



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 3526-1/2023

Datum: 20. 10. 2023

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Odlok o subvencioniranju nakupa stanovanjskih enot v Občini Ajdovščina – 2. obravnava

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Oddelek za družbene zadeve

Pristojno delovno telo: Odbor za družbene zadeve

4. točka 9. seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 9. redni seji dne 9. 11. 2023, obravnava in sprejme v prvi obravnavi naslednji odlok:

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, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21 in 18/23 – ZDU-10) in 18. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22) je Občinski svet Občine Ajdovščina na ____ . redni seji dne _____ sprejel

Odlok o subvencioniranju nakupa stanovanjskih enot v občini Ajdovščina

1. člen

- (1) S tem odlokom se določa upravičence, pogoje, merila in postopek za dodelitev enkratne subvencije mladim in mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega problema na območju občine Ajdovščina z nakupom stanovanjske enote.
- (2) Sredstva za dodelitev subvencije nakupa stanovanjskih enot mladim in mladim družinam kot pomoč pri reševanju prvega stanovanjskega problema se zagotovijo v proračunu Občine Ajdovščina.
- (3) Izrazi, zapisani v moški slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni in veljajo enakovredno za oba spola.

2. člen

Izrazi v tem odloku imajo naslednji pomen:

- a) **mladi** so osebe, ki v koledarskem letu razpisa dopolnijo vključno 34 let in so samski oziroma so pari brez otrok, ki na območju občine Ajdovščina prvič rešujejo stanovanjski problem;
- b) **mlada družina** je življenjska skupnost staršev z enim ali več otroki, v kateri oba starša v koledarskem letu razpisa dopolnita vključno 34 let, ne glede na starost otrok. Kot družine se štejejo življenjske skupnosti, kot jih opredeljuje družinski zakonik;
- c) **kot starš** se po tem odloku šteje tudi oseba, ki skrbi za otroka iz naslova postavitve otroka pod starševsko skrb ali skrbništvo, ki je posledica smrti staršev in je v koledarskem letu razpisa dopolnila vključno 34 let,
- d) **enkratna subvencija** predstavlja znesek, ki ga prejme upravičenec po tem odloku kot spodbudo za prvo reševanje stanovanjskega problema.

3. člen

- (1) Upravičenec do enkratne subvencije je mlada oseba ali eden od staršev mlade družine, ki je državljan Republike Slovenije in ki na območju občine Ajdovščina prvič rešuje stanovanjski problem.
- (2) Upravičenec lahko enkratno subvencijo po tem odloku prejme samo enkrat in samo za nakup *novozgrajene* stanovanjske enote, ki je last Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina.

4. člen

Upravičenec do enkratne subvencije po tem odloku:

- je občan občine Ajdovščina, razen če se s sklepom župana za posamezen javni razpis *izjemoma* določi, da lahko na javni razpis kandidirajo tudi vlagatelji, ki niso občani;
- ne sme imeti v lasti ali solasti druge nepremičnine za bivanje, ne glede na to ali v tej nepremičnini biva ali ne (kot npr. tudi nepremičnine predvidene za turistično nastanitev in podobno). Enak pogoj velja tudi za osebe, ki jih je vlagatelj navedel v prijavi na javni razpis;
- še ni koristil subvencije Občine Ajdovščina za reševanje stanovanjskega problema na podlagi javnega razpisa za enkratno subvencijo po tem odloku, javnega razpisa za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov ali subvencije komunalnega prispevka za mlade in mlade družine. Enak pogoj velja tudi za osebe, ki jih je vlagatelj navedel v prijavi na javni razpis;
- dosega in hkrati ne presega cenzusa (razpona skupnega bruto dohodka vlagatelja in vseh oseb prijavljenih v vlogi), ki ga s sklepom določi župan za posamezen javni razpis;
- mora imeti skupaj z osebami, navedenimi v prijavi na javni razpis, na dan oddaje vloge, poravnane vse zapadle obveznosti do Občine Ajdovščina, Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina oziroma podjetij, katerih ustanoviteljica oziroma soustanoviteljica je Občina Ajdovščina;
- mora nakup *novozgrajene* stanovanjske enote in prijavo stalnega prebivališča ter vselitev vanjo izvesti v roku enega leta od pravnomočnosti odločbe o dodelitvi sredstev. Pogoj prijave stalnega prebivališča in vselitve velja tudi za osebe, ki jih je kot vlagatelj navedel v prijavi na javni razpis.

