



13

Druga obravnava

Na podlagi 136. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe) in 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12) je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne _____ sprejel naslednji

ODLOK O USTANOVITVI SVETA ZA VARSTVO PRAVIC NAJEMNIKOV STANOVANJ V MESTNI OBČINI NOVA GORICA

I. UVODNE DOLOČBE

1. člen

- (1) S tem odlokom se ustanovi Svet za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Nova Gorica (v nadaljevanju: Svet).
- (2) S tem odlokom se določajo, pristojnosti, sestava, število, imenovanje članov in mandat članov Sveta.

2. člen

Izraz »stanovanje« v tem odloku ima pomen, kot je opredeljen v veljavnem Stanovanjskem zakonu.

II. PRISTOJNOSTI, SESTAVA IN IMENOVANJE SVETA

3. člen

- (1) Svet je pristojen zlasti za:
 - spremljanje uresničevanja obveznosti lastnikov najemnih stanovanj;
 - zagotavljanje brezplačnega pravnega svetovanja;
 - dajanje pobud Mestnemu svetu Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: mestni svet) za sprejem ustreznih ukrepov na stanovanjskem področju;
 - ugotavljanje pravic najemnikov po Stanovanjskem zakonu;
 - obravnavanje konkretnih kršitev s področja najemnih razmerij;
 - pripravljane predlogov za spremembo zakonodaje s stanovanjskega področja.
- (2) Svet organizira svoje delo tako, da je zagotovljeno redno izvajanje nalog iz prejšnjega odstavka. Svet določi uradne ure za poslovanje s strankami ter jih javno objavi.

4. člen

- (1) Svet lahko oblikuje pobude in stališča, ter jih posreduje mestnemu svetu v obravnavo. Mestni svet ali njegovo delovno telo mora obravnavati pobude in stališča Sveta in ga o svojih stališčih obvestiti najkasneje v 60 dneh.

(2) Kadar mestni svet razpravlja o pobudah Sveta, imajo njegovi člani pravico svoje predloge in stališča razložiti na seji mestnega sveta.

5. člen

(1) Svet ima pet članov, ki jih imenuje in razrešuje mestni svet po postopku določenim s Statutom Mestne občine Nova Gorica in Poslovníkom Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica.

(2) Člane sveta sestavljajo najemniki, ki imajo v najemu stanovanje na območju Mestne občine Nova Gorica, med njimi po:

- dva najemnika neprofitnih najemnih stanovanj
- en najemnik neprofitnega stanovanja namenjenega invalidom
- en najemnik kadrovskega stanovanja s profitno najemnino ter
- en najemnik stanovanja.

(3) Mandatna doba članov Sveta je vezana na mandatno dobo mestnega sveta.

(4) Član sveta se lahko razreši pred potekom mandata iz naslednjih razlogov:

- če sam zahteva razrešitev,
- če umre ali postane poslovno nesposoben,
- če ni več najemnik stanovanja na območju Mestne občine Nova Gorica,
- če se ne udeležuje sej Sveta,
- če ravna v nasprotju s sklepi Sveta,
- če deluje v nasprotju z interesi najemnikov.

(5) V primeru razrešitve člana Sveta pred potekom mandata mora mestni svet obenem s sklepom o razrešitvi imenovati tudi novega člana.

(6) Svet ima predsednika in namestnika predsednika, ki ju izvolijo člani Sveta izmed sebe na konstitutivni seji.

(7) Svet odloča na sejah, ki jih vodi in sklicuje predsednik sveta, v njegovi odsotnosti pa namestnik predsednika. Svet je sklepčen, če je na seji navzoča večina njegovih članov ter odloča z večino glasov navzočih članov. V primeru enakega števila glasov, se šteje glas predsedujočega dvojno.

(8) Svet za svoje delovanje lahko sprejme poslovnik, lahko pa smiselno uporablja poslovnik mestnega sveta.

6. člen

Administrativno-strokovna opravila in pogoje za delovanje ter izvrševanje nalog Sveta zagotavlja občinska uprava Mestne občine Nova Gorica.

III. PREHODNE IN KONČNA DOLOČBA

7. člen

(1) Mestni svet imenuje člane Sveta najkasneje v roku 2 mesecev po uveljavitvi tega odloka.

