



OBČINA LAŠKO
ŽUPAN
Mestna ulica 2
3270 Laško

Številka: 007-04/2011-23-22
Datum: 16.05.2011

OBČINSKI SVET LAŠKO

Predlagam, da občinski svet na seji obravnava naslednjo

ZADEVO: Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin – SKRAJŠANI POSTOPEK

Gradivo pripravil: Urad župana, Referat za gospodarske zadeve

Predstavnika predlagatelja na seji:

- Mag. Andrej Flis, vodja referata za gospodarske zadeve

Gradivo je obravnaval:

- Odbor za gospodarski razvoj občine, dne 16. maja 2011

Pristojnost in pravna podlaga:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07– ZLS-UPB2, 76/08, 79/09, 14/10 Odl. US, 51/10 in 84/10 Odl. US),
- Stanovanjski zakon (SZ-1; Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 9/2007 Odl. US, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 90/09 – Odl. US. in 62/10-ZUPJS),
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06 in 11/09),
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP; Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, RS št. 10/91, 17/91-I– ZUDE, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 – Odl. US),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 86/10),
- Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, 34/11) in
- 21. člena Statuta Občine Laško (Uradni list RS, št. 99/07 in 11/10).

Predlog sklepa:

- **Občinski svet Laško sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka splošnih pogojev Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin, po skrajšanem postopku.**
- **Občinski svet Laško sprejme Odlok o spremembah in dopolnitvah Odloka splošnih pogojev Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin, v predloženi vsebini.**

Obrazložitev:

Odlok o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin (Ur. list RS, št. 65/2010) je bil sprejet z namenom urejanja zadev, ki so bile do ukinitve Javnega nepremičninskega sklada Občine Laško vključene v Splošnih pogojih poslovanja JNS Občine Laško.

Zaradi sprememb na področju zakonodaje ter potrebe po vpeljavi določenih mehanizmov, ki jih osnovni odlok ni predpisoval smo pripravili besedilo Odloka o spremembah in dopolnitvah odloka, ki:

- na novo uvaja in ureja oddajo tržnih stanovanj v najem ter predpisuje višino tržne najemnine;
- ukinja navedbo uradnih listov ob Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem;
- popravlja tiskarsko napako iz 9. člena osnovnega odloka;
- ukinja navajanje uradnih listov pri Stanovanjskem zakonu v drugem odstavku 10. člena osnovnega odloka;
- uvaja mehanizem usklajevanja tržne najemnine za službena stanovanja s pravilnikom iz Zakona o nacionalni varčevalni shemi (višina najemnine ostaja 5 EUR/m²);
- v 49., 54., 55. in 89. členu osnovnega odloka staro zakonsko podlago nadomešča z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti;
- 53. člen usklajuje z Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti;
- v 73. in 88. členu dodaja mehanizem usklajevanja izhodiščne najemnine z rastjo cen življenjskih potrebščin;
- s spremembo 74. člena povečuje vpliv lokacijskega faktorja pri izračunu najemnine za poslovne prostore iz 20% na 30%. Pri KS Šentrupert in KS Jurklošter se lokacijski faktor iz 0,8 spreminja na 0,7, medtem ko pri ostalih krajevnih skupnostih ostaja enak;
- v 87. členu nadomešča najemnika z najemodajalca.

Predlog odloka je 16. maja 2011 na seji obravnaval Odbor za gospodarski razvoj občine.

ŽUPAN OBČINE LAŠKO
Franc ZDOLŠEK

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Ur. list RS, št. 94/07– ZLS-UPB2, 76/08, 79/09, 14/10 Odl. US, 51/10 in 84/10 Odl. US), Stanovanjskega zakona (SZ-1; Ur. list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 9/2007 Odl. US, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 90/09 – Odl. US. in 62/10-ZUPJS), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06 in 11/09), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (ZPSPP; Ur. list SRS, št. 18/74, 34/88, 5/90, RS št. 10/91, 17/91– ZUDE, 13/93, 66/93, 32/00, 102/02 – Odl. US), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 86/10), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur. list RS, št. 34/2011) in 21. člena Statuta Občine Laško (Ur. list RS, št. 99/07 in 11/10) je Občinski svet Občine Laško na _____ seji, dne _____, sprejel

O D L O K

o spremembah in dopolnitvah Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin

1. člen

V Odloku o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin (Ur. list RS, št. 65/2010; v nadaljevanju: odlok) se v 2. členu besedilo prve alineje spremeni tako, da se glasi:
"- način in postopek dodeljevanja neprofitnih, službenih in tržnih stanovanj ter bivalnih enot v najem."

2. člen

Besedilo 3. člena se spremeni tako, da glasi:

"Upravičenci do neprofitnih stanovanj se določajo in razvrščajo na podlagi vsakokratnega javnega razpisa skladno z veljavnim stanovanjskim zakonom in Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Besedilo javnega razpisa potrди Odbor za gospodarski razvoj občine (v nadaljnjem besedilu: odbor). Razpis se objavi na uradni spletni strani Občine Laško, na oglasni deski Občine Laško in v občinskem glasilu Laški bilten."

3. člen

V petem odstavku 9. člena se besedna zveza "sklad dolžan" nadomesti z besedno zvezo "občina dolžna".

4. člen

Drugi odstavek 10. člena se spremeni tako, da glasi:

"Višina lastne udeležbe lahko znaša največ 10% vrednosti neprofitnega stanovanja po pravilniku iz 116. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1), brez vpliva lokacije."

