



OBČINA PREBOLD

ODBOR ZA NEGOSPODARSTVO IN JAVNE SLUŽBE DRUŽBENIH DEJAVNOSTI

www.obcinaprebold.si, e-naslov: obcina@prebold.si
Hmeljarska cesta 3, 3312 Prebold
telefon: 03 703 64 00, faks: 03 703 64 05

7

Datum: 11.4.2019

ZADEVA: Sklep o določitvi neprofitne in tržne najemnine
PREDLAGATELJ: Odbor za negospodarstvo in javne službe družbenih dejavnosti
POROČEVALCI: Predsednik Odbora za negospodarstvo in javne službe družbenih dejavnosti Marjan Golavšek

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Prebold sprejme Sklep o določitvi neprofitne in tržne najemnine.

OBRAZLOŽITEV:

Pravna podlaga za sprejem

Statut Občine Prebold (Uradni list RS št.: 52/13,45/14)

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 in 27/17)

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14)

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, 79/15 in 91/15)

Povzetek obravnave na odboru

Predsednik odbora je predstavil razloge in predlog Sklepa o določitvi neprofitne in tržne najemnine. Člani odbora so predlagali, da se letna stopnja najemnine poviša postopno, najprej v letu 2019 in nato v letu 2020.

Razlogi za sprejem

1. Poenotenje neprofitnih najemnin

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin določa, da lahko najvišja letna stopnja neprofitne najemnine znaša največ 4,68 % od vrednosti stanovanja. Novi Stanovanjski zakon iz leta 2003 je na osnovi odločbe Ustavnega sodišča poenotil neprofitne najemnine. Za vsa stanovanja, ne glede na starost, je poenotil delež vrednosti stanovanja pri izračunu neprofitne najemnine v višini 4,68 % vrednosti stanovanja, vrednost stanovajske točke pa je bila določena v višini 2,63 EUR.

Občina Prebold je določila letno stopnjo najemnine 3,42 %.

Ugotovitve:

- da je višina neprofitne najemnine že več let nespremenjena;
- da še vedno nismo dosegli najvišje stopnje najemnine (4,68%), kot nam daje možnost Uredba (pri zbiranju informacij pri ostalih večjih občinah, večjih lastnikih kot so Stanovanjski sklad RS, NSPIZ, Nepremičnine Celje so prešli na največjo vrednost že leta 2003 z uveljavitvijo zakona);
- da za stanovanja, katera pred oddajo novemu najemniku v večjem obsegu obnovimo; določimo najvišjo stopnjo najemnine 4,68%.

Glede na trenutno določene stopnje najemnine (v večini 3,42 % je mesečna obremenitev najemnine 3.126,31 €. V primeru poenotenja stopnje najemnine na 4,00 % pa bi bila mesečna obremenitev najemnin 3.656,50 €. Razlika v višini 530,19 €. – EVB VIRANT V primeru poenotenja stopnje najemnine na 4,68% pa bi bila mesečna obremenitev najemnin 4.278,11 €. Razlika v višini 1.151,80 €. – EVB VIRANT

Glede na trenutno določene stopnje najemnine (v večini 3,42 % je mesečna obremenitev najemnine 3447,47 €. V primeru poenotenja stopnje najemnine na 4,68% pa bi bila mesečna obremenitev najemnin 4573,52 €. Razlika v višini 1.126,05 €. — SIPRO

Upoštevati je potrebno tudi dejstvo, da bi poenotenje najemnin posledično privedlo tudi do manjšega povišanja izplačil subvencij.

2. Preverjanje premoženjskega stanja najemnikov in določitev višine tržne najemnine

Po dodelitvi stanovanja upravičencu se ni več preverjalo stanje upravičenosti do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem. S spremembo SZ-1 pa je od avgusta 2017 v 90 čl. določeno, 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 iz petega odstavka 87. člena tega zakona in v kolikor ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo, in se najemnina določi v višini tržne najemnine. Na podlagi Pravilnika je potrebno preverjati celotno materialno stanje najemnika in uporabnikov stanovanja.

V kolikor se po preverjanju ugotovi, da najemnik ne izpolnjuje več splošnih pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanj v najem to ni razlog za odpoved najemne pogodbe ampak se mora neprofitna najemnina spremeniti v tržno najemnino. Tržna najemna je prosto oblikovana najemnina katero višino določi najemodajalec.

