



Številka: 007-01/2014-10503

Datum: 2. 12. 2021

Predlagatelj:

Franc Zdolšek, župan

## OBČINSKI SVET

Predlagam, da Občinski svet Laško na svoji 17. seji obravnava naslednjo

**ZADEVO: Predlog Odloka 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:**

Oddelek za gospodarske dejavnosti

**Finančne obveznosti:**

Predlagani sklep ne predstavlja dodatnih finančnih obveznosti za proračun Občine Laško.

**Predstavnik predlagatelja na seji:**

Stanka Jošt, višja svetovalka

**Gradivo obravnaval:**

- Odbor za gospodarski razvoj občine, 2. decembra 2021.

**Pristojnost in pravna podlaga:**

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE)
- Stanovanjski zakon (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, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21)
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21)
- Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US, 87/11 – ZMVN-A in 90/21 – SZ-1E)
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18)
- 21. člen Statuta Občine Laško (Ur. list RS, št. 79/15-UPB1, 68/18 in 61/19)

Predlagam, da Občinski svet Laško v zvezi s predloženo zadevo sprejme naslednja sklepa:

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



Župan Občine Laško  
Franc Zdolšek

*fr m*

**Obrazložitev:**

Predlagana sprememba in dopolnitev Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin je posledica aktualnih sprememb na področju stanovanjske zakonodaje.

Novela Stanovanjskega (SZ-1E, Uradni list RS, št. 90/21) je prinesla vrsto sprememb in novih rešitev. Pomembnejše novosti so: dvig neprofitnih najemnin in uvedba obveznega lokacijskega faktorja; spremenjen oziroma dopolnjen sistem subvencioniranja neprofitnih in tržnih najemnin; korigirana uporabno površino za izračun najemnine pri trajno vezanih na uporabo invalidskega vozička; javna najemna služba po okriljem SSRS, ločeni fiduciarni računi za rezervne sklade posameznih objektov pri istem upravniku in znižanje soglasij pri odločanju etažnih lastnikov.

Novela SZ-1E je prav tako razveljavila tudi Zakon o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US, 87/11 – ZMVN-A in 90/21 – SZ-1E). Novega zakona za to področje nimamo, zato se sedaj za vsa najemna razmerja za poslovne prostore v zvezi z najemnimi pogodbami, sklenjenimi od 19. 6. 2021 dalje, uporabljajo določbe Obligacijskega zakonika. Pogodbe za poslovne prostore, ki so bile sklenjen po starem pa še vedno veljajo.

Prav tako ni potrebno sklepati dodatkov oziroma aneksov k najemnim pogodbam za stanovanja, ampak smo ob vsakokratni spremembi dolžni pisno obvestiti najemnike.

**Če na kratko povzamemo spremembe, ki so stopile v veljavo s 1. 7. 2021 in vplivajo na odlok o splošnih pogojih:**

**Vrednost točke za izračun vrednosti neprofitnega stanovanja, ki je osnova za izračun neprofitne najemnine, se bo do 1. aprila 2023 postopno višala iz trenutnih 2,63 €, in sicer:**

- od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 vrednost točke znaša 2,92 eura;
- od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 vrednost točke znaša 3,21 eura in
- od 1. aprila 2023 dalje vrednost točke znaša 3,50 eura.

**SZ-1E predpisuje, da se od 1. aprila 2024 dalje vrednost točke enkrat letno usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.**

**Mesečna neprofitna najemнина se izračuna na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), po naslednji enačbi: vrednost stanovanja x letna stopnja neprofitne najemnine / 12 (mesecev).**

Vrednost stanovanja, kot osnova za določitev neprofitne najemnine, se določi na podlagi naslednje enačbe predpisane v stanovanjskem zakonu:

**vrednost stanovanja = število točk × vrednost točke × uporabna stanovanjska površina × vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) × vpliv lokacije stanovanja**

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55 m<sup>2</sup>, točkovano s 320 točkami in maksimalnim lokacijskim faktorjem za Občino Laško 1,02, bo znašala povprečna mesečna neprofitna najemнина in povprečna najemнина na m<sup>2</sup> izračunana na podlagi sedaj veljavnih predpisov v višinah, kot je razvidno iz tabele:

