

Predlagatelj:
TADEJ BEOČANIN
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 17. 2. 2017

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA:

PRAVILNIK O SUBVENCIONIRANJU OBRESTNE MERE IN STROŠKOV NAJETIH STANOVANJSKIH KREDITOV OBČANOV OBČINE AJDOVŠČINA - 1. obravnava

GRADIVO PRIPRAVIL:

Oddelek za družbene zadeve, Jerica Stibilj

PRISTOJNO DELOVNO TELO

OBČINSKEGA SVETA:

Odbor za družbene zadeve

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na __. redni seji dne _____ obravnava in sprejme:

PREDLOG PRAVILNIKA:

1. obravnava

Na podlagi 154. člena 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 in 40/12 – ZUJF) in 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15), je Občinski svet Občine Ajdovščina na __. seji dne _____ sprejel

P R A V I L N I K

o subvencioniranju obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov občanov Občine Ajdovščina

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom se določa pogoje in postopek za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov občanov Občine Ajdovščina. Ta pravilnik določa tudi upravičence in pogoje za pridobitev pravice do subvencije, merila za oblikovanje prednostnih vrstnih redov upravičencev ter postopek pridobivanja pravice do subvencije za najeti stanovanjski kredit.

2. člen

Občina Ajdovščina zagotavlja v proračunu finančna sredstva za spodbujanje reševanja stanovanjskih problemov občanov, ki na območju občine rešujejo stanovanjski problem.

3. člen

(1) Subvencije se pod pogoji iz tega pravilnika dodeljujejo preko javnega razpisa in sicer v obliki subvencioniranja obrestne mere kredita ali enkratne subvencije za kritje skupnih stroškov kredita za gradnjo, prenovo ali nakup stanovanjskih hiš in stanovanj občanov ter za poplačilo že odobrenih stanovanjskih kreditov občanov.

(2) Kot prenova se po tem pravilniku šteje tudi adaptacija ali rekonstrukcija stanovanjske hiše, stanovanja, kot gradnja pa tudi dozidava.

(3) Subvencija v primeru prenove se po tem pravilniku lahko dodeli samo za izvedbo ali prenovu fasade, toplotne izolacije, prenovu dotrajane strehe, obnovo sanitarij, elektro in vodovodnih instalacij, tlakov in stopnišč, vgradnjo ali zamenjavo oken in vrat ter vgradnjo ali zamenjavo sistema ogrevanja.

(4) Subvencija za poplačilo že odobrenega stanovanjskega kredita je lahko odobrena samo za še nezapadle obveznosti iz odobrenega stanovanjskega kredita, ki je bil sklenjen po roku za prijavo na zadnji javni razpis.

II. UPRAVIČENCI IN POGOJI ZA PRIDOBITEV PRAVICE DO SUBVENCIJE

4. člen

(1) Upravičenci do subvencije so fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije, s stalnim bivališčem na območju občine Ajdovščina in ki na območju občine Ajdovščina rešujejo stanovanjski problem.

(2) Kreditojemalec je lahko samo upravičenec do subvencije, ki je naveden v sklepu o dodelitvi sredstev.

5. člen

(1) Upravičenci do subvencije po tem pravilniku morajo izpolnjevati vsaj enega od naslednjih splošnih pogojev:

- da si z gradnjo ali nakupom ali prenovno stanovanja, stanovanjske hiše rešujejo stanovanjsko vprašanje,
- da prenavljajo stanovanje ali stanovanjsko hišo, ki je starejša od 15 let,
- da jim je zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali socialnih razmer dosedanje stanovanje postalo neprimerno,
- da imajo sklenjeno pogodbo o najemu stanovanjskega kredita po roku za prijavo na zadnji javni razpis.

(2) Neprimerno stanovanje je stanovanje, ki po normativih ne ustreza določbam 10. člena Stanovanjskega zakona. Smiselno enako se obravnava primernost stanovanjske hiše.

6. člen

(1) Poleg vsaj enega splošnega pogoja iz 5. člena tega pravilnika morajo upravičenci do subvencioniranja obrestne mere po tem pravilniku izpolnjevati tudi vse posebne pogoje:

- da niti sam niti njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner ter otroci, ki so jih starši dolžni po zakonu preživljati, niso lastniki primerne stanovanja po 10. členu Stanovanjskega zakona, razen v primeru prenove ali poplačila stanovanjskega kredita,
- da ima sam ali njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner pravnomočno gradbeno dovoljenje, oziroma drugo ustrezno dokumentacijo v primeru prenove, oziroma sklenjeno kupoprodajno pogodbo ali predpogodbo, če gre za nakup stanovanja, oziroma sklenjeno pogodbo o najemu stanovanjskega kredita po roku za prijavo na zadnji javni razpis v primeru poplačila drugega stanovanjskega kredita,
- da skupni bruto dohodki vseh članov gospodinjstva upravičenca ne presegajo s sklepom župana določenega procenta zadnje objavljene povprečne bruto plače v Republiki Sloveniji,

- da niti sam niti njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner še ni koristil subvencije Občine Ajdovščina za reševanje stanovanjskega problema.