Uredba v svojem 13. a členu ureja priznana tržno najemnino (PTN) in pri tem napotuje na 8.čl. Pravilnika o podrobnejših pogoji, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Uradni list RS, št. 66/07 in 40/12 – ZUJF); ki določa najvišje priznana tržno najemnino na kvadratni meter stanovanjske površine, upošteva delitev države na statistične regije:

REGIJA	Priznana tržna najemnina za m ² stanovanjske površine (v €)	Najvišja dovoljena subvencija najema za m ² stanovanjske površine (v €)
Osrednjeslovenska	7,0	4,0
Obalno-kraška	6,5	3,5
Goriška	6,5	3,5
Podravska	6,0	3,0
Gorenjska	5,5	2,5
Savinjska	5,0	2,0
Jugovzhodna Slovenija	5,0	2,0
Spodnjeposavska	4,0	1,0
Koroška	4,0	1,0
Notranjsko-kraška	4,0	1,0
Pomurska	4,0	1,0
Zasavska	4,0	1,0

Za območje regije Savinjska je določena max. tržna najemnina 5,00 €/m². Ta višina je tudi podlaga pri postopku ugotavljanja pravice do subvencije tržne najemnine, ki ga vodi CSD.

S takšno podlago za določitev tržne najemnine bi še vedno ohranili temeljna načela socialne zakonodaje. Najemnike, ki bi jim, skladno s predpisi, preverili njihov materialni položaj, ne bi izselili iz stanovanj, ker imajo najemno pogodbo za nedoločen čas, ampak bi se jim neprofitna najemnina spremenila v tržno najemnino. V kolikor se njihov materialni položaj kasneje zopet spremeni, se jim lahko tržna najemnina zopet prekvalificira v neprofitno najemnino.

3. Preseganje površinskih normativov, pri najemnikih, ki jim je že bilo dodeljeno stanovanje

V praksi nastajajo primeri, ko se naknadno spremeni število uporabnikov v stanovanju (npr. zaradi smrti, odselitve otrok, razveze ...). Tako imamo situacije, ko zasedajo stanovanja večje kvadrature samo 1 ali 2 osebi.

Med upravičenci, ki se prijavijo na razpis, je kar nekaj veččlanskih družin, ki čakajo tudi po več let na dodelitev primerne stanovanja, ker imamo v svojem stanovanjskem fondu premalo praznih stanovanj s primerno kvadraturou. Po drugi strani pa večja stanovanja zasedajo najemniki, ki bi jim zaradi zmanjšanja števila uporabnikov stanovanj pripadalo po površinskem normativu manjše stanovanje, vendar sami ne vložijo vloge za zamenjavo stanovanja. V primeru, da se po dodelitvi stanovanja spremeni število uporabnikov to ni razlog za odpoved najemne pogodbe.

Da bi v praksi zmanjšali takšne primere, bi bilo smiselno, da se najemnike, ki zasedajo glede na število uporabnikov po površini preveliko stanovanje, pozove k zamenjavi stanovanja z ustreznim površinskim normativom. V skladu s 14. členom Pravilnika je določen površinski normativ v tabeli, ki zadevajo stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine. V primeru, da se najemnik na poziv k zamenjavi ne bi odzval, se mu za kvadraturou, ki je večja od primerne površine določene v Pravilniku, obračuna tržna najemnina. Upoštevati pa je treba izjeme, določene 7. odst. v 14. členu Pravilnika v primeru, ko je družinski član ali najemnik invalidna oseba.

Primer:

Najemnik sam uporablja 2 sobno stanovanje velikosti 58 m². V primeru, da se na poziv za zamenjavo stanovanja ne bi odzval oziroma bi jo zavrnil, se mu do 30 m² obračuna neprofitna najemnina, od 31 -58 m² pa tržna najemnina.

Ta cilj bi dosegli postopno, in sicer, da se ob izpraznitvi manjših stanovanj najprej pozove k zamenjavi najemnike, ki imajo v uporabi prevelika stanovanja.

S člani je bilo preverjeno koliko se poviša posamezna najemnina in je bil podan predlog, da se letna stopnja najemnine poviša postopno, ne naenkrat, saj so mnenja, da je to prevelik zalogaj za posameznika.

Ocena finančnih posledic za proračun Občine Prebold

Sprejem Sklepa o določitvi neprofitne in tržne najemnine prinaša na prihodkovni strani v letu 2019 (od 1.7.2019 – 31.12.2019) sredstva v višini 530,19 € ter v letu 2020, od 1.1.2020 – 31.6.2020 v višini 530,19 € in od 1.7.2020 do 31.12.2020 v višini 1.138,92 €, brez upoštevanja subvencij. Točen izračun sredstev ni mogoč, zaradi dodelitev subvencij, na podlagi odločb CSD.



