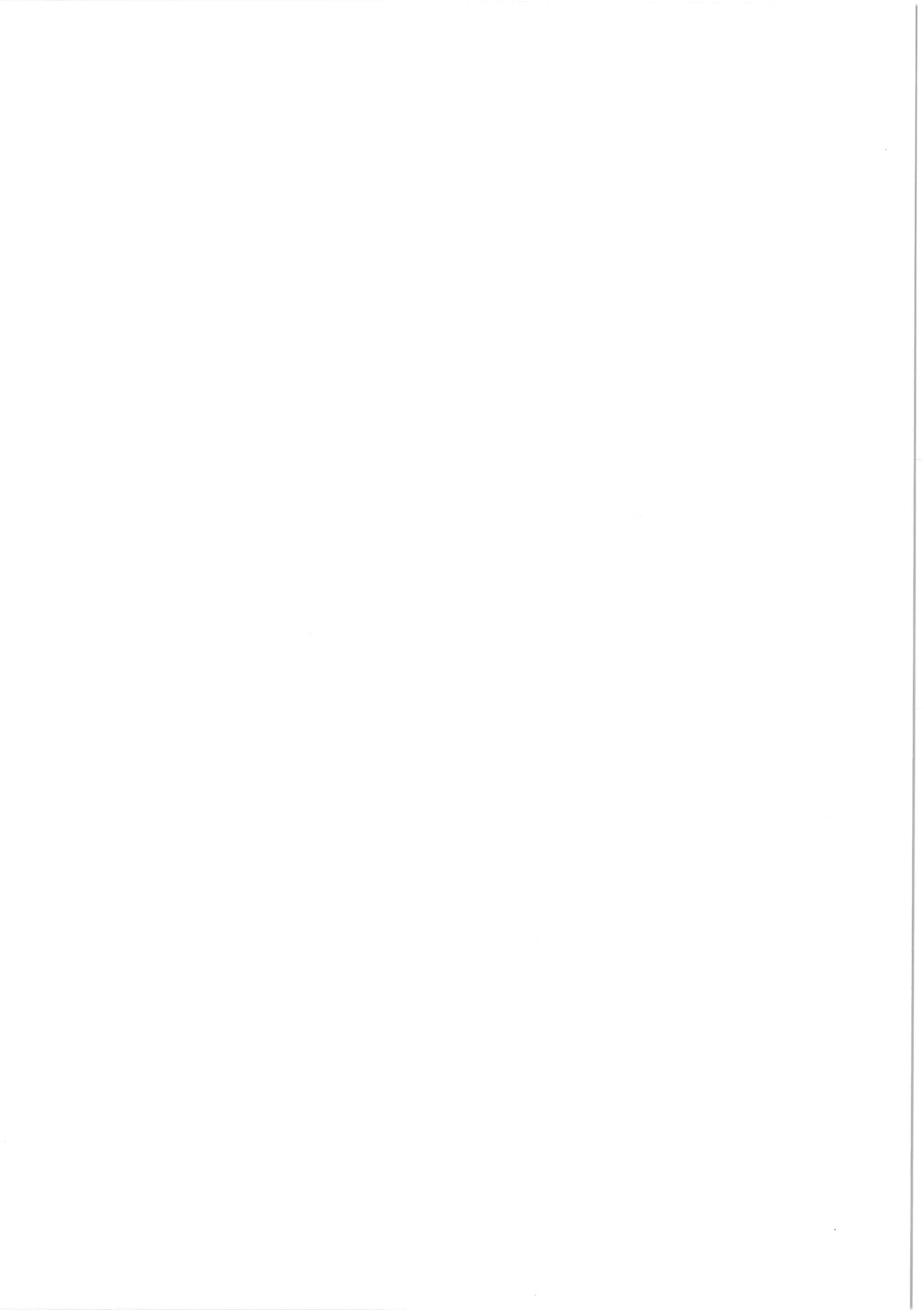
V. KONČNE DOLOČBE

15. člen: vsebuje določbo glede uporabe zakona, ki ureja stanovanjske zadeve

16. člen: vsebuje določbo glede veljavnosti pravilnika

pripravila:
direktorica občinske uprave
Tanja Šinkovec





Na podlagi 83. in 154. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS št. 69/2003, 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 in 27/17), 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (URL RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1 in 30/18) ter 17. člena Statuta Občine Mirna (Uradno glasilo slovenskih občin št. 21/2011, 16/2016) je Občinski svet Občine Mirna na ____ .redni seji, dne _____ sprejel

P R A V I L N I K **o dodeljevanju službenih stanovanj v lasti Občine Mirna v najem**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

- (1) S tem pravilnikom se določajo stanovanja, ki imajo status občinskih službenih stanovanj, kategorije upravičencev, pogoje in merila za dodeljevanje stanovanj, čas trajanja najemnega razmerja, najemnino, varščino, prenehanje najemnega razmerja ter rok za izpraznitev službenih stanovanj.

2. člen

- (1) Službena stanovanja po tem pravilniku so stanovanja v lasti Občine Mirna, ki so namenjena zagotavljanju stanovanjskih potreb kadra, ki opravlja dejavnosti v okviru nalog Občine Mirna, javnih zavodov in javnih podjetij, ustanovljenih s strani Občine Mirna.
- (2) Seznam službenih stanovanj je priloga 1 tega pravilnika.
- (3) Struktura stanovanjskega fonda se zaradi smotrnejšega gospodarjenja z razpoložljivimi službenimi stanovanji lahko spremeni s posebnim sklepom, ki ga sprejme občinski svet.

II. DODELJEVANJE SLUŽBENIH STANOVANJ

3. člen

- (1) Upravičenci do dodelitve službenih stanovanj so:
- zaposleni v občinski upravi Občine Mirna in
 - zaposleni v javnih zavodih ter javnih podjetjih, katerih ustanoviteljica je Občina Mirna.
- (2) Župan lahko z razpisom določi tudi dodatne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve stanovanja v najem.

