



**OBČINA TRBOVLJE**  
**OBČINSKI SVET**  
Mestni trg 4, 1420 TRBOVLJE

tel.: 03/56-34-800, faks: 03/56-27-986, [obcina.trbovlje@trbovlje.si](mailto:obcina.trbovlje@trbovlje.si)

**7.**

**Številka:** 007-6/2021  
**Datum:** 6. 9. 2021

**OBČINSKI SVET**  
**OBČINE TRBOVLJE**

**ZADEVA:** Predlog »Pravilnika o dodeljevanju tržnih stanovanj Občine Trbovlje v najem«

**Pravna osnova:** Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 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, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), Stanovanjski program občine Trbovlje, Statut Občine Trbovlje (Uradni vestnik Zasavja, št. 19/16, 12/18 in 4/20)

**Namen:** Razprava in sprejem

**Priloge:** Predlog pravilnika  
Obrazložitev  
Predlog sklepa

**Poročevalka:** Riana RESNIK

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 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, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), Stanovanjskega programa Občine Trbovlje 2021 – 2026, 19. člena Statuta Občine Trbovlje (Uradni vestnik Zasavja, št. 19/16, 12/18 in 4/20) in 65. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trbovlje (UVZ, št. 12/18), je Občinski svet Občine Trbovlje na svoji \_\_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

**PRAVILNIK  
O DODELJEVANJU TRŽNIH STANOVANJ V LASTI OBČINE TRBOVLJE  
V NAJEM**

**1. SPLOŠNE DOLOČBE**

**1. člen**

**(vsebina pravilnika)**

(1) Ta pravilnik ureja dodeljevanje tržnih stanovanj v lasti Občine Trbovlje v najem in določa:

- pogoje za upravičenost do dodelitve tržnega stanovanja v najem,
- postopek dodeljevanja tržnih stanovanj v najem,
- čas trajanja najemnega razmerja,
- najemnino in ostale stroške uporabe tržnega stanovanja,
- prenehanje najemnega razmerja in
- uporabnike stanovanja.

(2) Za urejanje pravic in obveznosti lastnika oziroma Občine Trbovlje in najemnika, ki niso urejena s tem pravilnikom, se uporablja zakonodaja, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(3) V tem pravilniku uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

**2. člen**

**(namen)**

Namen tega pravilnika je določitev postopka in pogojev za dodelitev tržnega stanovanja v lasti Občine Trbovlje v najem. Občina Trbovlje s tem pravilnikom povečuje dostopnost do najemnih stanovanj v občini Trbovlje.

**3. člen**

**(opredelitev izrazov)**

(1) Kot ožji družinski član se po tem pravilniku šteje otrok, posvojenec, pastorek oziroma otrok zunajzakonskega partnerja, oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost preživljanja, zakonec ali zunajzakonski partner najemnika ali partner v partnerski zvezi.

(2) Tržna stanovanja so stanovanja v lasti Občine Trbovlje, ki jih župan s sklepom opredeli kot tržna stanovanja.

(3) Kriteriji za določanje tržnih stanovanj v lasti Občine Trbovlje so naslednji: lokacija stanovanja, urejenost večstanovanjske stavbe, urejenost stanovanja ter višina obratovalnih stroškov stanovanja. Občina Trbovlje bo za vsako izpraznjeno stanovanje presojala navedene kriterije in se odločila, ali bo določeno stanovanje opredelila kot tržno stanovanje, pri čemer bo tržno stanovanje oddano v najem na podlagi javnega razpisa.

(4) Tržna najemna stanovanja po tem pravilniku se lahko dodelijo v najem prosilcem, ki izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom, na podlagi javnega razpisa.

#### **4. člen**

##### **(splošni pogoji)**

(1) Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec za dodelitev tržnega stanovanja v najem, so:

- državljanstvo Republike Slovenije,
- da je prosilec plačilno sposoben za poravnavo tržne najemnine in ostalih obveznosti iz najemnega razmerja,
- da ima prosilec in osebe, ki skupaj s prosilcem uporabljajo stanovanje, poravnane vse obveznosti do Občine Trbovlje.