Obdobje	Okvirna višina mesečne najemnine	EUR/m <sup>2</sup>
od 1. 11. 2021 do 31. marca 2022	204,44 €	3,72 €
od 1. 4. 2022 do 31. marca 2023	224,74 €	4,09 €
od 1. 4. 2023 dalje	245,04 €	4,46 €

**Od aprila 2024 dalje se bo višina neprofitne najemnine letno usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin, kot to določa SZ-1, zato s tokratno dopolnitvijo odloka predlagamo enako tudi za tržne najemnine.**

V letošnjem letu je SZ-1E uvedel še spremembo višine neprofitne najemnine zaradi vpliva lokacije, ki se je začela uporabljati pri obračunu najemnin za november 2021. Vsakemu stanovanju je lokacijski faktor določen glede na lokacijo zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, upoštevajoč model za stavbna zemljišča, z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. januar 2020. Slovenija je na podlagi veljavne uredbe uvrščena v 25 vrednostnih ravni, od vrednosti 1 pa do vrednosti 1,30.

Glede na naslove objektov v lasti Občine Laško v katerih se nahajajo občinska najemna stanovanja in bivalne enote so lokacijski faktorji uvrščeni v vrednostne ravni od 3 pa do 7, oziroma po posameznih objektih:

Ime ulice	Hišna številka	ST_RAVNI	LOK_FAKTOR
Rimska cesta	8	7	1,02
Marija Gradec	30	7	1,02
Tevče	2	3	1,01
Badovinčeva ulica	20	7	1,02
Badovinčeva ulica	18	7	1,02
Badovinčeva ulica	16	7	1,02
Badovinčeva ulica	14	7	1,02
Badovinčeva ulica	12	7	1,02
Badovinčeva ulica	8	7	1,02
Badovinčeva ulica	6	7	1,02
Badovinčeva ulica	4	7	1,02
Badovinčeva ulica	2	7	1,02
Požanelova ulica	7	7	1,02
Požanelova ulica	5	7	1,02
Požanelova ulica	3	7	1,02
Požanelova ulica	1	7	1,02
Pod gradom	5A	7	1,02
Pod gradom	5	7	1,02
Zdraviliška cesta	5B	7	1,02
Zdraviliška cesta	5	7	1,02
Rimska cesta	2	7	1,02
Rimska cesta	4	7	1,02
Rimska cesta	6A	7	1,02
Podšmihel	7	7	1,02
Pivovarniška ulica	2	7	1,02
Trubarjeva ulica	21	7	1,02
Trubarjevo nabrežje	5	7	1,02
Trubarjeva ulica	13	7	1,02
Trubarjeva ulica	11	7	1,02
Kidričeva ulica	2	7	1,02
Trubarjevo nabrežje	1A	7	1,02

Trubarjevo nabrežje	1B	7	1,02
Aškerčev trg	13	7	1,02
Orožnov trg	3	7	1,02
Mestna ulica	18A	7	1,02
Mestna ulica	15	7	1,02
Mestna ulica	5	7	1,02
Ulica XIV. divizije	6	5	1,01
Ulica XIV. divizije	8	5	1,01
Ulica XIV. divizije	10	5	1,01
Zdraviliška cesta	23	5	1,01
Laziše	27	3	1,01
Zidani Most	33B	4	1,01
Zidani Most	27	4	1,01
Zidani Most	28	4	1,01
Zidani Most	30	4	1,01
Zidani Most	34	4	1,01
Zidani Most	17	4	1,01
Zidani Most	14	4	1,01
Zidani Most	35	4	1,01
Cesta v Rečico	8	7	1,02
Cesta v Rečico	6	7	1,02
Cesta v Rečico	4	7	1,02
Cesta v Rečico	14	7	1,02
Šentrupert	93A	3	1,01
Lahov Graben	6A	3	1,01
Lahov Graben	6	3	1,01
Jurklošter	18	3	1,01
Jurklošter	19A	3	1,01
Jurklošter	22	3	1,01
Aškerčeva cesta	4	5	1,01
Jurklošter	27	3	1,01
Šentrupert	93E	3	1,01

Predlagane spremembe in dopolnitve odloka usklajujeta odlok s spremembami stanovanjskega zakona in novo Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21).