4. člen

(1) Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitev službenega stanovanja v najem, so:

- da so upravičenci iz 3. člena tega pravilnika,
- da je kadrovska pomembnost prosilca izkazana s pisno utemeljitvijo predstojnika oz. poslovodnega organa delodajalca
- da nimajo ustrezno rešenega stanovanjskega problema po minimalnih stanovanjskih standardih ali nimajo rednega javnega prevoza iz mesta stalnega prebivališča do delovnega mesta ali so lastniki primerne stanovanja oziroma stanovanjske stavbe od delovnega mesta oddaljene nad 60 kilometrov.

5. člen

(1) Službena stanovanja se v razpisnem postopku oddajo v najem na podlagi naslednjih meril:

1. Raven izobrazbe	točk

- 8/2 - doktorat znanosti/3. bolonjska stopnja	20
- 8/1 - magisterij znanosti ali specializacija po UNI	17
- 7 - univerzitetna izobrazba, specializacija po visokošolskih strokovnih programih/2. bolonjska stopnja	14
- 6/2 - visokošolska izobrazba, specializacija po višješolskih strokovnih programih/1. bolonjska stopnja	12
- 6/1 - višješolska izobrazba	10
- 5 - srednja izobrazba	8

2. Delovna mesta	točk

- predstojnik, funkcionar, direktor	35
- pomočnik direktorja, predstojnika, vodja oddelka	25
- višji svetovalec/strokovni delavec	20
- svetovalec/strokovni delavec	15
- strokovno tehnična delovna mesta (administrativni in drugi delavci)	10

2. Pomembnost delovnega mesta

Kadri, ki so posebnega pomena in zaradi katerih delodajalec ne more v celoti izvajati programa (vodilni in ključni kadri): do 50 točk

6. člen

(1) Upravičencu do dodelitve službenega stanovanja se dodeli stanovanje glede na razpoložljiva stanovanja in naslednje površinske standarde:

Število družinskih članov	Stanovanjska površina
-----	-----

1	do 45 m ²
2	do 55 m ²
3	do 70 m ²
4	do 82 m ²
5	do 95 m ²
6	do 105 m ²

(2) Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se stanovanjska površina poveča za 6 m².

