



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: 1. 9. 2023

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Odlok o subvencioniranju nakupa stanovanjskih enot v Občini Ajdovščina – 1. obravnava

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Oddelek za družbene zadeve

Pristojno delovno telo: Odbor za družbene zadeve

6. točka 8. seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 8. redni seji dne 21. 9. 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 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 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 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, dopoljenih na dan objave javnega razpisa. V primeru prekinitve bivanja se posamezne dobe bivanja v občini seštevajo. Za vsak dopoljen 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.

(2) Naloga komisije je, da pregleda prispеле 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 določil tega odloka ali nenamenske porabe proračunskih sredstev 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:

1. Pravni temelj:

Pravna podlaga za sprejetje Odloka o subvencioniranju nakupa stanovanjskih enot v občini Ajdovščina je:

- 18. člen Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, 79/22),
- 154. člen 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-1O), kjer je navedena ena izmed pristojnosti občine spodbujanje različnih oblik zagotavljanja lastnih in najemnih stanovanj. Subvencija nakupa stanovanjskih enot v občini Ajdovščina je ukrep, ki spodbuja nakup stanovanjske enote za prvo reševanje stanovanjskega problema.

2. Razlogi za sprejem odloka in obrazložitev posameznih členov:

Občina Ajdovščina želi tako sedanjim kot prihodnjim rodovom ustvariti kvalitetne bivanjske pogoje, še zlasti s poudarkom na mladih in mladih družinah. Z izvajanjem različnih ukrepov želi zagotoviti pogoje za visoko bivanjsko kvaliteto z željo, da mladi v občini ostanejo in se vanjo tudi priselijo. S predlaganim Odlokom o subvencioniranju nakupa stanovanjskih enot v občini Ajdovščina (v nadaljevanju besedila odlok) se bo mladim in mladim družinam omogočila finančna subvencija za nakup stanovanjske enote kot pomoč oziroma spodbuda k prvemu reševanju stanovanjskega problema.

Občinski svet Občine Ajdovščina je v letu 2018 sprejel Strategijo za mlade v občini Ajdovščina 2019–2023, v kateri je, tako kot v predhodni Strategiji za mlade v občini Ajdovščina 2013–2018, eden izmed strateških ciljev povečanje dostopnosti stanovanj za mlade. Problem dostopnosti stanovanjskih enot se nakazuje tudi v prihajajoči Strategiji za mlade, ki bo zajemala obdobje 2024–2028. Posebna skrb za stanovanjske razmere mladih za razvoj lokalne skupnosti je zelo pomembna z vidika ohranjanja učnih, delovnih in drugih razvojnih potencialov mladih v lokalnem okolju. Po drugi strani pa prav pomanjkanje finančnih sredstev v veliki meri otežuje in upočasnjuje mlade k odločitvi o ureditvi prve stanovanjske problematike.

Občina Ajdovščina želi mladim in mladim družinam pomagati pri procesu osamosvajanja, zato sledi sprejetim zavezam strategij, tako kot temu sledi tudi predlagani Odlok. Odlok predvideva, da bo upravičenec, ki bo kandidiral na javnem razpisu in bo izpolnjeval vse pogoje, lahko prejel enkratno subvencijo po tem odloku. Istemu upravičencu se bo subvencija dodelila samo enkrat in samo za nakup stanovanjske enote, ki je last Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina.

Obrazložitev po členih:

K 1. in 2. členu

V 1. členu se določa vsebina in namen odloka. S tretjim odstavkom tega člena se določa, da se v odloku uporabljeni izrazi v slovnični obliki za moški spol uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol. 2. člen pojasnjuje pomen posameznih izrazov v tem odloku.

K 3. členu

Člen določa upravičence do subvencije. Po tem odloku je upravičenec do subvencije mlada oseba ali eden od staršev mlade družine, ki je državljan Republike Slovenije in ki na območju občine Ajdovščina prvič rešuje stanovanjski problem. Predlagamo, da lahko subvencijo upravičenec prejme samo enkrat in sicer le za nakup stanovanjske enote, ki je last Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina.

K 4. členu

Člen določa šest pogojev, ki jih mora izpolnjevati vlagatelj, da lahko postane upravičenec do subvencije. Prvih pet pogojev, ki jih mora izpolnjevati vlagatelj se preverja že ob oddaji vloge na javni razpis za