(2) Za izkazovanje zunajzakonske skupnosti morata imeti upravičenec in zunajzakonski partner urejeno vsaj začasno bivališče na istem naslovu.

III. SKLOPI IN MERILA ZA OBLIKOVANJE PREDNOSTNIH VRSTNIH REDOV UPRAVIČENCEV DO SUBVENCije

7. člen

(1) Subvencija za najete stanovanjske kredite se razpiše za dva sklopa:

- a) sklop »mladi upravičenci«,
- b) sklop »ostali upravičenci«.

(2) Med mlade upravičence se uvrščajo:

- mladi: po tem pravilniku se štejejo osebe, ki v koledarskem letu razpisa dopolnijo največ 34 let in so samski oz. so pari brez otrok.
- mlada družina: po tem pravilniku se šteje družina z vsaj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 34 let, ne glede na starost otrok. Za upravičence, ki niso stari več kot 34 let se štejejo osebe, ki v koledarskem letu razpisa dopolnijo največ 34 let.

(3) Med ostale upravičence se uvrščajo tisti upravičenci, ki ne sodijo med upravičence določene v prejšnjem odstavku.

(4) Kot družine se štejejo življenjske skupnosti staršev in otrok.

8. člen

Merila za ocenjevanje vlog upravičencev in sestavo prednostnih vrstnih redov so:

- status družine, prosilca
- socialno in zdravstveno stanje prosilca in njegove družine,
- stanovanjske razmere prosilca in njegove družine in način reševanja stanovanjskega vprašanja.

9. člen

Merila iz prejšnjega člena se točkujejo. Točke se seštevajo na naslednji način:

- prednostni vrstni red sklopa mladih upravičencev: točke splošnih kriterijev in točke mladih upravičencev
- prednostni vrstni red sklopa ostalih upravičencev: točke splošnih kriterijev in točke ostalih upravičencev.

10. člen

(1) Splošni kriteriji, ki veljajo za vse upravičence:

a) število otrok:

- za vsakega mladoletnega otroka in otroka, za katerega velja dolžnost preživljanja ter zdravniško izkazana nosečnost - 50 točk,

Kot mladoleten se šteje otrok, ki v koledarskem letu razpisa še ni dopolnil 18 let.

b) družine z manjšim številom zaposlenih članov – 30 točk

Za družino z manjšim številom zaposlenih se šteje družina, v kateri je zaposlen samo en član.

c) invalidi in družine z invalidnim članom – 80 točk

Točke se dodelijo, kolikor ni zagotovljeno institucionalno varstvo:

- družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težje ali težko duševno ali težko telesno motnjo ugotovljeno po pristojni komisiji
- družini, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid
- družini, katere družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico.

d) stanovanjske razmere in način reševanja stanovanjskega vprašanja:

- prosilci, ki so najemniki ali podnajemniki – 30 točk
- prosilci, ki imajo za nedoločen čas sklenjeno najemno pogodbo za stanovanje v lasti Občine Ajdovščina in bodo po končani gradnji stanovanjske hiše ali nakupa lastnega stanovanja izpraznili občinsko stanovanje – 80 točk
- prosilci, ki gradijo, kupujejo ali prenavljajo stanovanjsko hišo, stanovanje na vasi – 50 točk

(2) Mladi upravičenci:

a) mlade družine – 100 točk

b) mladi – samske osebe oz. pari brez otrok – 50 točk

(3) Ostali upravičenci:

a) družine z mladoletnimi otroki in otroki, za katere velja dolžnost preživljanja – 100 točk

b) družine s polnoletnimi otroki za katere ne velja več dolžnost preživljanja po zakonu – 60 točk

c) samske osebe oz. pari brez otrok – 50 točk

11. člen

(1) Prednostni vrstni red upravičencev se oblikuje za vsak sklop upravičencev posebej.

(2) Na posameznem vrstnem redu upravičencev se višje uvrsti tisti upravičenec, ki na podlagi točkovnika iz 10. člena doseže višje število točk. V primerih, ko imata dva ali več upravičencev enako število točk, se višje uvrsti tisti izmed njih, ki izkazuje nižji bruto dohodek iz tretje alineje prvega odstavka 6. člena tega pravilnika.

12. člen

Če upravičenec v posameznem letu iz upravičenih razlogov ni izkoristil odobrene subvencije in je o tem pisno obvestil Občino Ajdovščina (opravičeni razlogi), se ob naslednji prijavi na razpis njegova prijava na razpis iz leta, ko iz opravičenih razlogov ni uspel izkoristiti odobrene subvencije, ne šteje.