Pri tržni najemnini in razliki do tržne najemnine, za površinski standard najetega neprofitnega stanovanja nad normativom za neprofitna stanovanja, pa se v vrednost v odloku zapisane izhodiščne tržne najemnine, ki znaša 5 €/m<sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine, enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. Prva uskladitev tržnih najemnin se opravi v januarju 2024.

Pripravila:

Stanka Jošt,  
višja svetovalka



mag. Andrej Flis,  
vodja oddelka

Na podlagi Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), Stanovanjskega zakona (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, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21), Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), Zakona o poslovnih stavbah in poslovnih prostorih (Uradni list SRS, št. 18/74, 34/88, Uradni list RS, št. 32/00, 102/02 – odl. US, 87/11 – ZMVN-A in 90/21 – SZ-1E), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18), Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18) in 21. člena Statuta Občine Laško (Ur. list RS, št. 79/15-UPB1, 68/18 in 61/19) je Občinski svet Občine Laško na 17. seji dne \_\_\_\_\_ 2021 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**

S tem odlokom se spreminja in dopolnjuje Odlok o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin (Ur. list RS, št. 65/10, 45/11, 28/15, 68/18 in 69/19).

#### **2. člen**

43. člen odloka se spremeni, tako da glasi:

"Najemnine za neprofitna stanovanja in bivalne enote se oblikujejo v skladu z veljavno Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), za vse ostale vrste stanovanj pa skladno z veljavno zakonodajo in tem odlokom o splošnih pogojih.

V primerih, ko najemnik zaradi dohodkovnega in premoženjskega statusa ne izpolnjuje več pogojev za neprofitni najem se mu določi najemнина v višini tržne najemnine, ki znaša 5 EUR/m<sup>2</sup> uporabne stanovanjske površine in se enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. Prva uskladitev tržnih najemnin se opravi v januarju 2024.

Najemniki neprofitnih stanovanj, ki imajo v najemu stanovanje, ki presega površinski normativ po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21), ki znaša:

<b>Število članov gospodinjstva</b>	<b>Površina stanovanja brez plačila varščine – lista A</b>	<b>Površina stanovanja s plačilom varščine – lista B</b>
1-člansko	od 20 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>	od 20 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>
2-člansko	nad 30 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>	nad 30 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>
3-člansko	nad 45 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>	nad 45 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>
4-člansko	nad 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup>	nad 55 m <sup>2</sup> do 82 m <sup>2</sup>
5-člansko	nad 65 m <sup>2</sup> do 75 m <sup>2</sup>	nad 65 m <sup>2</sup> do 95 m <sup>2</sup>
6-člansko	nad 75 m <sup>2</sup> do 85 m <sup>2</sup>	nad 75 m <sup>2</sup> do 105 m <sup>2</sup>

so dolžni mesečno plačevati razliko do tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine iz drugega odstavka tega člena, za velikost stanovanja nad površinskim normativom, oziroma v primeru dvoma razliko do tržne najemnine določeno s cenitvijo pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin."

### **3. člen**

Besedilo 44.d člena odloka se spremeni in dopolni tako, da glasi:

"Izhodiščna najemnina za tržna stanovanja se določi v višini najmanj 5 EUR/m<sup>2</sup>, oziroma v primeru dvoma s cenitvijo pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Višina izhodiščne tržne najemnine po tem odloku se enkrat letno uskladi z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. Prva uskladitev višine tržnih najemnin se opravi v januarju 2024."

### **4. člen**

Vsa ostala določila Odloka o splošnih pogojih Občine Laško pri dodeljevanju stanovanj, oddajanju poslovnih prostorov in ostalih nepremičnin ter določanju najemnin (Ur. list RS, št. 65/10, 45/11, 28/15, 68/18 in 69/19) ostajajo nespremenjena in v veljavi.

### **5. člen**

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

Številka: 007-01/2014-10503

Laško, dne \_\_. decembra 2021

Župan Občine Laško  
Franc Zdolšek