



OBČINA CERKNO

ŽUPAN

www.cerkno.si, e: obcina@cerkno.si
Bevkova ulica 9, 5282 Cerklje ob Gori
t: 05 373 46 40, f: 05 373 46 49

Številka: 007-0003/2021

Cerkno: 15. 4. 2021

OBČINSKEMU SVETU OBČINE CERKNO

Zadeva:	Pravilnik o subvencioniranju obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov v Občini Cerklje ob Gori
Predlagatelj:	Gašper Uršič, župan
Priprava gradiva:	Jožica Lapajne, občinska uprava
Pravna podlaga:	154. člen Stanovanjskega zakona (SZ -1) (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 in 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19 in 189/20 - ZFRO)
Namen:	Obravnavati in sprejeti Pravilnik o subvencioniranju obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov v Občini Cerklje ob Gori
Predlog sklepa:	Občinski svet Občine Cerklje ob Gori sprejme Pravilnik o subvencioniranju obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov v Občini Cerklje ob Gori.

OBRAZLOŽITEV:

I. Pravni temelji:

Stanovanjski zakon (SZ -1) (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 in 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19 in 189/20 - ZFRO) v XIV. poglavju opredeljuje pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju. Ena izmed naštetih pristojnosti občine iz 154. člena SZ-1 je, da občina spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj. Subvencioniranje obrestne mere ali stroškov najetega kredita je eden od ukrepov, ki spodbujajo gradnjo, nakup ali prenavo stanovanjskih hiš ter stanovanj.

II. Cilji in rešitve pravilnika:

Sedaj veljavni Pravilnik o dodeljevanju stanovanjskih posojil iz proračunskega stanovanjskega sklada v Občini Cerklje ob Gori je bil sprejet leta 2001. Razlog za sprejem novega pravilnika je predvsem v iskanju rešitev za pomoč občanom pri reševanju stanovanjske problematike, saj banke niso nezainteresirane za sklepanje pogodb z občino za subvencioniranje obrestne mere za najete stanovanjske kredite.

Bistvena novost predlaganega pravilnika je, da se subvencija lahko določi tudi kot enkratna subvencija za kritje skupnih stroškov najetega stanovanjskega kredita in ne samo kot subvencija obrestne mere za kredite najete pri poslovni banki oziroma drugi finančni instituciji, s katero ima občina sklenjeno pogodbo o subvencioniranju obrestne mere za najete stanovanjske kredite. Subvencija je lahko

odobrena samo za še nezapadle obveznosti iz že odobrenega stanovanjskega kredita, ki je bil sklenjen v koledarskem letu pred letom razpisa, oziroma za stanovanjski kredit, sklenjen v letu razpisa. Upravičenec lahko po predlogu pravilnika samo enkrat koristi subvencijo občine za reševanje stanovanjskega problema.

Pregled pravilnika:

1. Splošne določbe

V tem poglavju se določa pogoje in postopek za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov občanov ter namene, za katere se subvencijo lahko odobri.

2. Upravičenci in pogoji za pridobitev pravice do subvencije

Upravičenci do subvencije so fizične osebe, ki so državljani RS in rešujejo stanovanjski problem na območju občine Cerklje. Kreditojemalec je lahko samo upravičenec do subvencije, ki je naveden v odločbi o dodelitvi sredstev.

Med **splošnimi pogoji**, navedenimi v 5. členu Pravilnika, morajo upravičenci izpolnjevati vsaj enega izmed njih.

Poleg splošnih pogojev so določeni še posebni in dodatni, ki jih upravičenci morajo izpolnjevati.

Posebni pogoji:

- da upravičenci ne presegajo dohodkovnega kriterija, ki ga določi župan s sklepom,
- da upravičenec oz. njegov zakonski oziroma zunajzakonski partner še ni koristil subvencije občine za reševanje stanovanjskega problema.