(2) Župan lahko z razpisom določi tudi dodatne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve tržnega stanovanja v najem.

## **2. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE TRŽNEGA STANOVANJA V NAJEM**

#### **5. člen**

##### **(pogoji za upravičenost do dodelitve tržnega stanovanja v najem)**

(1) Poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika, so v tem členu določeni dodatni pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec za dodelitev tržnega stanovanja v najem.

(2) Za tržna najemna stanovanja lahko v času javnega razpisa zaprosi prosilec, ki je zaposlen ali samozaposlen oz. vsi tisti, ki prejemajo redne dohodke v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa.

(3) Prosilec in njegov zakonec ali zunajzakonski partner ali partner v partnerski zvezi redne dohodke dokazujejo s predložitvijo zadnjih treh plačilnih list ali bančnih izpiskov, iz katerih je razviden mesečni priliv rednega dohodka oz. z izkazom dohodkov v zadnjih treh mesecih za samozaposlene, pred objavo javnega razpisa.

(4) Minimalni mesečni dohodek, ki ga mora prosilec in njegov zakonec ali zunajzakonski partner ali partner v partnerski zvezi izkazati, je vsaj vsakokratni zadnji znani podatek v višini minimalne neto plače v Republiki Sloveniji v letu pred objavo javnega razpisa.

(5) Župan lahko v posameznem razpisu za dodelitev tržnih stanovanj v najem določi prednostne kategorije prosilcev (npr. mladi, mlade družine in druge). Tako določena ciljna skupina ima, ob izpolnjevanju razpisnih pogojev in meril, prednost pri dodelitvi tržnega stanovanja v najem, v kolikor je udeležencev javnega razpisa več, kot je razpoložljivih stanovanj.

### **3. POSTOPEK DODELJEVANJA TRŽNIH STANOVANJ V NAJEM**

#### **6. člen**

##### **(javni razpis)**

(1) Za oddajo tržnih stanovanj v najem mora Občina Trbovlje objaviti javni razpis z javnim zbiranjem ponudb na spletni strani Občine Trbovlje, lahko pa tudi v sredstvih javnega obveščanja.

(2) Javni razpis z javnim zbiranjem ponudb je na nedoločen oziroma določljiv krog naslovljeno javno vabilo k dajanju ponudb za najem, pod vnaprej določenimi pogoji.

#### **7. člen**

##### **(vsebina javnega razpisa)**

Razpis za oddajo tržnih stanovanj v najem mora določati zlasti:

1. lokacijo, velikost stanovanja in višino izklicne mesečne najemnine, veljavne v času objave javnega razpisa,
2. čas za katerega se tržno stanovanje odda v najem,
3. varščino v višini dveh izklicnih mesečnih najemnin in določilo, da mora biti poravnana najkasneje do zaključka zbiranja ponudb,
4. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve tržnega stanovanja v najem,
5. podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi,
6. dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi,
7. okvirni rok, v katerem bodo tržna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,
8. rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izidov razpisa,
9. način obveščanja o izbiri ponudnika.

#### **8. člen**

##### **(razpisna dokumentacija)**

(1) Izpolnjevanje splošnih pogojev iz 4. člena tega pravilnika se dokazuje z osebnim dokumentom oz. potrdilom o državljanstvu, ki ga Občina Trbovlje pridobi po uradni dolžnosti oz. z vpogledom v javno evidenco, na podlagi izjave prosilca.

(2) Izpolnjevanje pogojev za upravičenost do dodelitve tržnega stanovanja v najem iz 5. člena tega pravilnika se dokazuje:

- s predložitvijo dokazil o zadnjih treh izplačanih neto plačah, tj. zadnjih treh plačilnih list ali bančnih izpiskov pred objavo javnega razpisa, iz katerih je razviden redni neto prihodek prosilca in ožjih družinskih članov, ki bodo v najemni pogodbi vpisani kot uporabniki stanovanja oz. z izkazom dohodkov v zadnjih treh mesecih za samozaposlene;
- s predložitvijo pogodbe o zaposlitvi oz. dokazila o statusu samozaposlitve prosilca in njegovega zakonca ali zunajzakonskega partnerja ali partnerja v partnerski zvezi.