**Predsednik Odbora za negospodarstvo in
javne službe družbenih dejavnosti**
Marjan Golavšek, l.r.

Priloga:

- Sklep o določitvi neprofitne in tržne najemnine
- Sklep odbora
- Tabela primerjava višine najemnin, glede na letno stopnjo (Sipro d.o.o., EVB nepremičnine d.o.o.)



OBČINA PREBOLD

ODBOR ZA NEGOSPODARSTVO IN JAVNE SLUŽBE DRUŽBENIH DEJAVNOSTI

www.prebold.si, e-naslov: obcina@prebold.si
Hmeljarska cesta 3, 3312 Prebold
telefon: 03 703 64 00, faks: 03 703 64 05

Številka:

Datum: 12.3.2019

Občinski svet Občine Prebold

ZADEVA: Odpravek sklepa

Odbor za negospodarstvo in javne službe družbenih dejavnosti je na svoji 3. seji, ki je bila 11.3.2019, obravnaval Sklep o določitvi neprofitne in tržne najemnine.

Odbor sprejel naslednji :

SKLEP: Odbor za negospodarstvo predlaga Občinskemu svetu Občine Prebold, da sprejme predlagani Sklep o določitvi neprofitne in tržne najemnine.

V sklepu je določeno, da se s 1.7.2019 začne uporabljati letna stopnja neprofitne najdenine v višini 4,00 % od vrednosti stanovanja in od 1.7.2020 dalje v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja. Za neprofitna stanovanja, katerih najemnik ne izpolnjuje več splošnih pogojev za pridobitev stanovanja določenih v Pravilniku, se, upošteva sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemнина v višini 5,00 €/m² stanovanjske površine. Če najemnik neprofitnega stanovanja sprejme večje stanovanje, kot bi mu po površinskih normativih iz Pravilnika pripadalo, se za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ, ki ga določa Pravilnik, določi tržna najemнина v višini 5,00 €/m².

Če najemnik neprofitnega stanovanja že ima v najemu večje neprofitno stanovanje, kot bi mu pripadalo po površinskem normativu iz Pravilnika, in ne sprejme zamenjave s stanovanjem, ki bi mu po površinskem normativu pripadalo, se določi tržna najemнина v višini 5,00 €/m² za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ.



Predsednik
Odbora za negospodarstvo in javne službe
družbenih dejavnosti
Marjan Golavšek, l.r.

Dostavljeno:

- naslovník
- vloženo v arhiv



OBČINA PREBOLD

UPRAVA

www.prebold.si, e: obcina@prebold.si
Hmeljarska cesta 3, 3312 Prebold
t: 03 703 64 00, f: (03) 703 64 05

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, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17), 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, 79/15 in 91/15) in Statuta Občine Prebold (Uradni list RS, št. 52/13, 45/14) je Občinski svet Občine Prebold na ___ redni seji dne _____ 2019 sprejel

S K L E P

o določitvi neprofitne in tržne najemnine

1. člen

S tem sklepom se za stanovanja v lasti Občine Prebold določa:

- način določitve višine najemnine za neprofitna stanovanja na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (v nadaljevanju: Uredba);
- 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 neprofitna stanovanja najemnikov, ki imajo v najemu večje stanovanje, kot bi jim pripadalo po površinskih normativih, določenih v Pravilniku.

2. člen

Za neprofitna stanovanja, katerih najemnik izpolnjuje splošne pogoje za pridobitev stanovanja določene v Pravilniku, se v najemni pogodbi določi višina najemnine, ki jo določa Uredba, upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine od 1.7.2019 v višini 4,00% od vrednosti stanovanja in od 1.7.2020 dalje v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja.

3. člen

Za neprofitna stanovanja, katerih najemnik ne izpolnjuje več splošnih pogojev za pridobitev stanovanja določenih v Pravilniku, se, upošteva sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemnina v višini 5,00 €/m² stanovanjske površine.

4. člen

Če najemnik neprofitnega stanovanja sprejme večje stanovanje, kot bi mu po površinskih normativih iz Pravilnika pripadalo, se za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ, ki ga določa Pravilnik, določi tržna najemnina v višini 5,00 €/m².

