



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:

Cerkno: 22. 8. 2023

OBČINSKEMU SVETU OBČINE CERKNO

Zadeva: **SKLEP O DOLOČITVI TRŽNE NAJEMNINE**

Predlagatelj: Gašper Uršič, župan

Priprava gradiva: občinska uprava

Pravna podlaga: 90. in 115. člen Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08 – odl. US, 56/11 – odl. US, 87/11, 62/10 – ZUPJS, 40/11 – ZUPJS-A, 40/12 ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 – ZIUPOPdve, 189/20 – ZFRO in 90/21), Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), Določila 30. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 – ZUE, 11/2009, 81/11, 47/14 in 153/21) in Določilo 16. člena Statuta Občine Cerklje ob Gori (Uradni list RS, št. 164/20)

Namen: Obravnava in sprejem Sklepa o določitvi tržne najemnine

Predlog sklepa: *Občinski svet Občine Cerklje ob Gori sprejme Sklep o določitvi tržne najemnine.*

Obrazložitev:

1. Razlogi za sprejem Sklepa o določitvi tržne najemnine:

Stanovanjski zakon v 2. odstavku 90. člena določa, da je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih 5 let preverjati pogoje za najem neprofitnih stanovanj. Splošni pogoji Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju Pravilnik) vsebujejo tako premoženjsko kot dohodkovno omejitev najemnikov. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo v skladu z veljavnim Pravilnikom in se najemnina določi v višini tržne najemnine in to ni razlog za odpoved najemne pogodbe. Najemodajalec v skladu s 30. členom Pravilnika o upravičenosti oziroma neupravičenosti do nadaljnjega neprofitnega najemnega razmerja in plačevanja tržne najemnine izda najemniku odločbo v upravnem postopku. Za potrebe zaračunavanja tržne najemnine najemnikom neprofitnih stanovanj, ki imajo dohodke oz. imajo v lasti premoženje, ki presega zgornjo mejo določeno s Pravilnikom, pa je potrebno določiti višino tržne najemnine. Tekom let se najemnikom zaradi različnih vzrokov (poroke, razveze, rojstvo otrok, odselitve otrok, smrti, ...) spremeni število uporabnikov v stanovanju. Zaradi tega nastanejo situacije, ko ostane v večjem stanovanju samo še ena oseba ali pa živi veččlanska družina v premajhnem stanovanju, saj se je število otrok tekom let povečalo, niso pa zaprosili za zamenjavo ali pa jo Občina še ni mogla izvesti, ker nima primerne stanovanjske enote. Največkrat najemniki, ki bi jim zaradi zmanjšanja števila družinskih članov pripadalo po normativu manjše stanovanje, ne vložijo vloge za zamenjavo stanovanja ali se po obvestilu s strani Občine, da se jim lahko zagotovi manjše stanovanje, niso pripravljeni preseliti. Z določitvijo tržne najemnine se bo lahko v prihodnje najemnikom, ki se ne

bodo odzvali na poziv za zamenjavo stanovanja s stanovanjem s primerno površino, obračunalo za presežno površino tržno najemnino. Stanovanjski zakon v 2. točki 115. člena določa, da se najemnino za službena, tržna in namenska najemna stanovanja oblikuje prosto (prosto oblikovana najemnina). Na podlagi podatkov o višini neprofitne najemnine za vsako občinsko stanovanje (podatki po zadnjem povišanju 1. 4. 2023), velikosti stanovanj, številu oseb v posameznem stanovanju in predpisanem normativu smo evidentirali najemnike, ki imajo preveliko ali premajhno površino stanovanja. Pred določitvijo tržne najemnine smo za vsakega najemnika, ki ima presežno stanovanjsko površino izračunali znesek povišanja najemnine za presežno površino in novo najemnino, če bi tržna najemnina znašala 50 % ali 75 % nad neprofitno najemnino oziroma če bi jo določili v višini 6,5 eur/m², ki je določena kot najvišja priznana tržna najemnina za m² stanovanjske površine za Goriško statistično regijo v Pravilniku o podrobnih pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Uradni list RS, št. 66/07 in 40/12 – ZUJF). Po pregledu izračunov in dejstvu, da se je najemnikom s 1. 4. 2023 že tretjič povišala neprofitna najemnina od 1. 7. 2021 dalje ter se bo vsakega 1. 4. v letu uskladila z rastjo cen življenjskih potrebščin, smo se odločili predlagati tržno najemnino v višini 50 % nad neprofitno najemnino.

Na podlagi 90. in 115. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08 – odl. US, 56/11 – odl. US, 87/11, 62/10 – ZUPJS, 40/11 – ZUPJS-A, 40/12 ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 – ZIUPOPDVE, 189/20 – ZFRO, 90/21 in 18/23 – ZDU-10), Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), 30. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 – ZUE, 11/2009, 81/11, 47/14 in 153/21) in 16. člena Statuta Občine Cerklje (Uradni list RS, št. 164/20) je Občinski svet Občine Cerklje na ____ . redni seji dne ____ sprejel

SKLEP O DOLOČITVI TRŽNE NAJEMNINE

1. člen

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

- višina tržne najemnine 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);
- višina tržne najemnine 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 najemniki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev stanovanja, določenih v Pravilniku, se upošteva sklenjene najemne pogodbe določi tržna najemnina v višini 50 % nad neprofitno najemnino za stanovanje.

3. člen

Če najemnik neprofitnega stanovanja sprejme večje neprofitno stanovanje, kot bi mu po površinskem normativu iz Pravilnika pripadalo ali že ima v najemu večje neprofitno stanovanje, kot mu po površinskem normativu iz Pravilnika pripada in ne sprejme zamenjave stanovanja z ustreznim stanovanjem, ki bi mu po površinskem normativu pripadalo, se določi tržna najemnina v višini 50 % nad neprofitno najemnino za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ.

4. člen

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

Št. zadeve:

Datum:

ŽUPAN
Gašper Uršič