(3) V izjemnih primerih se prosilcu lahko dodeli tudi manjše ali večje stanovanje, če ni na razpolago ustreznega stanovanja in če s tem soglaša.

7. člen

(1) Službena stanovanja se oddajajo v najem na podlagi neposredne vloge ali internega razpisa, ki ga pripravi občinska uprava.

(2) Razpis, ki je interne narave se objavi na spletni strani ali na oglasni deski lastnika.

(3) Internega razpisa ni potrebno izvesti, če občinska uprava ugotovi, da za najem službenega stanovanja obstaja zgolj en prosilec. V tem primeru se z upravičencem sklene neposredna pogodba.

8. člen

(1) V internem javnem razpisu se objavi:

- naziv in sedež organizatorja razpisa,
- število in lokacijo službenih stanovanj,
- višino izklicne najemnine,
- upravičence do najema,
- pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci,
- merila za izbor najemnika v primeru, da bo na razpolagi manj stanovanj kot prosilcev,
- dokumentacijo, ki jo je potrebno priložiti k prijavi,
- rok in naslov za vložitev prijave,
- rok in način objave odločitve o oddaji stanovanja.

(2) Prijavi za sodelovanje na razpisu je potrebno priložiti:

- dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev iz tega pravilnika,
- potrdilo o številu družinskih članov,
- priporočilo delodajalca,
- dokazilo o izobrazbi,
- dokazilo o poklicu, ki ga opravlja,
- izjavo delodajalca, da ne razpolaga z ustreznim prostim službenim stanovanjem,
- dokazilo o vplačani varščini.

9. člen

(1) Občinska uprava preveri pravočasnost in popolnost prispelih vlog ter izpolnjevanje razpisnih pogojev. Vse prosilce, ki so podali nepopolne prijave, se pozove k dopolnitvi vlog. V primeru, da vloge niso dopolnjene v roku petih dni od prejema poziva, se zavržejo kot nepopolne.

(2) Vloge prosilcev, ki ne izpolnjujejo pogojev iz tega pravilnika, se zavržejo.

- (3) Na podlagi preučitve utemeljenosti prispelih vlog ter z dokumentirano poizvedbo v vlogi navedenih dejstev, občinska uprava oblikuje prednostno listo za dodelitev službenih stanovanj v najem.
- (4) Prednostna lista se predloži v potrditev županu.
- (5) Sklep o uvrstitvi na prednostno listo in dodelitvi službenega stanovanja v najem, izda občinska uprava.
- (6) Na sklep je možna pritožba v petnajstih dneh od dneva vročitve. O pritožbi odloča župan.
- (7) V 30 dneh od dokončnosti prednostne liste sklene župan z izbranim prosilcem najemno pogodbo. Če se upravičenec ne odzove na poziv k sklenitvi pogodbe, se šteje, da ne želi skleniti najemne pogodbe in da odstopa od udeležbe na razpisu. Najemna pogodba se sklene za določen čas, vezan na čas trajanja zaposlitve, ki je podlaga za pridobitev stanovanja v najem.
- (8) O sklenitvi najemne pogodbe se obvesti delodajalca pri katerem je upravičenec zaposlen. Delodajalec je dolžan o prekinitvi delovnega razmerja z upravičencem, ki mu je bilo dodeljeno službeno stanovanje po tem pravilniku, takoj obvestiti Občino Mirna.