5. člen

Višina enkratne subvencije za subvencioniranje nakupa stanovanjskih enot znaša do 20.000 €/upravičenca. Višino subvencije za posamezen javni razpis določi župan s sklepom.

6. člen

Občina Ajdovščina dodeli enkratne subvencije na podlagi javnega razpisa, ki se objavi na spletnih straneh občine. Potrebna dokumentacija za dokazovanje izpolnjevanja pogojev, obvezni obrazci in ostale podrobnosti za izvedbo razpisa se opredelijo v razpisni dokumentaciji.

7. člen

Merila za ocenjevanje vlog upravičencev in sestavo prednostnega vrstnega reda so:

a) število otrok:

- za vsakega mladoletnega otroka in otroka, za katerega velja dolžnost preživljanja ter zdravniško izkazana nosečnost – 20 točk,

Kot mladoleten se šteje otrok, ki v koledarskem letu razpisa dopolni največ 18 let.

b) stalno bivanje vlagatelja na območju občine Ajdovščina

Upošteva se število let, mesecev in dni, dopolnjenih na dan objave javnega razpisa. V primeru prekinitve bivanja se posamezne dobe bivanja v občini seštevajo. Za vsak dopolnjen dan se dodeli 0,001 točke.

Točke se seštevajo.

8. člen

(1) Ocenjevanje prispelih vlog opravi 3-članska komisija, ki jo s sklepom imenuje župan, v *naslednji sestavi*:

- predstavnik Občinske uprave : 2 člana,
- predstavnik Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina: 1 član.

- (2) Naloga komisije je, da pregleda prispele vloge, ugotovi popolnost vlog in izpolnjevanje razpisnih pogojev. Na podlagi pregleda in ocene prejetih vlog, komisija pripravi predlog prednostnega vrstnega reda upravičencev do enkratne subvencije ter seznam vlog, ki se zavržejo ali zavrnejo. Višje na seznam se uvrstijo tisti upravičenci, ki so na podlagi točkovnika iz prejšnjega člena dosegli višje število točk.
- (3) Na podlagi predloga iz prejšnjega odstavka izda Občinska uprava Občine Ajdovščina odločbe o uvrstitvi na prednostni vrstni red in dodelitvi subvencije oziroma odločbe o zavrnitvi vlog ali sklepe o zavržbi. Zoper odločbo ali sklep je možna pritožba na župana.

9. člen

- (1) Župan sklene z upravičenci do enkratne subvencije pogodbo, v kateri se uredijo medsebojna razmerja z zvezi s subvencijo, predvsem glede obveznosti izvedbe nakupa stanovanjske enote in prijavo stalnega prebivališča ter vselitve vanjo.
- (2) Upravičenec je pogodbo dolžan vrniti v roku 8 dni, sicer se šteje, da je odstopil od subvencije.
- (3) Sredstva subvencije se nakažejo upravičencu na podlagi dokazila o nakupu stanovanjske enote.

10. člen

Vlagatelj vloge za dodelitev enkratne subvencije je dolžan podati vsa pojasnila in omogočiti vpogled v vse podatke in dokumentacijo, ki so potrebni za ugotavljanje upravičenosti do enkratne subvencije za nakup stanovanjske enote, sicer se šteje, da od vloge odstopa.

11. člen

- (1) Namensko porabo proračunskih sredstev pri prejemnikih enkratne subvencije za nakup stanovanjske enote za reševanja prvega stanovanjskega problema v skladu z določili tega odloka lahko preverjata Občinska uprava Občine Ajdovščina ali Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina.
- (2) Upravičenec do subvencije mora Občinski upravi ali Javnemu stanovanjskemu skladu Občine Ajdovščina na njeno zahtevo omogočiti pregled porabe sredstev.
- (3) V primeru ugotovljenih kršitev določi tega odloka ali nenamenske porabe proračunskih sredstev, *ki se jih določi v pogodbi iz 9. člena tega odloka*, mora prejemnik enkratne subvencije za nakup stanovanjske enote prejeta sredstva vrniti skupaj s pripadajočimi zakonitimi zamudnimi obrestmi.