IV. POSTOPEK PRIDOBITVE PRAVICE DO SUBVENCije

13. člen

(1) Občina Ajdovščina odobri subvencijo na podlagi prijave na javni razpis, ki se objavi na spletnih straneh občine. Potrebna dokumentacija za dokazovanje izpolnjevanja pogojev, meril, obvezni obrazci in ostale podrobnosti za izvedbo razpisa, se opredelijo v razpisni dokumentaciji.

(2) Župan za vsak razpis posebej s sklepom določi:

- a) razdelitev v proračunu zagotovljenih sredstev za subvencijo za najete stanovanjske kredite med sklopa
- b) višino subvencije za najete stanovanjske kredite, ki se lahko dodeli:
 - v obliki subvencioniranja obrestne mere za kredite najete pri poslovni banki oziroma drugi finančni instituciji, s katero ima občina sklenjeno pogodbo o subvencioniranju obrestne mere za najete stanovanjske kredite ali
 - v obliki enkratne subvencije za kritje skupnih stroškov najetega stanovanjskega kredita
- c) višino kredita, ki ga lahko posamezen upravičenec koristi glede na število družinskih članov
- d) dohodkovni kriterij za upravičenost do subvencije iz tretje alineje prvega odstavka 6. člena.

(3) Za prenovo stanovanjskih hiš oziroma stanovanj na vasi ali v starem mestnem jedru se lahko najvišji možni znesek kredita poveča do 20%.

14. člen

(1) Postopek javnega razpisa vodi Oddelek za družbene zadeve Občine Ajdovščina.

(2) Ocenjevanje prispelih vlog opravi 3-članska komisija, ki jo s sklepom imenuje župan. Kot član komisije ne more biti imenovana oseba, ki sama ali njen družinski član, kot ga definira zakon, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije, kandidira na razpisu.

(3) Naloga komisije je, da pregleda prispеле vloge, ugotovi popolnost vlog, izpolnjevanje razpisnih pogojev, ugotavlja neprimernost stanovanjskih prostorov in opravlja ogled na terenu v primeru, če oceni, da je ogled na terenu potreben. Na podlagi pregleda in ocene prejetih vlog komisija pripravi predlog prednostnih vrstnih redov upravičencev po sklopih in predlog vlog, ki se zavrnejo in zavržejo.

(4) Na podlagi predloga iz prejšnjega odstavka izda Občinska uprava Občine Ajdovščina sklepe o uvrstitvi na prednostne vrstne rede in o dodelitvi subvencije oziroma sklepe o zavrženju ali zavrnitvi vlog. Zoper sklep je možna pritožba na župana.

15. člen

Prejemniki subvencije so po prejemu sklepa v roku, ki je določen v razpisu, dolžni Občino Ajdovščina pisno obvestiti ali bodo sklenili kreditno pogodbo in koristili odobreno subvencijo, sicer se šteje, da odobrene subvencije ne bodo koristili in se ta lahko dodeli naslednjemu upravičencu na prednostnem vrstnem redu.

16. člen

Župan sklene z upravičenci do subvencije pogodbo, v kateri se uredijo medsebojna razmerja z zvezi s subvencioniranjem najetega stanovanjskega kredita. Upravičenec jo je v roku 8 dni dolžan vrniti, sicer se šteje, da je odstopil od subvencije.

17. člen

Če upravičenec porabi subvencijo nenamensko ali se ugotovi, da je ob vlogi za odobritev subvencije za najete stanovanjske kredite zamolčal resnična dejstva ali navajal neresnične podatke, ki so vplivali na pravico do subvencije, mora prejeta subvencijo v celoti vrniti skupaj z zamudnimi obrestmi, ki se obračunajo od dneva nakazila subvencije.

18. člen

Za vprašanja, ki niso izrecno posebej urejena s tem pravilnikom se uporabljajo določbe pravilnika, ki ureja postopke izvrševanja proračuna države.

V. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

19. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o subvencioniranju obrestne mere za najete stanovanjske kredite v Občini Ajdovščina (Uradni list RS št. 5/12, 76/12).

20. člen

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

Številka: 43600-2/2002

Datum:

ŽUPAN
Tadej BEOČANIN, l. r.

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj:

Stanovanjski zakon (SZ -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 in 40/12 – ZUJF) v XIV. poglavju opredeljuje pristojnosti in naloge občine na stanovanjskem področju. Ena izmed naštetih pristojnosti občine iz 154. člena SZ-1 je, da občina spodbuja različne oblike zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj. Subvencija stroškov najetega kredita je eden od ukrepov, ki spodbujajo gradnjo, nakup ali prenovo stanovanjskih hiš, stanovanj.