dodelitev subvencije. Prvi pogoj je status občana občine Ajdovščina, razen v primeru ko župan ob posameznem javnem razpisu sprejme sklep, da se ta možnost razširi tudi na vlagatelje, ki niso občani naše občine. Upravičenec in ostale osebe, ki so navedene v vlogi, ne smejo imeti v lasti ali solastništvu druge nepremičnine za bivanje (ne glede ali v njej bivajo ali ne). V kolikor ima vlagatelj v lasti nepremičnino za bivanje, ni upravičen do dodelitve subvencije. Kot nepremičnina za bivanje se šteje npr. tudi primer, ko ima v (so)lasti nepremičnino, ki jo sicer oddaja za turistično nastanitev. Naslednji pogoj izključuje vlagatelja do prejema enkratne subvencije za nakup stanovanjske enote, v kolikor so že koristili subvencijo Občine Ajdovščina za reševanje stanovanjskega problema na podlagi javnega razpisa po predlaganem odloku (enkratna subvencija za nakup stanovanjske enote), javnega razpisa za subvencioniranje obrestne mere in stroškov najetih stanovanjskih kreditov in subvencije komunalnega prispevka za mlade in mlade družine. Enak pogoj velja tudi za ostale osebe, navedene v prijavi na javni razpis. Kot pogoj je določen tudi dohodkovni cenzus, in sicer kot »vstopni in izstopni cenzus«, ki ga bo s sklepom ob objavi javnega razpisa določil župan s sklepom. Določen bo minimalni in maksimalni skupni bruto dohodek vseh članov, prijavljenih v vlogi vlagatelja in katerega mora vlagatelj dosegati in hkrati ne sme presežati. Osebe, navedene v prijavi na javni razpis, morajo imeti poravnane vse finančne obveznosti. Zadnji, šesti pogoj, se preverja naknadno. V kolikor prejemnik enkratne subvencije ne opravi nakupa stanovanjske enote v roku 1 leta od pravnomočnosti odločbe o dodelitvi subvencije in se vanjo ne vseli (prav tako se vanjo ne vselijo ostale osebe, ki so bile navedene ob oddaji vloge), mora dodeljeno subvencijo skupaj z obrestmi vrniti.

K 5. členu

V tem členu je določena najvišja možna višina subvencije/upravičenca, ki se lahko razpiše. Župan bo s sklepom za vsak javni razpis posebej določil višino subvencije, ki pa ne bo smela biti višja, kot je določena v predlaganem odloku (lahko bo nižja).

K 6. členu

Člena določata postopek dodelitve subvencij. Subvencija se podeli na podlagi javnega razpisa. Razpisna dokumentacija se objavi na spletni strani Občine Ajdovščina in ostalih sredstvih javnega obveščanja. V razpisni dokumentaciji se določi število letno podeljenih enkratnih subvencij.

K 7. členu

V odloku so določena merila, ki se upoštevajo pri točkovanju in sestavi prednostnega vrstnega reda upravičencev. Vloge vlagateljev, ki bodo izpolnjevale pogoje iz 4. člena predlaganega odloka, bodo točkovane na podlagi naslednjih meril: števila otrok, ki jih ima vlagatelj ter dobe stalnega bivanja vlagatelja v občini Ajdovščina.

K 8. in 9. členu

Za izvedbo razpisa imenuje župan najmanj tričlansko strokovno komisijo. Ta bo prispele vloge najprej pregledala ter ugotovila njihovo popolnost ter preverila izpolnjevanje razpisnih pogojev posameznega vlagatelja. Po pregledu in ocenjevanju vlog (na podlagi meril iz 7. člena predlaganega odloka) komisija pripravi predlog prednostnega vrstnega reda upravičencev do enkratne subvencije ter seznam vlog, ki se zavržejo ali zavrnejo. Na podlagi predloga strokovne komisije izda Občinska uprava Občine Ajdovščina upravičencu odločbo o dodelitvi enkratne subvencije. Po pravnomočnosti odločbe o dodelitvi subvencije skleneta upravičenec in Občina Ajdovščina pogodbo, ki jo v imenu Občine podpiše župan. V pogodbi se uredijo vsa medsebojna razmerja z zvezi s subvencijo, predvsem se mora upravičenec zavezati, da bo izvedel nakup stanovanjske enote in vselitev vanjo. Enak pogoj velja tudi za osebe, ki jih je kot vlagatelj navedel v prijavi na javni razpis. Subvencija se bo upravičencu nakazala na podlagi dokazila o nakupu stanovanjske enote.

K 10. in 11. členu

Vlagatelj vloge bo moral občinski upravi omogočiti vpogled v vse podatke oziroma v dokumentacijo ter podati morebitna pojasnila, ki so potrebna za ugotavljanje upravičenosti do dodelitve enkratne subvencije. V kolikor se vlagatelj s tem ne bo strinjal, se bo smatralo, da je od vloge odstopil.

Odlok določa tudi, da namensko porabo nad podeljenimi sredstvi lahko preverjata občinska uprava in stanovanjski sklad. V primeru ugotovljenih nepravilnosti mora prejemnik sredstev vrniti subvencijo skupaj s pripadajočimi zamudnimi obrestmi.

3. Finančne posledice

V občinskem proračunu so zagotovljena sredstva za spodbujanje reševanja stanovanjskih problemov občanov, tudi za subvencije za nakup stanovanjskih enot v občini Ajdovščina. V letu 2023 imamo za ta namen na postavki 16014 – podpora fizičnim osebam za individualno stanovanjsko gradnjo – predvidenih 108.000 €.

Številka: 3526-1/2023

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.
župan

POROČILO:

Na seji dne 6. 9. 2023 je **Odbor za družbene zadeve** obravnaval Odlok o subvencioniranju nakupa stanovanjskih enot v občini Ajdovščina in sprejel

mnenje, 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.«.

Odbor je glasoval o predlogu odloka s temi popravki in podal pozitivno mnenje k Odloku o subvencioniranju nakupa stanovanjskih enot v občini Ajdovščina, zato predlaga, da ga Občinski svet s popravki v prvi obravnavi sprejme.

Datum: 11. 9. 2023

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