12. člen

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

Številka: 3526-1/2023

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.
župan

Obrazložitev:

Na seji dne 21. 9. 2023 je Občinski svet v prvi obravnavi presojal Odlok o subvencioniranju nakupa stanovanjskih enot v občini Ajdovščina (v nadaljevanju besedila Odlok). Na sami seji so bile izpostavljene naslednje pripombe:

1. mnenje odbora, da se v odloku:
- prva alineja 4. člena dopolni tako, da se glasi: »je občan občine Ajdovščina, razen, če se s sklepom župana za posamezen javni razpis *izjemoma* določi, da lahko na javni razpis kandidirajo tudi vlagatelji, ki niso občani«
- prvi odstavek 8. člena dopolni tako, da se glasi: »Ocenjevanje prispelih vlog opravi 3-članska komisija, ki jo s sklepom imenuje župan, v *naslednji sestavi*:
 - predstavnik Občinske uprave : 2 člana,
 - predstavnik Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina: 1 član.«
- tretji odstavek 11. člena dopolni tako, da se glasi: »V primeru ugotovljenih kršitev določil tega odloka, nenamenske porabe proračunskih sredstev, *ki se jih določi v pogodbi iz 9. člena tega odloka ali sporazumne predčasne prekinitve pogodbe o nakupu stanovanjske enote*, mora prejemnik enkratne subvencije za nakup stanovanjske enote prejeta sredstva vrniti skupaj s pripadajočimi zakonitimi zamudnimi obrestmi.«.

Prvi dve pripombi odbora sta upoštevani v besedilu za drugo obravnavo. Pripomba na tretji odstavek 11. člena je upoštevana delno – da se primeri kršitve odloka in nenamenske porabe sredstev določijo v pogodbi o dodelitvi subvencije med upravičencem in Občino. Primeri, kdaj se vrača subvencija v primeru predčasne prekinitve pogodbe o nakupu stanovanjske enote, se bodo določali v pogodbi med skladom in upravičencem do nakupa te enote.

2. pripombe na sami seji Občinskega sveta:
- podan je bil predlog, da se v besedilo Odloka doda beseda »novogradnja«, saj nikjer v besedilu ni natančno zapisano, za kakšno vrsto stanovanjske enote se lahko pridobi subvencijo. To naj bi bila dodatna varovalka, da subvencije ni možno pridobiti za obstoječe stanovanjske enote sklada in da sklad ne bo odprodajal obstoječega fonda stanovanj (obstoječi fond stanovanj je tudi sicer del kapitala sklada in ga ni mogoče zmanjšati, torej odprodati stanovanj, brez spremembe odloka o ustanovitvi sklada in ustreznega postopka zmanjšanja kapitala). Na podlagi predloga se v besedilo Odloka v drugi odstavek 3. člena in v šesto alinejo prvega odstavka 4. člena doda besedo »novozgrajene« stanovanjske enote, ki natančno opredeli vrsto stanovanjske enote, za katero bo mogoče pridobiti subvencijo.
- druga pripomba se je nanašala na samo višino subvencije, ki jo predvideva predlagani Odlok v primerjavi z drugimi višinami subvencij, ki jih ima Občina Ajdovščina kot pomoč pri prvem reševanju stanovanjskega problema. S predlaganim Odlokom je predvideno, da subvencije, ki jo bo upravičenec prejel po tem Odloku, ne bo možno kombinirati s subvencijo obrestne mere za najeti stanovanjski kredit ali subvencijo komunalnega prispevka – v kolikor je vlagatelj že prejel eno od teh subvencij. Po pravilniku, ki ureja subvencioniranje obrestne mere za najete stanovanjske kredite lahko mladi pridobijo do 10.000€ subvencije, pri subvenciji komunalnega prispevka pa do polovico odmerjenega komunalnega prispevka. Ti subvenciji je možno kombinirati (možno je istočasno pridobiti subvencijo za najeti stanovanjski kredit in subvencijo komunalnega prispevka). Višine subvencij tako ne odstopajo bistveno. 20.000€ je maksimalna subvencija, ki jo predvideva predlagani Odlok. Ta se lahko v okviru posameznega javnega razpisa, s sklepom župana, določi tudi v manjšem znesku od 20.000€, nikoli pa več kot 20.000€. Izpostavljen je bil tudi pomislek glede finančnega stanja prijaviteljev. Po predlaganem odloku cenzus (razpon skupnega bruto dohodka vlagatelja in vseh oseb prijavljenih v vlogi) s sklepom določi župan za posamezen javni razpis. Predviden minimum ekonomskega stanja družine in maksimum ekonomskega stanja družine se bo določilo glede na kreditno sposobnost. Npr.: družina oziroma prijavitelj, ki lahko vzame 120.000€ kredita, z dobo odplačevanja 25-30 let, bo glede na finančni kriterij izločen iz razpisa za enkratno subvencijo po predlaganem Odloku (s takšno finančno konstrukcijo pa se lahko prijavi na javni razpis