(3) Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva lahko Občini Trbovlje s pooblastilom dovolijo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc

in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov. V tem primeru morajo vlogi priložiti pisne izjave, ki veljajo za osebno oziroma pisno privolitev na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov, zakona, ki ureja splošni upravni postopek in zakona, ki ureja davčni postopek.

(4) Dohodki gospodinjstva se upoštevajo v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

(5) Občina Trbovlje lahko od prosilca zahteva dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem tržnega stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki skupaj z njim kandidira na razpisu, dal nepravilne in/ali neresnične podatke, se prosilčeva vloga izloči iz obravnave in se ga o tem obvesti z upravnim aktom.

## **9. člen**

### **(razpisni postopek in določitev upravičencev)**

(1) Občina Trbovlje na podlagi določb tega pravilnika in razpisnih pogojev, po proučitvi utemeljenosti pravočasnih in popolnih vlog oz. ponudb, kot upravičenca do dodelitve tržnega stanovanja v najem izbere najugodnejšega ponudnika.

(2) Pri izbiri najugodnejšega ponudnika se upoštevajo naslednji kriteriji:

- izpolnjevanje vseh razpisnih pogojev,
- ponujena višina najemnine za stanovanje, ki ne sme biti nižja od izklicne,
- drugi kriteriji, določeni z razpisom.

(3) Ponudbe, ki prispejo po roku (nepravočasne ponudbe) ter nepopolne ponudbe udeležencev javnega razpisa se zavržejo oz. zavrnejo.

(4) Za odločanje v postopku dodeljevanja tržnih stanovanj v najem na podlagi tega pravilnika je pristojna posebna komisija, ki jo imenuje župan, uporabljajo pa se določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

## **10. člen**

### **(pravno varstvo)**

Zoper odločitev Občine Trbovlje je dopustna pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.

## **11. člen**

### **(zavrnitev stanovanja)**

Če izbrani ponudnik v roku petih dni od poziva k sklenitvi najemne pogodbe, ne sklene najemne pogodbe za tržno stanovanje, ki je predmet javnega razpisa, iz razlogov, ki so na strani ponudnika, Občina Trbovlje zadrži vplačano varščino.

## **4. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA**

### **12. člen**

#### **(čas trajanja najemnega razmerja)**

Najemno pogodbo z upravičencem do dodelitve tržnega stanovanja v najem sklene Občina Trbovlje za nedoločen čas.

## **5. NAJEMNINA IN OSTALI STROŠKI UPORABE TRŽNEGA NAJEMNEGA STANOVANJA**

### **13. člen**

#### **(najemnina)**

Najemnina za tržna najemna stanovanja znaša 110 % neprofitne najemnine, ki se za posamezno stanovanje določi v skladu z veljavno zakonodajo. Tako izračunana najemnina predstavlja izključno mesečno najemnino v javnem razpisu.

### **14. člen**

#### **(obveznosti najemnika)**

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati obratovalne in ostale stroške skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo.

## **6. ZAMENJAVE TRŽNIH STANOVANJ**

### **15. člen**

#### **(zamenjava stanovanj)**

Občina Trbovlje omogoča zamenjave stanovanj brez javnega razpisa v okviru razpoložljivega števila stanovanj in pri tem upošteva zlasti spremenjene potrebe najemnikov tržnih stanovanj po primerni stanovanjski površini, druge interese najemnika ter lastne interese in potrebe občine. Vloge za zamenjavo stanovanj morajo biti obrazložene, s priloženimi potrdili, da so poravnane vse obveznosti iz dosedanjega najemnega razmerja.

## **7. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA**

### **16. člen**

#### **(prenehanje najemnega razmerja)**

Najemno razmerje za najem tržnega stanovanja preneha sporazumno ali z odpovedjo. Prenos najemnega razmerja na ožje družinske člane ni mogoč.