10. člen

- (1) V primeru, da razpis za službeno stanovanje ni uspešen, se lahko stanovanje v roku šest mesecev od neuspelega razpisa odda v najem z neposredno pogodbo.
- (2) Župan Občine Mirna lahko izjemoma ob upoštevanju pogojev tega pravilnika odda službeno stanovanje v najem brez razpisa z neposredno pogodbo v primeru izrednih potreb po delavcih določene stroke oziroma če gre za kadre posebnega pomena.

11. člen

- (1) Najemnik mora pred sklenitvijo najemne pogodbe plačati varščino za uporabo stanovanja v višini treh mesečnih najemnin.
- (2) Del varščine se poračuna s celotno najemnino za prvi mesec najema, preostali del varščine se najemniku vrne ali poračuna v 60 dneh od prenehanja najemnega razmerja.
- (3) V primeru, da najemnik ob izselitvi stanovanja ne uredi v skladu z veljavnimi normativi za vzdrževanje stanovanj oziroma če ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov, se varščina zadrži.

IV. NAJEMNINA

12. člen

- (1) Višina najemnine za službeno stanovanje je enaka tržni najemnini. Višina najemnine se določi na podlagi primerjave najema primerljivih stanovanj na trgu ali jo izračuna cenilec gradbene stroke ali upravljavec stanovanjskega fonda Občine Mirna.
- (2) Občinska uprava v postopku pred razpisom oziroma sklenitvijo neposredne pogodbe preveri tudi posplošeno vrednost stanovanja, določeno po metodologiji

Geodetske uprave Republike Slovenije. V primeru izrazitega odstopanja vrednosti se lahko najemnina za stanovanje določi na podlagi izdelane cenitve pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin imenovanega na podlagi zakona, ki ureja revidiranje, ali zakona, ki ureja sodišča.

V. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

13. člen

- (1) Najemna pogodba lahko preneha sporazumno, z odpovedjo, s potekom časa za katerega je pogodba sklenjena, ali z odstopom od pogodbe.
- (2) Najemna pogodba za službeno stanovanje preneha s potekom časa ob prekinitvi delovnega razmerja pri delodajalcu, pri katerem je bil najemnik zaposlen od sklenitvi najemnega razmerja, vključno z upokojitvijo ali s smrtjo najemnika ter se v nobenem primeru ne prenaša na ožje družinske člane oziroma druge uporabnike stanovanja.
- (3) Stranki najemnega razmerja imata pravico odpovedati najemno pogodbo v skladu z določbami zakona in najemne pogodbe.

14. člen

- (1) V primeru prenehanja najemnega razmerja za službeno stanovanje je rok za izpraznitev stanovanja največ 90 dni. Izjemoma, če najemnik umre, se rok uporabnikom lahko podaljša do skupaj največ 6 mesecev.
- (2) Najemnik oziroma uporabnik je dolžan stanovanje izročiti izpraznjeno, očiščeno in prebeljeno ter v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja. Najemnik oziroma uporabnik je dolžan povrniti vso škodo, ki je nastala zaradi nepravilne rabe stanovanja.

VI. KONČNE DOLOČBE

15. člen

- (1) Za primere, ki niso posebej urejeni s tem pravilnikom, se uporablja zakon, ki ureja stanovanjske zadeve.