Dodatni pogoji:

- v primeru gradnje stanovanjske enote:
 - da niti sam niti njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner ter otroci, ki so jih starši dolžni po zakonu preživljati, niso lastniki primerne stanovanja po 10. členu Stanovanjskega zakona,
 - da ima pridobljeno pravomočno gradbeno dovoljenje,
- v primeru prenove stanovanjske enote:
 - da je lastnik stanovanjske enote, ki jo prenavlja,
 - da ima sam ali njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner pravomočno gradbeno dovoljenje, oziroma drugo ustrezno dokumentacijo v primeru prenove,
- v primeru nakupa stanovanjske enote:
 - da niti sam niti njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner ter otroci, ki so jih starši dolžni po zakonu preživljati, niso lastniki primerne stanovanja po 10. členu Stanovanjskega zakona,
 - da ima sam ali njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner sklenjeno kupoprodajno pogodbo ali vsaj predpogodbo za nakup stanovanjske enote,
- v primeru pridobivanja projektne dokumentacije ali nakupa zemljišča za stanovanjsko gradnjo:
 - da niti sam niti njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner ter otroci, ki so jih starši dolžni po zakonu preživljati, niso lastniki primerne stanovanja po 10. členu Stanovanjskega zakona,
 - da ima sam ali njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner sklenjeno kupoprodajno pogodbo ali vsaj predpogodbo za nakup zemljišča, za projektno dokumentacijo pa ponudbo oziroma drug ustrezen dokument,
- v primeru poplačila že odobrenega stanovanjskega kredita:
 - da je lastnik stanovanjske enote, za katero je najel stanovanjski kredit,
 - da ima sklenjeno pogodbo o najemu stanovanjskega kredita iz koledarskega leta pred letom razpisa oziroma v letu razpisa.

3. Sklopi in merila za oblikovanje prednostnih vrstnih redov upravičencev do subvencije

Predlog pravilnika vsebuje dva ločena sklopa upravičencev do subvencije za najeti stanovanjski kredit in sicer:

- mlade upravičence in
- ostale upravičence.

Med mlade upravičence se po predlogu pravilnika uvrščajo mladi in mlade družine, ki v letu razpisa dopolnijo največ 34 let, med ostale upravičence pa se uvrstijo vsi ostali upravičenci.

Merila za ocenjevanje vlog upravičencev in sestavo prednostnih vrstnih redov upravičencev so opredeljena v 10. členu Pravilnika. Po predlogu pravilnika se merila točkujejo tako, da so razvrščena v tri sklope kriterijev, in sicer splošne kriterije, ki veljajo za vse upravičence, kriterije za mlade upravičence in kriterije za ostale upravičence. Merila se med seboj seštevajo tako, da se za sestavo prednostnega vrstnega reda mladih upravičencev sešteje točke splošnih kriterijev in točke mladih upravičencev, za sestavo prioriteta vrstnega reda ostalih upravičencev pa se sešteje točke splošnih kriterijev in točke za ostale upravičence. Uvaja se dva prioriteta vrstna reda, in sicer za vsak sklop upravičencev posebej. Upravičence se točkuje ločeno za oba sklopa, na posamezen prednostni vrstni red (po sklopih) pa se višje uvrsti tisti upravičenec, ki doseže višje število točk.

4. Postopek pridobitve pravice do subvencije

Pristojnosti župana: župan s sklepom sprejme razdelitev proračunskih sredstev za subvencijo po sklopih in dohodkovni kriterij za upravičenost do subvencije ter obliko dodelitve subvencije (subvencioniranje obrestne mere ali enkratna subvencija skupnih stroškov kredita) ter višino subvencionirane obrestne mere in višino kredita, ki ga lahko posamezen upravičenec koristi glede na število družinskih članov.

V Pravilniku je opredeljeno tudi vodenje postopka javnega razpisa, ocenjevanje vlog, izdaja odločb in sklenitev pogodb med upravičenci in občino.

III. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema pravilnika:

V občinskem proračunu se vsako leto zagotavlja sredstva za spodbujanje reševanja stanovanjskih problemov upravičencev za subvencije za najete stanovanjske kredite. V letu 2021 je na voljo 30.000 EUR.

Župan
Gašper Uršič, l. r.