### **17. člen**

#### **(sklenitev najemnega razmerja po smrti najemnika ali ob razpadu zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti)**

Po smrti najemnika ali ob razpadu zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti ali istospolne partnerske skupnosti se pod pogoji, da do tedaj ni bila kršena najemna pogodba, sklene nova najemna pogodba pod istimi pogoji, ob upoštevanju določb zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

## **18. člen**

### **(odpoved najemnega razmerja)**

(1) Najemno pogodbo lahko najemnik odpove, če o tem pisno obvesti Občino Trbovlje, s 60 dnevnim odpovednim rokom.

(2) Najemno pogodbo lahko Občina Trbovlje odpove iz krivdnih odpovednih razlogov, določenih v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja ter iz ostalih krivdnih odpovednih razlogov, določenih v najemni pogodbi.

## **19. člen**

### **(prenehanje najemnega razmerja)**

Najemnik je dolžan po prenehanju najemnega razmerja izročiti strokovni službi Občine Trbovlje stanovanje, ki je prebeljeno ter izpraznjeno oseb in stvari, v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z Občino Trbovlje, v nasprotnem primeru je za nastalo škodo odškodninsko odgovoren.

## **8. UPORABNIKI STANOVANJA**

### **20. člen**

#### **(uporabniki stanovanja)**

Poleg najemnika lahko v tržnem najemnem stanovanju bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki so kot uporabniki navedeni v najemni pogodbi.

### **21. člen**

#### **(vloga za bivanje uporabnika)**

Vlogo za bivanje uporabnika v tržnem najemnem stanovanju lahko poda samo najemnik stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe.

## **9. KONČNA DOLOČBA**

### **22. člen**

#### **(začetek veljavnosti)**

Pravilnik se objavi v Uradnem vestniku Zasavja in začne veljati osmi dan po objavi.

Številka: 007-6/2021-1

Datum:

**Županja občine Trbovlje  
Jasna GABRIČ**

## OBRAZLOŽITEV

Občina Trbovlje želi s sprejemom pravilnika o dodeljevanju tržnih stanovanj povečati dostopnost stanovanj za zaposlene prosilce z rednimi dohodki s krajšim postopkom in večjo fleksibilnostjo pri dodeljevanju najemnih stanovanj, ponuditi cenovno dostopne tržne najemnine, povečati pravno varnost najemnikov tržnih stanovanj z vnaprej določenimi pogoji za najem tržnega stanovanja in časom trajanja najemnega razmerja.

Na podlagi povpraševanja občanov po prostih najemnih stanovanjih ugotavljamo, da je ponudba najemnih stanovanj skromna, zato se občani na Občino Trbovlje obračajo z željo po dodelitvi najemnega stanovanja v čim krajšem času. Glede na to, da so lokalne skupnosti zavezane dodeljevati neprofitna najemna stanovanja po izvedenem postopku javnega razpisa, ki je zaradi velike količine vlog, množice prejetih podatkov za obdelavo ter pridobivanja podatkov iz uradnih evidenc pogosto precej dolgotrajen postopek, je posledično tudi dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja dolgotrajna. Hkrati ugotavljamo, da veliko občanov ne zmore plačevati visoke tržne najemnine, ki ni dovolj dobro regulirana s strani države, občani pa zaradi nezmožnosti plačevanja visoke najemnine ostanejo brez bivališča. Prav tako so najemne pogodbe za tržna stanovanja pogosto sklenjene za kratek čas, kar predstavlja negotovost za najemnike.

Dodatni argument za uvedbo tržnih stanovanj je nizka neprofitna najemnina, ki ne pokriva visokih stroškov prenove stanovanj. Kljub povišanju neprofitnih najemnin v letu 2021, so se hkrati povišale tudi subvencije neprofitnih najemnin, ki so v celoti v breme občine. Posledično občina težko vzdržuje stanovanjski fond, zato smo v nekaterih primerih primorani v prodajo stanovanja, saj z neprofitno najemnino niti v 30 letih ne bi pokrili stroškov prenove stanovanja. Zgolj tržne najemnine nam bodo omogočile, da bomo ohranjali obstoječi fond stanovanj in njegovo kakovost oz. ga celo povečali.