za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov občanov občine Ajdovščina). Na podoben način bo določen tudi spodnji, minimalni cenzus.

- podana je bila pripomba glede maksimalne starosti upravičencev in smiselnosti predvidenega točkovanja dobe bivanja v občini ter števila otrok. Z določitvijo zgornje meje starosti upravičencev, ki je po predlaganem Odloku 34 let, sledimo Strategiji za mlade, ki na področju stanovanjske politike predvideva pod pojmom »mladi in mlade družine« starostno skupino 34 oziroma 35 let. Ta starostna skupina je določena tudi pri ostalih stanovanjskih ukrepih: subvenciji obrestne mere za najete stanovanjske kredite in subvenciji komunalnega prispevka za mlade. Meja starosti 35 let je za mlade družine določena tudi v Nacionalnem stanovanjskem programu in Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Merili, po katerih se vlagatelji točkujejo, sta dve: doba bivanja v občini in število otrok. Merilo števila otrok prijavitelju prinese večje število točk – 20/otroka. Merilo dobe bivanja v občini pa za vsako leto bivanja prinese 0,365 točk, kar je bistveno manj. Na podlagi točk, ki jih prijavitelj lahko dobi z dobo bivanja v občini, tako ne more posamezen prijavitelj po točkah prehiteti drugega prijavitelja, ki pridobi točke na podlagi števila otrok. Skozi merilo dobe stalnega bivanja vlagatelja na območju občine Ajdovščina se pričakuje razlikovanje med tistimi prosilci, ki imajo enako število točk na podlagi števila otrok.
- Podan je bil predlog, da se v točkovanje doda tudi invalidne osebe oziroma družine z invalidnimi osebami. Odlok ne predvideva dodatnega točkovanja invalidnih oseb in družin - v tem delu se ni določilo tovrstne pozitivne diskriminacije. Na javni razpis se lahko prijavijo kot ostali prijavitelji in točkovani bodo na podlagi predlaganih meril kot ostali.

Na predlagani Odlok o subvencioniranju nakupa stanovanjskih enot v Občini Ajdovščina je bilo možno v času od 3.10. do 11. 10. 2023 podati amandmaje.

Amandmajev ni bilo.

Številka: 3526-1/2023

Datum: 20. 10. 2023

Tadej Beočanin, l. r.
župan

POROČILO:

Na seji dne 25. 10. 2023 je **Odbor za družbene zadeve** obravnaval Odlok o subvencioniranju nakupa stanovanjskih enot v občini Ajdovščina in sprejel pozitivno mnenje k odloku, zato predlaga, da ga Občinski svet v drugi obravnavi sprejme.

Datum: 26. 10. 2023

Predsednik odbora za
družbene zadeve
Vilko Brus, l. r.