2. Cilji in rešitve pravilnika:

Sedaj veljavni Pravilnik o subvencioniranju obrestne mere za najete stanovanjske kredite v Občini Ajdovščina je bil sprejet leta 2012, sicer pa ukrep izvajamo že od leta 2002. Občinski svet Občine Ajdovščina je v letu 2013 sprejel Strategijo za mlade v občini Ajdovščina 2013-2018, v kateri je eden izmed strateških ciljev je tudi povečanje dostopnosti stanovanj za mlade. Tudi sprejeti Stanovanjski program občine Ajdovščina za obdobje 2016-2021 (16. redna seja, dne 26.5.2016) med ukrepi za pridobitev lastniških stanovanj predvideva sprejem novega oz. spremenjenega pravilnika o subvencioniranju najetih stanovanjskih kreditov, ki se bo navezoval na strategijo za mlade.

Sprejetim zavezam iz Strategije za mlade in Stanovanjskega programa sledi tudi predlagani pravilnik, ki se zaradi številčnosti sprememb in s tem povezane preglednosti in jasnosti besedila predlaga kot nov v celoti. Bistvena novost predlaganega pravilnika je določitev dveh ločenih sklopov upravičencev, ki lahko kandidirajo na razpis (in se tudi točkujejo ločeno), in sicer:

- mladi upravičenci: definicija je povzeta po nedavno sprejetemu odloku o subvencioniranju komunalnega prispevka za mlade in mlade družine v občini Ajdovščina
- drugi upravičenci.

Druga bistvena novost je, da se subvencija lahko določi tudi kot enkratna subvencija za kritje skupnih stroškov najetega stanovanjskega kredita in ne samo kot subvencija obrestne mere za

kredite najete pri poslovni banki oziroma drugi finančni instituciji, s katero ima občina sklenjeno pogodbo o subvencioniranju obrestne mere za najete stanovanjske kredite. Subvencija je lahko odobrena samo za še nezapadle obveznosti iz že odobrenega stanovanjskega kredita, ki je bil sklenjen po roku za prijavo na zadnji javni razpis. Upravičenec lahko po predlogu pravilnika samo enkrat koristi subvencijo občine za reševanje stanovanjskega problema.

Pregled ostalih poglavitnih sprememb po poglavjih Pravilnika:

- Splošne določbe

V tem poglavju se določa pogoje in postopek za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov občanov ter namene, za katere se subvencijo lahko odobri.

- Upravičenci in pogoji za pridobitev pravice do subvencije

S predlogom pravilnika se opredelitev upravičencev ne spreminja, na novo pa se določi, da je lahko kreditjemalec s subvencijo samo upravičenec do subvencije, ki je naveden v sklepu o dodelitvi sredstev. Med splošnimi pogoji se na novo določi, da se predhodno najeti stanovanjski krediti lahko subvencionirajo samo, če bo bili najeti od zadnjega javnega razpisa naprej. V povezavi s tem se dopolnijo tudi posebni pogoji. Poleg že obstoječih posebnih pogojev se dodajata še dva posebna pogoja, in sicer da upravičenci ne presegajo dohodkovnega kriterija, ki ga določi župan s sklepom ter da upravičenec oz. njegov zakonski oziroma zunajzakonski partner še ni koristil subvencije občine za reševanje stanovanjskega problema. Kot do sedaj mora upravičenec izpolnjevati vsaj enega splošnega ter vse posebne pogoje.

- Sklopi in merila za oblikovanje prednostnih vrstnih redov upravičencev do subvencije

Predlog pravilnika uvaja dva ločena sklopa upravičencev do subvencije za najeti stanovanjski kredit in sicer mlade upravičence in ostale upravičence. Med mlade upravičence se po predlogu pravilnika uvrščajo mladi in mlade družine, ki v letu razpisa dopolnijo največ do 34 let, med ostale upravičence pa se uvrstijo vsi ostali upravičenci. Merila za ocenjevanje vlog upravičencev in sestavo prednostnih vrstnih redov upravičencev se v primerjavi z obstoječim pravilnikom bistveno ne spreminjajo, izločeno je le merilo materialnega in premoženjskega stanja prosilca in družine, ker je dohodkovni kriterij v predlogu pravilnika že določen kot eden izmed posebnih pogojev, ki jih mora izpolnjevati upravičenec. Spreminja se točkovno vrednotenje meril, spremembe so razvidne v spodnji tabeli:

KRITERIJI po obstoječem pravilniku	KRITERIJI po predlogu pravilnika
mlada družina - 100 točk	mlada družina - 100 točk
samske osebe ali pari brez otrok ali družine s polnoletnimi družinskimi člani, za katere ne velja več dolžnost preživljanja po zakonu – 30 točk	mladi - samske osebe oz. pari brez otrok - 50 točk
	družine z mladoletnimi otroki in otroki, za katere velja dolžnost preživljanja - 100 točk
	družine s polnoletnimi otroki za katere ne velja več dolžnost preživljanja po zakonu - 60 točk
	samske osebe oz. pari brez otrok - 50 točk
število otrok - za vsakega mladoletnega otroka - 40 točk,	število otrok - za vsakega mladoletnega otroka in otroka za katerega velja dolžnost preživljanja - 50 točk
za vsakega polnoletnega otroka, ki so ga starši dolžni preživljati po zakonu - 30 točk	
družine pri katerih bruto dohodek na družinskega člana ne presega povprečne bruto plače v RS – 50 točk	/
družine z manjšim številom zaposlenih – 30 točk	
invalidi in družine z invalidnim članom – 80 točk	
Stanovanjske razmere in način reševanja stanovanjskega vprašanja:	
- občani, ki prvič rešujejo stanovanjski problem in so najemniki ali podnajemniki – 30 točk	

- prosilci, ki imajo za nedoločen čas sklenjeno najemno pogodbo za občinsko stanovanje, ki ga bodo z nakupom druge stanovanjske hiše, stanovanja izpraznili – 80 točk
- prosilci, ki gradijo, kupujejo ali prenavljajo stanovanjske hiše, stanovanja na vasi – 50 točk

Po predlogu pravilnika se merila točkujejo tako, da so razvrščena v tri sklope kriterijev, in sicer splošne kriterije, ki veljajo za vse upravičence, kriterije za mlade upravičence in kriterije za ostale upravičence. Merila se med seboj seštevajo tako, da se za sestavo prednostnega vrstnega reda mladih upravičencev sešteje točke splošnih kriterijev in točke mladih upravičencev, za sestavo prioritetnega vrstnega reda ostalih upravičencev pa se sešteje točke splošnih kriterijev in točke za ostale upravičence. Pri splošnih kriterijih, ki veljajo za oba sklopa upravičencev, predlog novega pravilnika predvideva spremembo le pri številu točk za otroke (v veljavnem pravilniku kriterij 40 točk za mladoletne otroke oz. 30 točk za odrasle otroke se v predlogu pravilnika opredeli za vsakega otroka 50 točk). Pri ostalih splošnih kriterijih pa se točke v primerjavi z obstoječim pravilnikom ne spreminjajo. Sklop mladi upravičenci je sestavljen iz dveh kriterijev in sicer mlade družine, ki so ovrednotene točkovno z istim številom točk kot v obstoječem pravilniku, dodaja pa se nov kriterij mladi, ki je ovrednoten s 50 točkami. V sklopu ostali upravičenci so na novo opredeljeni trije kriteriji, in sicer družinam z mladoletnimi otroki se dodeli 100 točk, družinam s polnoletnimi otroki se dodeli 60 točk, samskim osebam oz. parom brez otrok pa 50 točk.

S predlogom pravilnika se ukinja oblikovanje več list upravičencev, saj to ni več potrebno, ker lahko upravičenec samo enkrat koristi subvencijo Občine za reševanje stanovanjskega problema. Uvaja se dva prioriteta vrstna reda, in sicer za vsak sklop upravičencev posebej. Upravičence se točkuje ločeno za oba sklopa, na posamezen prednostni vrstni red (po sklopih) pa se višje uvrsti tisti upravičenec, ki doseže višje število točk. Kot že v obstoječem pravilniku tudi predlog novega pravilnika določa, da se v primeru če dva ali več upravičencev dosežeta/jo enako število točk, višje uvrsti tisti izmed njih, ki ima nižje povprečne dohodke.

Simulacija primerov:

	SKLOP 1:			
	mlad par	mlada družina, 1 otrok	mlad par	mlada družina, 1 otrok
	v najemu, gradnja, obnova na vasi		živi pri starših, kupuje stanovanje v mestu	
status	50	100	50	100
otroci		50		50
najem	30	30		
način reševanja	50	50		
skupaj točk	130	230	50	150

	SKLOP 2:		
	par	družina z mladoletnim otrokom	družina s polnoletnim otrokom
	v najemu, gradnja, obnova na vasi		
status	50	100	60
otroci		50	50
najem	30	30	30
način reševanja	50	50	50
skupaj točk	130	230	190

- Postopek pridobitve pravice do subvencije

Postopek pridobitve subvencije se v bistvenem ne spreminja. Na novo se opredeli pristojnosti župana, in sicer se poleg že obstoječih pristojnosti (višino subvencionirane obrestne mere in višino kredita, ki ga lahko posamezen upravičenec koristi glede na število družinskih članov) določi, da župan s sklepom sprejme še razdelitev proračunskih sredstev za subvencijo po sklopih in dohodkovni kriterij za upravičenost do subvencije ter obliko dodelitve subvencije (subvencioniranje obrestne mere ali enkratna subvencija skupnih stroškov kredita). Postopek se glede na veljavno ureditev dopolni še tako, da občina in upravičenec do subvencije skleneta pogodbo, s katero se uredijo medsebojna razmerja v zvezi s koriščenjem subvencije.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema pravilnika:

V občinskem proračunu se vsako leto zagotavlja sredstva za spodbujanje reševanja stanovanjskih problemov občanov za subvencije za najete stanovanjske kredite. V letu 2017 imamo za oba sklopa namenjenih 110.300 € na postavki 16014 – podpora fizičnim osebam za individualno stanovanjsko gradnjo.