Pravilnik o dodeljevanju tržnih stanovanj v lasti Občine Trbovlje v najem (v nadaljevanju: Pravilnik) bo služil kot pravna podlaga za pripravo javnega razpisa za dodeljevanje tržnih stanovanj, ki bo vnaprej določal pogoje za upravičenost do dodelitve tržnega stanovanja, čas trajanja najemnega razmerja ter izklicno tržno najemnino za določeno tržno stanovanje. S pripravo Pravilnika, ki je pred vami, torej želimo omogočiti hitrejši oz. lažji dostop do stanovanj vsem občanom z rednimi dohodki.

Izmed pogojev, ki so opredeljeni, naj izpostavimo dohodkovni cenzus. V skladu s 5. členom Pravilnika je minimalni mesečni dohodek, ki ga mora prosilec in njegov zakonec ali zunajzakonski partner ali partner v partnerski zvezi izkazati, vsaj vsakokratni zadnji znani podatek v višini minimalne neto plače v Republiki Sloveniji v letu pred objavo javnega razpisa (minimalna neto plača za leto 2020 znaša 700 EUR, za leto 2021 pa 736 EUR). Za tržno najemno stanovanje lahko zaprosi prosilec, ki je zaposlen ali samozaposlen oz. vsi tisti, ki prejemajo redne dohodke v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa.

Izpostaviti je potrebno tudi časovno komponento sklenitve najemne pogodbe. V skladu z 12. členom Pravilnika je predvidena sklenitev najemne pogodbe za nedoločen čas, kar predstavlja večjo gotovost in pravno varnost za najemnike tržnih stanovanj.

13. člen Pravilnika določa, da znaša izklicna najemnina za tržna najemna stanovanja 110 % neprofitne najemnine, ki se za posamezno stanovanje določi v skladu z veljavno zakonodajo.

Za oddajo tržnih stanovanj v najem mora Občina Trbovlje v skladu s 6. členom Pravilnika objaviti javni razpis z javnim zbiranjem ponudb, ki predstavlja javno povabilo k oddaji ponudb za najem, pod vnaprej določenimi razpisnimi pogoji. Kot upravičenca do dodelitve tržnega stanovanja v najem se izbere najugodnejšega ponudnika.



Na podlagi Pravilnika bo v prihodnjih mesecih objavljen javni razpis, v katerem bodo povzeti pogoji iz Pravilnika, ki jih morajo prosilci izpolnjevati, da lahko kandidirajo za najem tržnega najemnega stanovanja.

Finančne posledice sprejema Pravilnika bodo razvidne v povišanju dohodkov zaradi višjih najemnin, pri čemer posledic ne moremo natančno predvideti, zato v nadaljevanju predstavljamo primer stanovanja s tržno najemnino. Neprofitna najemnina, izračunana v skladu z veljavno zakonodajo, za popolnoma obnovljeno 2-sobno stanovanje v izmeri 41,88 m<sup>2</sup> znaša 151,71 EUR, tržna najemnina za predmetno stanovanje v skladu s Pravilnikom znaša 110 % neprofitne najemnine, kar znaša 166,88 EUR. Razlika med neprofitno in tržno najemnino predstavlja dodatni prihodek za proračun Občine Trbovlje.

Glede na vse navedeno predlagamo, da občinski svet sprejme predlagani pravilnik.

Pripravila:  
Riana RESNIK



Županja Občine Trbovlje  
Jasna GABRIČ

## PREDLOG

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 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, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), Stanovanjskega programa Občine Trbovlje, 19. člena Statuta Občine Trbovlje (Uradni vestnik Zasavja, št. 19/16, 12/18 in 4/20) in 65. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Trbovlje (Uradni vestnik Zasavja, št. 12/18), je Občinski svet Občine Trbovlje na svoji \_\_\_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

## S K L E P

1.

Sprejme se »Pravilnik o dodeljevanju tržnih stanovanj v lasti Občine Trbovlje v najem«.

2.

Pravilnik se objavi v Uradnem vestniku Zasavja in začne veljati osmi dan po objavi.

3.

Sklep velja takoj, ko ga sprejme občinski svet.

Številka:

Datum:

**Županja Občine Trbovlje  
Jasna GABRIČ**