



**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO**

Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8

6310 Izola – Isola

Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110

E-mail: posta.oizola@izola.si

Web: <http://www.izola.si/>

Številka: 352-3/2018

Datum: 27. 2. 2018

**ČLANOM OBČINSKEGA SVETA
OBČINE IZOLA**

Zadeva: določitev tržne najemnine v primerih, ko imajo najemniki neprofitnega stanovanja v lasti premoženje, ki presega določeno vrednost – sklep občinskega sveta

Obrazložitev:

Občinski svet Občine Izola je sprejel sklep št. 478-141/2017 z dne 11.5.2017, na podlagi katerega je Občina Izola Javnemu podjetju Komunali Izola d.o.o. (v nadaljevanju: Komunala) predala v upravljanje stanovanja v lasti Občine Izola. S sprejemom tega sklepa je Komunala Izola d.o.o. postala upravljavec po 9. členu Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS). S Pogodbo o upravljanju stanovanj v lasti Občine Izola je bila dogovorjena podrobnejša ureditev upravljavskih nalog Komunale.

Komunala je občinski upravi posredovala gradivo za določitev tržne najemnine v primerih, ko imajo najemniki neprofitnega stanovanja v lasti premoženje, ki presega določeno vrednost.

Komunala ima skladno s 5. odst. Pogodbe o upravljanju stanovanj v lasti Občine Izola pravico in dolžnost izvajati preverjanje pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja ter v primeru ugotovljenega neizpolnjevanja pogojev temu ustrezno spremeniti določila najemne pogodbe.

2. odst. 90. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 - ZVKSES, 47/2006 - ZEN, 45/2008 - ZVEtL, 57/2008, 90/2009 - odl. US, 56/2011 - odl. US, 87/2011, 62/2010 - ZUPJS, 40/2011 - ZUPJS-A, 40/2012 - ZUJF, 14/2017 - odl. US, 27/2017, v nadaljevanju: SZ-1) 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. 3. odst. istega člena pa določa, da 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 je predpisan v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14). O upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in plačevanja tržne najemnine najemodajalec izda odločbo v upravnem postopku.

5. odst. 103. člena SZ-1 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. V teh primerih je tako stvar najemodajalca, ali bo zahteval spremembo najemnine ali bo odpovedal najemno razmerje po 5. odstavku 103. člena.

SZ-1 v predmetni zadevi predstavlja specialno ureditev glede na določila Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, v nadaljevanju:

ZSPDSLS-1). Ne glede na navedeno pa 38. člen ZSPDSLS-1 določa, da če se stvarno premoženje oddaja v najem, višina najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se pred sklenitvijo pravnega posla opravi cenitev višine najemnine. 2. odstavek 18. člena Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 34/2011, 42/2012, 24/2013, 10/2014, 58/2016, 11/2018 - ZSPDSLS-1) prav tako določa, da kadar se na stvarnem premoženju države oziroma samoupravne lokalne skupnosti ustanavlja druga stvarna pravica ali se stvarno premoženje države oziroma samoupravne lokalne skupnosti oddaja v najem, višina nadomestila oziroma najemnine pa v enem letu izkustveno preseže 10.000 eurov, se opravi cenitev višine nadomestila oziroma najemnine. Kakor izhaja iz primerov izračunov v gradivu, tržna najemnina v enem letu nikoli ne preseže 10.000 eurov, zato cenitev višine najemnine ni potrebna.

Podrobnejša obrazložitev pravne podlage in razlogov za določitev višine tržne najemnine izhaja iz gradiva Komunale.

Nadzorni svet Komunale je dne 16.2.2018 obravnaval predlog določitve tržne najemnine v višini 6,5 EUR/m² stanovanjske površine, ugotovljene z Zapisnikom o točkovanju stanovanja, najemnikom neprofitnega stanovanja v lasti Občine Izola, ki niso več upravičeni do plačevanja neprofitne najemnine in nanj podal pozitivno mnenje ter ga predlaga Občinskemu svetu v obravnavo in sprejem.

