

Gradivo k točki 10
Sklep o določitvi tržne najemnine

Gradivo pripravila: Jana Lemut

**OBČINA PIVKA****Župan**

Kolodvorska cesta 5, 6257 Pivka

Tel. 05 7210 100/fax. 05 72 10 102

e-pošta: obcina@pivka.si

Datum: 7.9.2018

**OBČINSKEMU SVETU
OBČINE PIVKA****ZADEVA: Sklep o določitvi tržne najemnine****Pravna podlaga za sprejem sklepa**

- 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSLS-1 in 30/18; V nadaljevanju ZLS)
- 90. člen Stanovanjskega zakona (SZ-1) (Ur.l.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, 27/17; v nadaljevanju: stanovanjski zakon),
- 30. člen Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l.RS št.: 14/04, 34/04, 62/06, 114/06-ZUE, 11/2009, 81/11 in 47/14; v nadaljevanju: pravilnik),
- 16. člen Statuta Občine Pivka (Ur. list RS, 58/99, 77/00, 24/01, 110/05, 52/07, 54/10 in 111/13)

Obrazložitev:

Drugi odstavek 90. člena stanovanjskega zakona določa, 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. Splošni pogoji navedenega pravilnika vsebujejo tako premoženjsko kot dohodkovno omejitve.

Tretji odstavek istega člena stanovanjskega zakona določa, če najemnik iz prejšnjega odstavka ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo po postopku, ki ga določa pravilnik, ki ga izda minister, in se najemnina določi v višini tržne najemnine. Postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem je predpisan v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. 30. člen tega pravilnika določa, da najemodajalec o upravičenosti oz. do neupravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in plačevanja tržne najemnine izda odločbo v upravnem postopku.

Za potrebe preverjanja do nadaljnje upravičenosti do neprofitnega najema in zaračunavanja tržne najemnine najemnikom neprofitnega stanovanj, ki imajo dohodke oz. imajo v lasti

premoženje, ki presega zgornjo mejo določeno s pravilnikom, je potrebno določiti višino tržne najemnine.

Tržna najemnina ni zakonsko določena, temveč se oblikuje prosto na trgu in je odvisna od ponudbe in povpraševanja na določenem območju.

5. odstavek 103. člena stanovanjskega zakona določa, da če ima najemnik neprofitnega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v dalj časa trajajoči zunajzakonski skupnosti, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo, sme lastnik odpovedati najemno pogodbo.

Cilj sprejetega sklepa bo, da bo občinska uprava najemnikom, ki ne izpolnjujejo več dohodkovnih in premoženjskih pogojev za nadaljnji neprofitni najem, izdala odločbo o določitvi tržne najemnine.

Predlaga se višino enako višino tržne najemnine, kot jo je Država določila za potrebe dodelitve subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj določila najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine, glede na statistične regije (Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj; UR.L.RS, št.: 66/07 in 40/12-ZUJF). Pravilnik tako za Notranjsko – kraško regijo priznava tržno najemnino na m² stanovanjske površine v višini 4,00 €/m².

Ocena finančnih posledic

Na podlagi sklepa bo v določenih primerih prišlo do spremembe neprofitne najemnine v tržno najemnino, kar bo vplivalo na povečanje priliva iz naslova najemnin, vendar ocenjujemo, da bo šlo za minimalno povečanje prilivov iz tega naslova.

Predlog sklepa

Občinskemu svetu Občine Pivka se predlaga v sprejem sklep o določitvi tržne najemnine za stanovanja katerih najemniki ne izpolnjujejo več dohodkovnih in premoženjskih pogojev določenih s pravilnikom.

Pripravila:
Jana Lemut

Župan
Robert Smrdelj

**OBČINA PIVKA
OBČINSKI SVET****(predlog)**

Na podlagi 90. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) (Ur.l.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, 27/17), 30. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l.RS št.: 14/04, 34/04, 62/06, 114/06-ZUE, 11/2009, 81/11 in 47/14) ter 16. člena Statuta Občina Pivka (Uradni list RS, številka, 58/99, 77/00, 24/01, 110/05, 52/07, 54/10 in 111/13) je Občinski svet Občine Pivka na ____ seji dne _____ 2018 sprejel naslednji

**S K L E P
o določitvi tržne najemnine****1. člen**

S tem sklepom se za stanovanja v lasti Občine Pivka določi tržna najemnina za neprofitna stanovanja za najemnike, ki ne izpolnjujejo več dohodkovnih in premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v višini 4,00 €/m² stanovanjske površine.

2. člen

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

Številka: 9000-___/2018
Pivka, __. septembra 2018

ŽUPAN:
Robert Smrdelj

Sklep prejmejo:

1. Spis, tu
2. Arhiv občinskega sveta, tu