



OBČINA IDRİJA
Mestni trg 1
5280 IDRİJA

ŽUPAN

tel.: 05 37 34 500
fax: 05 37 34 531
obcina.idrija@idrija.si

Številka: 123-0002/2022
Datum: 19.9.2022

6

OBČINSKI SVET OBČINE IDRİJA

Zadeva: SKLEP O DOLOČITVI TRŽNE NAJEMNINE

Predlagatelj: Tomaž Vencelj, župan Občine Idrija

Gradivo pripravili/poročevalci:

Karmen Makuc, svetovalka za gospodarske dejavnosti

Pristojno delovno telo: Odbor za gospodarske dejavnosti
Odbor za finance in proračun
Statutarno – pravna komisija

Predlog sklepa:

Sprejme se Sklep o določitvi tržne najemnine.





OBČINA IDRİJA
Mestni trg 1
5280 IDRİJA

ŽUPAN

tel.: 05 37 34 500
fax: 05 37 34 531
obcina.idrija@idrija.si

OBRAZLOŽITEV PREDLAGANEGA SKLEPA:

I. Pravna podlaga

- Določila 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 in 90/21)
- Določila Uredba 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)
- 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)
- Določilo 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 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, 30/18, 61/20 – ZIUZEOPA in 80/20 – UIUOOPE)
- Določilo 23. člena Statuta Občine Idrija (Uradni list RS, št. 75/10 – uradno prečiščeno besedilo, 107/13, 13/19 in 202/20)

II. Razlogi za sprejem

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 nadaljnega 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.

Predlaga se, da se višina tržne najemnine določi na enak način, kot to predlaga Ministrstvo za okolje in prostor. Na podlagi Pravilnika 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) je določena višina tržne najemnine za posamezne regije. Za Goriško statistično regijo je priznana tržna najemnina 6,5 eur za kvadratni meter stanovanjske površine. Ta višina je tudi podlaga pri postopku ugotavljanja pravice do subvencije tržne najemnine, ki ga vodi Center za socialno delo.

Tekom let se najemnikom zaradi različnih vzrokov (odselitve otrok, rojstvo otrok, razveze, smrti...) spremeni število uporabnikov v stanovanju. Zaradi tega nastanejo situacije, ko





OBČINA IDRİJA

Mestni trg 1
5280 IDRİJA

ŽUPAN

tel.: 05 37 34 500
fax: 05 37 34 531
obcina.idrija@idrija.si

ostane v večjem stanovanju samo še ena oseba ali pa živi veččlanska družina v premajhnem stanovanju, saj se je št. otrok tekom let povečalo, pa niso zaprosili za zamenjavo ali pa jo Občina še ni mogla izvesti, ker nima primerne stanovanja. 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 pripravljene 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, za tisto kvadrato, ki je večja od primerne površine določene v Pravilniku, obračunalo tržno najemnino.

Za kadrovska stanovanja, katerih najemniki ne bodo izpolnjevali splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem, določenih v Pravilniku, se določi tržna najemnina v višini 6,50 €/m² stanovanjske površine.





OBČINA IDRİJA

Mestni trg 1
5280 IDRİJA

ŽUPAN

tel.: 05 37 34 500

fax: 05 37 34 531

obcina.idrija@idrija.si

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 in 90/21), Uredba 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), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB, 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, 30/18, 61/20 – ZIUZEOPA in 80/20 – UIUOOPE) in 23. člena Statuta Občine Idrija (Uradni list RS, št. Uradni list RS, št. 75/10 – uradno prečiščeno besedilo, 107/13, 13/19 in 202/20) je Občinski svet Občine Idrija na ____ redni seji dne _____ sprejel

SKLEP O DOLOČITVI TRŽNE NAJEMNINE

1. člen

S tem sklepom se za stanovanja v lasti Občine Idrija 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;
- višina tržne najemnine za kadrovska stanovanja za najemnike, ki ne izpolnjujejo splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, 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 6,50 €/m² stanovanjske površine.

3. 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, določi tržna najemnina v višini 6,50 €/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 6,50 €/m² za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ.

4. člen

Za kadrovska stanovanja, katerih najemniki ne izpolnjujejo splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, določenih v Pravilniku, se upošteva že sklenjene in nove najemne pogodbe, določi tržna najemnina v višini 6,50 €/m² stanovanjske površine.

5. člen

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

Št.
Idrija, dne

Župan
Občine Idrija
Tomaž Vencelj