Predlog sklepa: Na osnovi podane obrazložitve člane občinskega sveta Občine Izola prosimo, da sprejmejo sklep, da se za potrebe določitve tržne najemnine, ki bi jo plačevali najemniki v neprofitnih stanovanjih, ki niso več upravičeni do neprofitne najemnine, ker imajo v lasti premoženje, ki presega določeno vrednost, določi najemnina v višini 6,5 EUR/m².

Obrazložitev pripravila:

Višja svetovalka za premoženjsko pravne zadeve
Žanin Gruden

Vodja UPN
mag. Marko Starman

Župan
mag. Igor Kolenc

Priloge:

- gradivo Javnega podjetja Komunala Izola d. o. o. z dne 16. 2. 2018,
- sklep Nadzornega sveta Javnega podjetja Komunala Izola d.o.o. z dne 16.2.2018,
- predlog sklepa.

Obrazložitev prejmejo:

1. člani OS,
2. Urad za prostor in nepremičnine, tu,
3. zbirka dokumentarnega gradiva.

352-3/2018-1 321001
povezana 410-48/2018



Komunalna Izola d.o.o. - Komunalna Isola s.r.l
Industrijska cesta 8, 6310 IZOLA
t +386 (0)5 66 34 950
f +386 (0)5 66 34 949
e tajnistvo@komunalna-izola.si
Matična št. 5156858
ID-številka za DDV SI70981515

Številka: 649/2018
Datum: 16.2.2018

OBČINA IZOLA
OBČINSKI SVET
Sončno nabrežje 8

6310 IZOLA

Zadeva: Določitev tržne najemnine v primerih, ko imajo najemniki neprofitnega stanovanja v lasti premoženje, ki presega določeno vrednost –
OBRAZLOŽITEV

Spoštovani,

Komunalna Izola d.o.o., je s 15. novembrom 2017 prevzela v upravljanje stanovanja v lasti Občine Izola. Eden izmed ciljev prevzema stanovanj v upravljanje, ki je opredeljen tudi v Poslovnem načrtu Komunale Izola d.o.o. za leto 2018, je pričetek sistematičnega preverjanja upravičenosti najemnikov do plačevanja neprofitne najemne.

Obveznost preverjanja upravičenosti do plačevanja neprofitne najemnine je najemodajalcem naložena s Stanovanjskim zakonom – 1 (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).

V kolikor se v postopku preverjanja upravičenosti ugotovi, da najemniki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za najem neprofitnega stanovanja, se najemnina določi v višini tržne najemnine (90. člen Stanovanjskega zakona -1) vse dokler se stanovanje ne izprazni in dodeli upravičencu do neprofitnega stanovanja.

Postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi neprofitnega stanovanja je predpisan v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14). O upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja in plačevanja tržne najemnine najemodajalec izda odločbo v upravnem postopku.

Za potrebe preverjanja upravičenosti in zaračunavanja tržne najemnine najemnikom neprofitnega stanovanja, ki imajo v lasti premoženje, ki presega določeno vrednost, je torej 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.

Država je za potrebe dodelitve subvencij mladim družinam in za najem tržnih stanovanj opredelila 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: Uradni list RS, št. 66/07 in 40/12 – ZUJF). Pravilnik tako za Obalno-kraško regijo priznava tržno najemnina za m² stanovanjske površine 6,5 EUR.

