

Predlagatelj:
TADEJ BEOČANIN
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 4. 5. 2016

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA: SKLEP O STANOVANJSKI NAJEMNINI

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za družbene zadeve

PRISTOJNO DELOVNO TELO Odbor za družbene zadeve
OBČINSKEGA SVETA:

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 16. redni seji dne 26.5.2016 obravnava in sprejme:

PREDLOG:

Na podlagi 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, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A in 40/12 - ZUJF), 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 in 40/11 – ZUPJS-A) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12 in 85/15) je Občinski svet občine Ajdovščina na svoji seji sprejel

SKLEP **o stanovanjski najemnini**

I.

S tem sklepom se določi način določitve višine neprofitne najemnine za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja, bivalne enote ter tržne najemnine za neprofitna stanovanja in namenska stanovanja najemnikov, ki presegajo dohodkovni cenzus določen po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem oziroma sprejmejo večje stanovanje kot bi jim pripadalo po površinskih normativih iz Pravilnika o dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, in so v lasti Občine Ajdovščina oziroma jih Občina Ajdovščina oddaja v podnajem.

Za protipravno zasedene stanovanjske enote iz prejšnjega odstavka v lasti Občine Ajdovščina se določi način določitve uporabnin.

II.

Za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja in bivalne enote se v najemni pogodbi določi višina najemnine po Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja.

III.

Če dohodki najemnika in uporabnikov neprofitnih ali namenskih najemnih stanovanj iz prejšnje točke presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega najemnega

stanovanja po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj se, upošteva je sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemnina v višini 6,5 eurov/m² stanovanjske površine.

Če najemniki neprofitnih in namenskih stanovanj sprejmejo večje stanovanje kot bi jim po površinskih normativih iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem pripadalo, se razlika v m² obračuna skladno s prejšnjim odstavkom.

IV.

Za uporabnike stanovanjskih enot iz točke I., ki so se vselili brez pravne podlage, se določi uporabnina v višini iz II. točke tega sklepa tako, da se odstotek od vrednosti stanovanja poveča za 50%.

V.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS.

Številka:

Datum:

ŽUPAN
Tadej Beočanin, s. r.

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj :

Pravni temelji za sprejem predlaganega sklepa o stanovanjski najemnini so:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - Odl. US, 56/11 - Odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A in 40/12 - ZUJF; v nadaljevanju: SZ-1), ki v 115. členu določa, da najemnik za uporabo najemnega stanovanja plačuje lastniku stanovanja najemnino, ki se za službena, tržna in namenska najemna stanovanja oblikuje prosto, za neprofitna stanovanja pa v skladu z metodologijo iz 117. čl. SZ-1;
- 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 in 40/11 – ZUPJS-A; v nadaljevanju: uredba), ki določa način in postopek za izračun najvišjih najemnin, ki jih lahko lastniki neprofitnih stanovanj zaračunavajo najemnikom;
- Statut Občine Ajdovščina 16. člen (Uradni list RS, št. 44/12 in 85/15), ki v 16. členu določa, da občinski svet sprejema odloke in druge občinske akte.

2. Razlogi in cilji za sprejem:

Občina Ajdovščina je za neprofitna stanovanja v letu 2005 sprejela sklep o postopnem dvigu neprofitnih najemnin. V obdobju po sprejemu sklepa o stanovanjski najemnini iz leta 2005 so se gospodarske razmere v državi bistveno spremenile, prišlo pa je tudi do spremembe zakonodaje na področju ureditve pravic iz javnih sredstev in na področju ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Poleg tega se je 31.12.2006 izteklo obdobje postopnega dviga neprofitnih najemnin.

Izvajati se je začela tudi določba 90. čl. SZ-1, po kateri lahko najemodajalec neprofitnih stanovanj vsakih 5 let zahteva od najemnikov, s katerimi je bilo najemno razmerje sklenjeno po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003), predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje s tržno

najemnino. Če pa se socialne razmere najemnika spremenijo tako, da dohodek pade pod dohodkovni cenzus, lahko najemnik od najemodajalca zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

V upravnih postopkih ugotavljanja upravičenosti do pravic iz javnih sredstev, ki jih po novi zakonodaji vodijo centri za socialno delo, se na območju Goriške regije odmerja subvencija tržne najemnine do višine tržne najemnine 6,5 eurov/m², kar je s tem sklepom predlagana višina tržne najemnine za najemnike v neprofitnih stanovanjih in namenskih stanovanjih, ki presegajo dohodkovni cenzus oz sprejmejo večje stanovanje kot bi jim po površinskih normativih iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem pripadalo.

Cilj predlaganega sklepa o stanovanjski najemnini je določitev višine neprofitne najemnine za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja, bivalne enote ter tržne najemnine za neprofitna in namenska stanovanja najemnikov, ki presegajo dohodkovni cenzus določen po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem oziroma sprejmejo večje stanovanje kot bi jim pripadalo po površinskih normativih iz istega Pravilnika in so v lasti Občine Ajdovščina oziroma jih Občina Ajdovščina oddaja v podnajem. Prav tako se s sklepom določa višino uporabnin za protipravno zasedene stanovanjske enote Občine Ajdovščina.

3. Poglavitne rešitve :

Občina Ajdovščina kot lastnica neprofitnih stanovanj ter bodoča lastnica namenskih stanovanj in bivalnih enot določa za te kategorije stanovanj neprofitno najemnino v višini kot jo predpisuje uredba, upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja. Za vse najemnike neprofitnih stanovanj in namenskih stanovanj upošteva sklenjene najemne pogodbe, ki po dohodkih presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se določi tržna najemnina v višini 6,5 eurov/m² stanovanjske površine. Prav tako se najemnikom neprofitnih in namenskih stanovanj, ki sprejmejo večje stanovanje, kot bi jim po površinskih normativih iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem pripadalo, razlika v m² obračuna v višini 6,5 m². S predlaganim sklepom se določa tudi uporabnina za protipravno zasedene stanovanjske enote, ki se določi tako, da se odstotek od vrednosti stanovanja, ki je podlaga za izračun neprofitne najemnine, poveča za 50 %.

4. Ocena finančnih posledic :

Predlagani sklep bo, glede na to, da se na novo določa najemnina v namenskih stanovanjih, višina tržne najemnine za najemnike v neprofitnih stanovanjih, ki presegajo dohodkovni cenzus, in uporabnine, vplival na prilive iz naslova najemnin, vendar glede na gospodarske razmere v občini, ni pričakovati večjih finančnih posledic.

ŽUPAN
Tadej BEOČANIN, s. r.

POROČILO ODBORA:

Na 15. redni seji dne 11. 5. 2016 je **Odbor za družbene zadeve** obravnaval Sklep o stanovanjski najemnini in sprejel

mnenje, da je predlagani Sklep o stanovanjski najemnini primeren za obravnavo na občinskem svetu,

zato **predlaga**, da ga občinski svet sprejme.

Datum: 12.5.2016

PRESEDNIK ODBORA
Ivan VODOPIVEC, s. r.