5. člen

V 34. členu se doda tretji odstavek, ki glasi:

"Za upravičence, ki presegajo navedeni dohodkovni cenzus, se določi tržna najemnina v skladu s pravilnikom iz 26.i člena Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Uradni list RS, št. 96/07 – uradno prečiščeno besedilo), v višini najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine v regiji."

6. člen

Besedilo 43. člena se spremeni tako, da glasi:

"Najemnine za neprofitna stanovanja in bivalne enote se oblikujejo v skladu z veljavno Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, za vse ostale vrste stanovanj pa skladno z veljavno zakonodajo in tem odlokom."

7. člen

V odloku se za 44. členom doda nov podnaslov: "8. Tržna stanovanja" in nov 44. a člen, katerega besedilo glasi:

"Stanovanje, ki je bilo zajeto v načrtu razpolaganja, pa postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen se lahko izvzame iz programa prodaje stvarnega premoženja Občine Laško, prenese v osnovna sredstva in odda v tržni najem.

Tržno stanovanje se lahko odda v najem za določen čas, vendar ne za dlje kot pet let.

Najemno razmerje iz prejšnjega odstavka se lahko po poteku petih let izjemoma podaljša za nadaljnjih pet let, če se s tem zasleduje načelo gospodarnosti ravnanja s stvarnim premoženjem in je tako zagotovljena optimalna ekonomska izkoriščenost tega premoženja, o čemer odloča Odbor za gospodarski razvoj občine.

Stanovanje, ki je še vedno zajeto v letnem načrtu razpolaganja, pa postopek javne dražbe, javnega zbiranja ponudb oziroma sklenitve neposredne pogodbe ni bil uspešno zaključen, pa se lahko odda v najem samo za obdobje, ki ne sme biti daljše od enega leta."

8. člen

Za 44. a členom se doda tudi 44. b člen, ki se glasi:

"Postopek oddaje tržnih stanovanj v najem se izvede ob upoštevanju določb Stanovanjskega zakona in Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti ter Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti."

9. člen

Za 44. b členom se doda 44. c člen, ki glasi:

"Strokovna služba pripravi besedilo javne objave za oddajo tržnih stanovanj v najem, ki mu izda soglasje Odbor za gospodarski razvoj občine."

10. člen

Za 44. c členom se doda 44. d člen, ki glasi:

"Najemnina za tržna stanovanja se določa po formuli: mesečna najemnina = vrednost stanovanja / 300 ter se valorizira skladno s Pravilnikom o načinih valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Ur. list RS, št. 1/2004), in sicer na podlagi za občino najugodnejšega faktorja - indeksa."

11. člen

V 49. členu se besedna zveza "Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO) in Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin" nadomesti z besedno zvezo "Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti".

12. člen

53. člen se spremeni tako, da se glasi:

"Župan lahko odda poslovni prostor ali poslovno stavbo v najem na podlagi metode neposredne pogodbe, če je izpolnjen eden od naslednjih pogojev:

- če je občina manj kot 50-odstotna solastnica nepremičnine;
- če je predviden letni prihodek od oddaje v najem nepremičnin nižji od 10.000 EUR;
- če oddaja v najem po metodi javne dražbe ali javnega zbiranja ponudb ni uspela, v dveh mesecih od dneva, ko se je izkazalo, da je metoda neuspešna;
- če se poslovni prostor oziroma poslovna stavba odda v najem osebi javnega prava za izvajanje javnih nalog, razen javnim podjetjem;
- če se poslovni prostor ali poslovna stavba odda v najem nevladnim organizacijam, ki delujejo v javnem interesu, za izvajanje dejavnosti, za katero so ustanovljene;
- če se poslovni prostor odda v najem za obrambo, zaščito, reševanje in pomoč ob naravnih in drugih nesrečah."

13. člen

Besedilo drugega odstavka 54. člena se spremeni tako, da glasi:

"Posamični program vsebuje poleg obveznih sestavin po uredbi o stvarnem premoženju tudi vsebino objave in predlog najemne pogodbe."

14. člen

V drugem odstavku 55. člena se besedilo spremeni tako, da glasi:

"Program vsebuje poleg obveznih sestavin po uredbi o stvarnem premoženju tudi vsebino objave javnega zbiranja ponudb in predlog najemne pogodbe."

15. člen

V 73. členu se doda drugi odstavek, ki se glasi:

"Višina izhodiščne najemnine iz prejšnjega odstavka se enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin, na predlog Odbora za gospodarski razvoj občine s sklepom občinskega sveta."

16. člen

74. člen se spremeni tako, da glasi:

"Glede na lokacijo poslovnega prostora se najemnina za poslovni prostor izračuna tako, da se izhodiščna najemnina pomnoži z lokacijskim faktorjem, ki lahko vpliva na višino najemnine za največ 30%.

Lokacijski faktorji po posameznih območjih:

- KS Laško lokacijski faktor 1;
- KS Rimske Toplice lokacijski faktor 0,9;
- KS Zidani Most lokacijski faktor 0,8;
- KS Šentrupert in KS Jurklošter lokacijski faktor 0,7."

17. člen

V 87. členu se beseda "najemnika" nadomesti z besedo "najemodajalca".

18. člen

V 88. členu se doda tretji odstavek, ki se glasi:

"Višina najemnine iz prejšnjega odstavka se enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin, na predlog Odbora za gospodarski razvoj občine s sklepom občinskega sveta."

19. člen

V 89. členu se besedna zveza "Zakonom o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (ZSPDPO) in Uredbo o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin" nadomesti z besedno zvezo "Zakonom o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti in Uredbo o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti".

20. člen

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

Številka: 007-04/2011-23-22

Laško, dne _____ 2011

ŽUPAN OBČINE LAŠKO
Franc ZDOLŠEK, l.r.