ŽUPAN
Tadej BEOČANIN, l. r.

POROČILO ODBORA:

Na 20. redni seji dne 23. 2. 2017 je **Odbor za družbene zadeve** obravnaval Pravilnik o subvencioniranju obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov občanov Občine Ajdovščina in sprejel

mnenje, da je predlagani Pravilnik o subvencioniranju obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov občanov Občine Ajdovščina primeren za obravnavo na občinskem svetu zato **predlaga**, da ga občinski svet v prvi obravnavi oziroma skrajšanem postopku sprejme.

Datum: 24. 2. 2017

PREDSEDNIK ODBORA
Ivan VODOPIVEC, s. r.

Določbe pravilnika, ki preneha veljati:

NEURADNO PREČIŠČENO BESEDILO

Vključuje:

- Pravilnik o subvencioniranju obrestne mere za najete stanovanjske kredite v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 5/2012),
- Pravilnik o spremembi Pravilnika o subvencioniranju obrestne mere za najete stanovanjske kredite v Občini Ajdovščina (Uradni list RS, št. 76/2012)

P R A V I L N I K **o subvencioniranju obrestne mere za najete stanovanjske kredite v občini Ajdovščina**

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

S tem pravilnikom se določa pogoje in postopek za subvencioniranje obrestne mere za kredite najete pri poslovni banki oziroma drugi finančni instituciji, s katero ima občina sklenjeno pogodbo o subvencioniranju obrestne mere za stanovanjske kredite. Ta pravilnik določa tudi namene, za katere se odobri subvencioniranje obrestne mere, upravičence in pogoje za pridobitev pravice do subvencioniranja obrestne mere, merila za oblikovanje prednostnega vrstnega reda upravičencev ter postopek pridobivanja pravice do subvencionirane obrestne mere za stanovanjski kredit.

2. člen

Občina Ajdovščina zagotavlja v proračunu finančna sredstva za spodbujanje reševanja stanovanjskih problemov občanov v obliki subvencioniranja obrestne mere. Višino subvencionirane obrestne mere za vsak razpis posebej določi župan s sklepom.

II. NAMENI ZA KATERE SE ODOBRI SUBVENCIONIRANJE OBRESTNE MERE

3. člen

Sredstva se pod pogoji iz tega pravilnika dodeljujejo v obliki subvencioniranja obrestne mere kredita za gradnjo, prenovo ali nakup stanovanjskih hiš in stanovanj občanov ter za poplačilo že odobrenih stanovanjskih kreditov občanov.

Kot prenova se po tem pravilniku šteje tudi adaptacija ali rekonstrukcija stanovanjske hiše, stanovanja, kot gradnja pa tudi dozidava.

Subvencioniranje obrestne mere kredita za poplačilo že odobrenih stanovanjskih kreditov ne more biti odobreno za poplačilo s strani občine že subvencioniran stanovanjski kredit.

III. UPRAVIČENCI IN POGOJI ZA PRIDOBITEV PRAVICE DO SUBVENCIONIRANJA OBRESTNE MERE

4. člen

Upravičenci do subvencioniranja obrestne mere so fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije, s stalnim bivališčem na območju Občine Ajdovščina in ki na območju Občine Ajdovščina rešujejo stanovanjski problem.

5. člen

Upravičenci do subvencioniranja obrestne mere po tem pravilniku morajo izpolnjevati vsaj enega od naslednjih **splošnih pogojev**:

- da si z gradnjo ali nakupom ali prenovo stanovanja, stanovanjske hiše rešujejo stanovanjsko vprašanje,
- da prenavljajo stanovanje ali stanovanjsko hišo, ki je starejša od 15 let,
- da jim je zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali socialnih razmer dosedanje stanovanje postalo neprimerno,
- da imajo odobren stanovanjski kredit za gradnjo, nakup ali prenovo stanovanjske hiše, stanovanja.

Neprimerno stanovanje je stanovanje, ki po normativih ne ustreza določbam 10. člena Stanovanjskega zakona. Smiselno enako se obravnava primernost stanovanjske hiše.

Sredstva za subvencioniranje obrestne mere kredita v primeru prenove se po tem pravilniku lahko dodeli samo za izvedbo ali prenovo fasade, toplotne izolacije, prenovo dotrajane strehe, obnovo sanitarij, elektro in vodovodnih instalacij, tlakov in stopnišč, vgradnjo ali zamenjavo oken in vrat ter vgradnjo ali zamenjavo sistema ogrevanja.