Če najemnik neprofitnega stanovanja že ima v najemu večje neprofitno stanovanje, kot bi mu pripadalo po površinskem normativu iz Pravilnika, in ne sprejme zamenjave s stanovanjem, ki

bi mu po površinskem normativu pripadalo, se določi tržna najemnina v višini 5,00 €/m² za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ.

5. člen

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

Št. 352/ /2019
Prebold, 4.3.2019

Župan Občine Prebold
Vinko Debelak

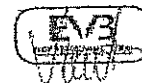
EVBNEPREMIČNINE d.o.o., Zalog pri Šempetru 22c, Šempeterv SD

LIST 1
DNE 15.04.2019

PREGLED DELEŽEV, VREDNOSTI STANOVANJ IN NAJEMNINE OPČINE PREBOLO

ŠIFRA STAN.	ULICA ŠTEVILKA	IME PRIIMEK	LEGA NAD.	LETO VSELITVE	VELIK. STAN.	ŠTEV TOČK	REVALOR. VREDNOST	% R V DELEŽ	ENOT	1	2	3	RAZLIKA 1-2	RAZLIKA 1-3	SUBVENCIJA
										NAJEMNINA 3,42%	NAJEMNINA 4,00%	NAJEMNINA 4,68%			
11805 NA ZELENICI 18		VURUŠIČ BISERKA	01	16.11.1990	27,74	323	24.908,05	3,0742	1	70,99 €	83,03	97,14 €	12,04 €	25,15 €	
11809 NA ZELENICI 18		LJUBIČ ANICA	02	1.10.1984	59,37	323	50.434,22	6,2248	1	143,74 €	168,11	196,60 €	24,38 €	52,96 €	
11814 NA ZELENICI 18		PAVLOVIČ DUJO	02	1.04.1992	41,85	323	39.230,41	4,4717	1	103,26 €	120,77	141,30 €	17,51 €	38,04 €	79,34 €
11815 NA ZELENICI 18		PASARIČ ANA	03	1.10.1984	41,79	323	36.352,19	4,4888	1	103,60 €	121,17	141,77 €	17,57 €	38,17 €	
11820 NA ZELENICI 18		MUJAGIČ MARJETA	04	1.07.2013	59,09	323	50.196,36	6,1954	1	143,05 €	167,32	195,77 €	24,26 €	52,71 €	
					229,64										
11706 NA ZELENICI 17		ODER SLAVICA	02	1.03.2005	27,70	317	24.410,11	3,1013	1	69,57 €	81,37	95,20 €	11,90 €	25,63 €	77,63 €
11709 NA ZELENICI 17		KOKOT STJEPAN	03	1.07.1999	41,45	317	35.386,65	4,4980	1	100,55 €	117,96	138,01 €	17,10 €	37,16 €	
11710 NA ZELENICI 17		GOLAVŠEK MARIJA	03	1.07.1999	27,74	317	24.445,36	3,1068	1	69,67 €	81,48	95,34 €	11,82 €	25,67 €	
11716 NA ZELENICI 17		URANJEK MOJCA	05	1.07.1999	59,12	317	49.288,94	6,2623	1	140,47 €	154,30	192,23 €	23,82 €	51,76 €	
11719 NA ZELENICI 17		KERANOVIČ MARIJA	05	1.07.1999	59,29	317	49.430,67	6,2803	1	140,69 €	164,77	192,78 €	23,89 €	51,90 €	
					215,30										
11913 NA ZELENICI 19		DENIS KERANOVIČ	04	21.12.1994	49,56	326	38.243,81	3,8650	1	108,99 €	127,48	149,15 €	18,48 €	40,16 €	50,12 €
11917 NA ZELENICI 19		ERNEJČIČ MAJDA	05	1.07.1999	49,56	326	38.243,81	3,8650	1	108,99 €	127,48	149,15 €	18,48 €	40,16 €	
11920 NA ZELENICI 19		PEJIČ DRAGICA	05	1.07.1999	55,22	326	47.628,59	4,8134	1	138,74 €	158,76	185,75 €	23,02 €	50,01 €	
					142,34										
10601 NA ZELENICI 06		MLINARIČ ANGELA	05	1.02.1993	58,19	308	44.361,40	5,6177	1	126,43 €	147,87	173,81 €	21,44 €	46,58 €	
10603 NA ZELENICI 06		Jerab NEVRESA	01	16.06.1998	60,86	306	48.048,31	6,0846	1	136,94 €	160,16	187,39 €	23,22 €	50,45 €	79,91 €
10605 NA ZELENICI 06		BARAČ DAVOR	02	15.09.2017	43,55	306	35.048,17	4,3540	1	99,89 €	116,83	136,69 €	16,94 €	36,80 €	57,66 €
10612 NA ZELENICI 06		HAUPTFELD SARA	03		31,42	306	26.727,50	3,1413	1	76,17 €	89,09	104,24 €	12,92 €	28,06 €	
					0										
10916 NA ZELENICI 06		TROSKOT MARIJA	04	1.04.1992	31,42	306	26.727,50	3,1413	1	76,17 €	89,09	104,24 €	12,92 €	20,06 €	
10618 NA ZELENICI 08		ŠINKOVEC BORIS	05	1.01.1993	44,04	308	35.442,51	4,4030	1	101,01 €	118,14	138,23 €	17,13 €	37,21 €	
10621 NA ZELENICI 08		Zupanc Astleksija	00	1.05.2008	41,02	294	31.717,48	4,1011	1	90,39 €	105,72	123,70 €	15,33 €	33,30 €	
					308,6										
11304 NA ZELENICI 13		ARH ŠTEFAN	00	1.05.1982	59,16	317	49.322,28	6,3265	1	140,57 €	164,41	192,36 €	23,84 €	51,79 €	55,84 €
11308 NA ZELENICI 13		DAKIČ MARIJA	01	16.10.1956	28,14	314	24.563,17	3,0092	1	70,01 €	81,88	95,80 €	11,87 €	25,79 €	
11314 NA ZELENICI 13		EVA AŽMAN	03	1.12.1999	27,70	314	24.231,47	2,9686	1	69,06 €	80,77	94,50 €	11,71 €	25,44 €	46,98 €
11315 NA ZELENICI 13		KOLMANIČ IVANKA	03	1.05.1982	41,21	314	34.846,81	4,4088	1	99,32 €	116,16	136,91 €	16,84 €	36,59 €	
11317 NA ZELENICI 13		URANKAR TATJANA	04	1.05.1982	58,66	317	48.897,09	6,2719	1	139,30 €	162,99	190,70 €	23,69 €	51,34 €	
11318 NA ZELENICI 13		ANDRIČ MARIJA	04	16.12.1993	27,70	314	24.231,47	2,9686	1	69,06 €	80,77	94,50 €	11,71 €	25,44 €	
11319 NA ZELENICI 13		PREVORŠEK DANIJEL	04	1.05.1982	41,21	314	34.846,81	4,4088	1	99,32 €	116,16	136,91 €	16,84 €	36,59 €	
					283,89										
11402 NA ZELENICI 14		BARBARA BEK	00	13.05.2013	27,57	302	21.897,75	2,6855	1	62,41 €	72,99	85,40 €	10,88 €	22,99 €	447,48 €
					2.386,91	8.814	1.016.112,92		28,00	2.685,92 €	3.387,04	3.962,84 €	491,12 €	1.066,92 €	
SKUPAJ:															