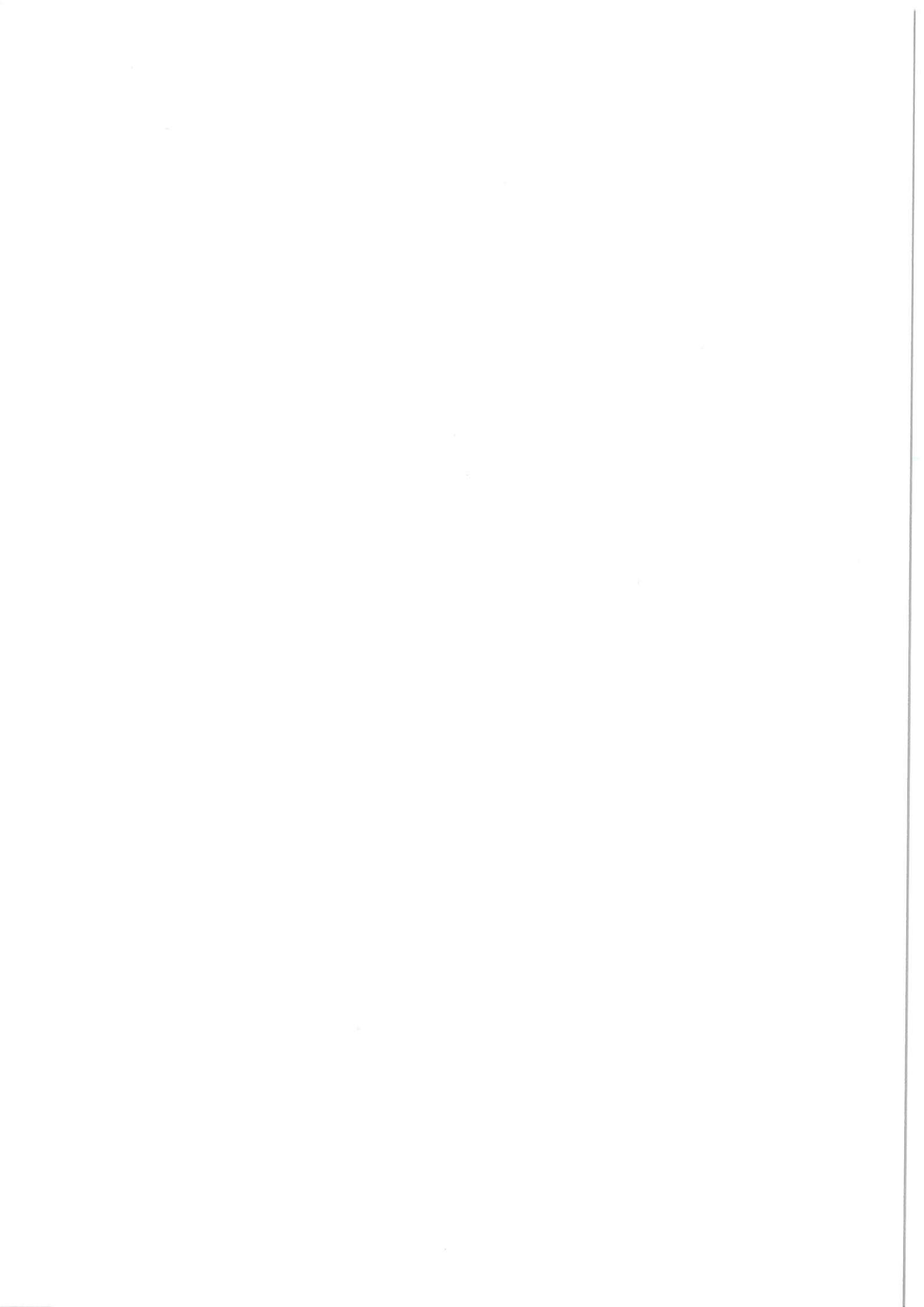
16. člen

- (1) Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Priloga 1: Seznam službenih stanovanj

številka: 007-0003/2019-
datum:

ŽUPAN Občine Mirna
Dušan Skerbiš



Priloga 1: Seznam službenih stanovanj v lasti Občine Mirna

ZAP. ŠT.	NASLOV	SKUPNA POVRŠINA (m ²)	neto tlorisna površina (m ²)	ŠT. SOB	ID ZNAK	parc. št.	št. stavbe	št. posam. dela stavbe	št. posam. dela: ostalo	lokacija
1.	Mirna, Sokolska 6	41,19 m ²	39,41 m ²	1,5	1410-961-27	25/132	961	961-27	961-28	pritličje