Primeri izračunov:

Naslov stanovanja	Površina stanovanja m ²	Neprofitna najemnina		Tržna najemnina	
		EUR	EUR/m ²	EUR	Povišanje v primerjavi z nepr. najem.
Dvoriščna ulica 13	50,70	149,25	2,94	329,55	121%
Gregorčičeva ulica 78	50,55	133,77	2,65	328,58	146%
Gregorčičeva ulica 78	25,20	65,02	2,58	163,80	152%
Južna cesta 20	34,47	140,20	4,07	224,06	60%
Južna cesta 20	70,35	255,12	3,63	457,28	79%
Smrekarjeva ulica 51	31,93	97,26	3,05	207,55	113%
Smrekarjeva ulica 51	62,98	187,34	2,97	409,37	119%
Smrekarjeva ulica 51	49,95	146,02	2,92	324,68	122%
Ul. Proletarskih brigad 14	52,86	131,75	2,49	343,59	161%
Ul. Zvonimira Miloša 26	36,56	114,81	3,14	237,64	107%
Ul. Zvonimira Miloša 26	76,83	211,87	2,76	499,40	136%

Predlog je obravnaval Nadzorni svet javnega podjetja Komunala Izola d.o.o. na svoji 12. redni seji dne 16.2.2018 in ga soglasno potrdil.

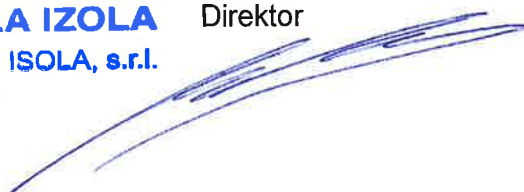
Glede na navedeno, Občinskemu svetu predlagamo, sprejme sklep, da se za potrebe določitve tržne najemnine, ki bi jo plačevali najemniki v neprofitnih stanovanjih, ki niso več upravičeni do neprofitne najemnine, določi najemnina v višini 6,5 EUR/m².

Tanja ADAMIČ
Referent za področje upravljanja
s stanovanji



JAVNO PODJETJE AZIENDA PUBBLICA
KOMUNALA IZOLA
IZOLA, d.o.o. - ISOLA, s.r.l.
Ⓢ

Denis BELE
Direktor



po pooblastilu
Stefanija RAJČIĆ SEDLAREVIĆ
Vodja Sektorja za upravljanje
z nepremičninami



JAVNO PODJETJE
KOMUNALA IZOLA d.o.o.

NADZORNI SVET

Izola, 16. 02. 2018

Nadzorni svet javnega podjetja Komunala Izola d.o.o. je, na podlagi 21. člena Statuta Javnega podjetja Komunala Izola, d.o.o. – Azienda pubblica Komunala Isola S.r.l. z dne 13. 07. 2017, na svoji 12. redni seji, ki je bila dne 16. 02. 2018 sprejel naslednji

S K L E P

Nadzorni svet javnega podjetja Komunala Izola d.o.o. je obravnaval predlog določitve tržne najemnine v višini 6,5 EUR/m² stanovanjske površine, ugotovljene z Zapisnikom o točkovanju stanovanja, najemnikom neprofitnega stanovanja v lasti Občine Izola, ki niso več upravičeni do plačevanja neprofitne najemnine in nanj podal pozitivno mnenje ter ga predlaga Občinskemu svetu v obravnavo in sprejem.

PREDSEDNICA
NADZORNEGA SVETA

Romina Kralj





OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET – CONSIGLIO COMUNALE

Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8

6310 Izola – Isola

Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110

E-mail: posta.oizola@izola.si

Web: <http://www.izola.si/>

Številka: 352-3/2018

Datum:

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO), 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave Občine Izola, št. 15/99, 17/12 in 6/14) je Občinski svet Občine Izola na svoji _____ redni seji, dne _____, sprejel naslednji

S K L E P

1.

Za potrebe določitve tržne najemnine, ki bi jo plačevali najemniki v neprofitnih stanovanjih, ki niso več upravičeni do neprofitne najemnine, ker imajo v lasti premoženje, ki presega določeno vrednost, se določi najemnina v višini 6,5 EUR/m².

2.

Ta sklep velja takoj.

Ž u p a n
mag. Igor KOLENC

Vročiti:

- zadeva 352-3/2018,

- arhiv.