6. člen

Poleg splošnega pogoja morajo upravičenci do subvencioniranja obrestne mere po tem pravilniku izpolnjevati tudi oba posebna pogoja:

- da niti sam niti njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner ter otroci, ki so jih starši dolžni po zakonu preživljati, niso lastniki primernega stanovanja po 10. členu Stanovanjskega zakona, razen v primeru prenove stanovanja, stanovanjske hiše ali poplačila stanovanjskega kredita,
- da ima sam ali njegov zakonec oziroma zunajzakonski partner pravnomočno gradbeno dovoljenje, oziroma drugo ustrezno dokumentacijo v primeru prenove stanovanjske hiše, stanovanja oziroma sklenjeno kupoprodajno pogodbo ali predpogodbo, če gre za nakup stanovanja, oziroma sklenjeno pogodbo o stanovanjskem kreditu v primeru poplačila drugega stanovanjskega kredita.

Za izkazovanje zunajzakonske skupnosti morata imeti partnerja urejeno vsaj začasno bivališče na istem naslovu.

IV. MERILA ZA OBLIKOVANJE PREDNOSTNEGA VRSTNEGA REDA UPRAVIČENCEV ZA SUBVENCIONIRANJE OBRESTNE MERE

7. člen

Merila za ocenjevanje vlog upravičencev in sestavo prednostnih list so:

- status družine,
- materialno in premoženjsko stanje prosilca in njegove družine,
- socialno in zdravstveno stanje prosilca in njegove družine,
- stanovanjske razmere prosilca in njegove družine,
- način reševanja stanovanjskega vprašanja.

8. člen

Točkovno vrednotenje meril iz 7. člena je (točke se seštevajo):

e) **mlade družine** – 100 točk,

Mlada družina je družina z najmanj enim otrokom, pri čemer vsaj en otrok v koledarskem letu razpisa še ni šoloobvezen. Enako velja za enostarševske družine.

f) **število otrok**:

– za vsakega mladoletnega otroka in družinskega člana, nad katerim je podaljšana roditeljska pravica - 40 točk,

– za vsakega polnoletnega otroka, ki so ga starši dolžni preživljati po zakonu 30 točk

Upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost. Kot mladoleten se šteje otrok, ki v koledarskem letu razpisa še ni dopolnil 18 let.

g) **samske osebe ali pari brez otrok ali družine s polnoletnimi družinskimi člani, za katere ne velja več dolžnost preživljanja po zakonu** – 30 točk,

h) **družine, katerih bruto dohodek na družinskega člana** ne presega povprečne bruto plače v Republiki Sloveniji v obdobju zadnjih treh mesecev pred razpisom – 50 točk,

i) **družine z manjšim številom zaposlenih članov** – 30 točk,

Za družino z manjšim številom zaposlenih se šteje družina, v kateri je zaposlen samo en član.

j) **invalidi in družine z invalidnim članom** – 80 točk,

Invalidnost se točkuje, kolikor ni zagotovljeno institucionalno varstvo:

- družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težje ali težko duševno ali težko telesno motnjo ugotovljeno po pristojni komisiji
- družini, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid
- družini, katere družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico.

k) **stanovanjske razmere in način reševanja stanovanjskega vprašanja**:

- prosilci, ki prvič rešujejo stanovanjski problem in so najemniki ali podnajemniki – 30 točk,
- prosilci, ki imajo za nedoločen čas sklenjeno najemno pogodbo za stanovanje v lasti Občine Ajdovščina in bodo po končani gradnji stanovanjske hiše ali nakupa lastnega stanovanja izpraznili občinsko stanovanje – 80 točk,
- prosilci, ki gradijo, kupujejo ali prenavljajo stanovanjsko hišo, stanovanje na vasi (velja tudi za poplačilo stanovanjskega kredita za te primere) – 50 točk

Na podlagi točkovanja in ob upoštevanju pogojev, ki so navedeni v nadaljevanju se oblikujejo prednostne liste upravičencev (lista A, lista B, lista C...). Dodelitev subvencij poteka po zaporedju do porabe sredstev tako, da se subvencije najprej dodeli upravičencem na listi A, potem upravičencem na listi B in tako naprej. Na posamezni prednostni listi ima prednost tisti prosilec, ki je dosegel večje število točk, v primeru enakega števila točk pa ima prednost tisti upravičenec, ki ima nižji dohodek v obdobju zadnjih treh mesecev pred razpisom.