SESTAVIL
Blaž Virant, ekonomist



EVB NEPREMIČNINE d.o.o., Zalag pri Šempetru 22c, Šempeteru SD

LIST 1
DNE 15.04.2019

PREGLED DELEŽEV, VREDNOSTI STANOVANJ IN NAJEMNINE OBČINE PREBOLD

ŠIFRA STAN.	ULICA ŠTEVILKA	IME PRIMEK	LEGA NAD.	LETO VSELITVE	VELIK. STAN.	ŠTEV. TOČK	REVALOR. VREDNOST	% R V DELEŽ	ENOT	1	2	3	RAZLIKA 1 - 2	RAZLIKA 1 - 3	SUBVENCIJA
										NAJEMNINA 3,42%	NAJEMNINA 4,00%	NAJEMNINA 4,68%			
30001	Hmeljarska 3	KOSTANJŠEK Bojan	M	2009	50,23	328	43.330,41	53,6015	1	123,48	144,43	168,99 €	20,94	45,50 €	
30002	Hmeljarska 3	KONŠČANSKI SARA	M	2009	43,48	328	37.507,59	46,3985	1	106,90	125,03	146,28 €	18,13	39,38 €	
SKUPAJ:					93,71	656	80.837,99	100,0000	2	230,39	269,46	315,27	39,07	84,88 €	

SESTAVIL
Blaž Virant, ekonomist