Na prednostno listo A se uvrščajo prosilci, ki niti sami niti njihovi zakonci oziroma zunajzakonski partnerji v obdobju deset let pred letom razpisa še niso bili upravičenci do subvencioniranja obrestne mere za stanovanjske kredite s strani Občine Ajdovščina; na prednostno listo B se uvrščajo prosilci, ki so sami ali njihov zakonec oz. zunajzakonski partner v obdobju deset let pred letom razpisa že bili enkrat upravičeni do subvencioniranja obrestne mere; na prednostno listo C se uvrstijo prosilci, ki so sami ali njihov zakonec oz. zunajzakonski partner v obdobju deset let pred letom razpisa že dvakrat bili upravičeni do subvencioniranja obrestne mere v skladu s tem pravilnikom in enako naprej.

Če upravičenec v posameznem letu iz upravičenih razlogov ni izkoristil odobrenih sredstev in je o tem pisno obvestil Občino Ajdovščina (opravičeni razlogi), se ob naslednji prijavi na razpis njegova prijava na razpis iz leta, ko iz opravičenih razlogov ni uspel izkoristiti odobrenih sredstev, ne šteje.

9. člen

Ob pogoju, da proračunska sredstva za subvencioniranje obrestne mere navedena v razpisu, niso v celoti porabljena, se lahko izjemoma subvencionira obrestno mero po tem pravilniku tudi lastnikom primerne stanovanja, ki rešujejo stanovanjsko vprašanje na vasi, z namenom razbremenitve mesta. V tem primeru je potrebno dostaviti dokazilo, s katerim se izkazuje, da je stanovanje v mestu, v katerem trenutno prebiva, prodano.

10. člen

Višina odobrenega posojila je odvisna od števila družinskih članov izkazanih iz potrdila iz gospodinske evidence. Najvišji možni znesek kredita, ki na glede na število družinskih članov pripada upravičencu, določi župan s sklepom za vsak razpis posebej, pri čemer se za prenovno stanovanjskih hiš oziroma stanovanj na vasi ali v starem mestnem jedru lahko najvišji možni znesek posojila poveča do 20%.

V. POSTOPEK PRIDOBITVE PRAVICE DO SUBVENCIONIRANE OBRESTNE MERE

11. člen

Občina Ajdovščina odobri subvencijo obrestne mere na podlagi javnega razpisa, ki se javno objavi na spletnih straneh občine. Potrebna dokumentacija za dokazovanje izpolnjevanja pogojev, meril, obvezni obrazci in ostale podrobnosti za izvedbo razpisa, se opredelijo v razpisni dokumentaciji.

12. člen

Postopek javnega razpisa vodi Oddelek za družbene dejavnosti Občine Ajdovščina.

Ocenjevanje prispelih vlog opravi 3-članska komisija, ki jo s sklepom imenuje župan. Kot član komisije ne more biti imenovana oseba, ki sama ali njen družinski član, kot ga definira zakon, ki ureja integriteto in preprečevanje korupcije, kandidira na razpisu.

Naloga komisije je, da pregleda prispеле vloge, ugotovi izpolnjevanje razpisnih pogojev, opremljenost vlog z zahtevanimi potrdili, ugotavlja neprimernost stanovanjskih prostorov in opravlja ogled na terenu v primeru, če oceni, da je ogled na terenu potreben. Na podlagi pregleda in ocene prejetih vlog komisija pripravi predlog prioriternih vrstnih redov prosilcev po prednostnih listah.

Na podlagi predloga iz prejšnjega odstavka izda Občinska uprava sklepe o uvrstitvi na prednostne liste in o dodelitvi sredstev oziroma sklepe o zavrženju ali zavrnitvi vlog. Zoper sklep je možna pritožba na župana.

13. člen

Prejemniki sredstev so v roku 45 dni od pravnomočnosti sklepa o dodelitvi subvencije dolžni Občino Ajdovščina pisno obvestiti ali bodo sklenili kreditno pogodbo in koristili odobrena sredstva, sicer se šteje, da odobrenih sredstev ne bodo koristili in se ta lahko dodelijo naslednjemu upravičencu na prednostni listi.

14. člen

Če upravičenec porabi sredstva nenamensko ali se ugotovi, da je ob vlogi za odobritev subvencionirane obrestne mere za najete stanovanjske kredite zamolčal resnična dejstva ali navajal neresnične podatke, ki so vplivali na pravico do subvencionirane obrestne mere, mora sredstva v višini subvencionirane obrestne mere v celoti vrniti, skupaj z zamudnimi obrestmi, ki se obračunajo od dneva prejema kredita. Na enak način mora vrniti prejeta sredstva tudi, če se ugotovi, da podatki ki so jih navedli v vlogi niso preverljivi.

15. člen

Za vprašanja, ki niso izrecno posebej urejena s tem pravilnikom se uporabljajo določbe pravilnika, ki ureja postopke izvrševanja proračuna države.

VI. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

16. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o subvencioniranju obrestne mere za najete stanovanjske kredite v Občini Ajdovščina (Uradni list RS št. 32/02 in št. 30/08).

17. člen

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

Številka: 436-2/2002

Datum: 28.9.2012

ŽUPAN
Marjan POLJŠAK