(2) Konstitutivno sejo Sveta najkasneje v enem mesecu od imenovanja članov skliče župan.

8. člen

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

Številka: 007-7/2015
Nova Gorica,

Matej Arčon
ŽUPAN



MESTNA OBČINA NOVA GORICA
TRG EDVARDA KARDELJA 1
5000 NOVA GORICA



TEL.: +386 (0)5 335 01 12
FAX: +386 (0)5 302 74 70

Župan-Mayor

Številka: 007-7/2015-3
Nova Gorica, 16. avgusta 2015

O B R A Z L O Ž I T E V

1. Razlogi, ki utemeljujejo potrebo po sprejetju Odloka o ustanovitvi Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Nova Gorica (v nadaljnjem besedilu: odlok):

Mestna občina Nova Gorica je v zadnjem času prejela več pobud o ustanovitvi sveta za varstvo pravic najemnikov, pa tudi prošnji najemnikov za pomoč v zvezi s posameznimi vprašanji, ki se pojavljajo v najemnih razmerjih, kar kaže na potrebo po ureditvi tega področja. Občina nima pristojnosti, da bi posegala v ta razmerja, saj gre pri tem v prvi vrsti za zasebno pravna razmerja med dvema pogodbenima strankama. Možnost za ureditev tega področja daje Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe), ki v 136. členu določa, da občinski svet lahko ustanovi svet za varstvo pravic najemnikov.

Predlog odloka je Mestni svet obravnaval v prvem branju. Svetniki so nanj podali pripombe in predloge:

Odbor za prostor je predlagal, da se 1. odstavek 5. člena Odloka o ustanovitvi sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj dopolni z besedo predstavnikov, tako da se glasi: »Svet ima 5 članov, ki jih imenuje in razrešuje mestni svet izmed predstavnikov najemnikov.« Posledično se pa črta 3 alineja 5. člena odloka.

Pripombe ni mogoče upoštevati. Namreč najemniki stanovanj v Mestni občini Nova Gorica niso organizirani v pravno formalizirani obliki (npr. v nekem združenju, zbornici), ki bi zastopala vse najemnike in torej sploh ni oblikovano telo, ki bi lahko imenovalo predstavnike najemnikov, izmed katerih bi lahko mestni svet imenoval člane sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Nova Gorica. Poleg tega je način imenovanja članov takšnih organov določen s Poslovnikom Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica. Postopek tako izvede komisija za mandatna vprašanja, volitve in imenovanja.

Svetnik Gregor Veličkov je pripomnil pod prvo, da bi bilo potrebno omejiti stroške, predvsem za pravno svetovanje in pod drugo, da je za razmisliti ali ne bi morda namesto na podlagi zakona iskali pravno podlago za ta odlok na podlagi našega statuta, kjer pravi, da lahko občina ustanovi svet za varstvo najemnikov neprofitnih stanovanj.

Da je pravno svetovanje naloga sveta je predvideno že v samem Stanovanjskem zakonu, zato v tem delu predlogu svetnika ni mogoče slediti. Predlogu, da bi ustanovili svet za varstvo pravic samo iz najemnikov neprofitnih stanovanj pa smo se vsebinsko približali tako, da je predlog, da bo svet sestavljen iz dveh najemnikov neprofitnih najemnih stanovanj, enega najemnika neprofitnega stanovanja namenjenega invalidom, enega najemnika kadrovskega stanovanja s profitno najemnino ter enega najemnika stanovanja. Menimo, da bo takšna sestava sveta tudi odražala aktivno željo najemnikov po sodelovanju v takšnem svetu glede na njegove pristojnosti, ki je vsekakor večja na strani najemnikov občinskih stanovanj in mnogo manjša s strani najemnikov stanovanj v privatni lasti. Naj dodamo še, da je ustanovitev sveta za varstvo pravic najemnikov urejena v Stanovanjskem zakonu.

2. Cilji, ki se želijo doseči s sprejemom odloka:

S predlaganim odlokom se zlasti želi zagotoviti učinkovito varstvo pravic najemnikov ter višjo stopnjo seznanjenosti občine s stanovanjsko problematiko, kar bo omogočilo tudi boljše normativno urejanje tega področja.

3. Pravne podlage in načela, po katerih naj se uredijo razmerja na tem področju

Pravne podlage so:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe),
- Statut Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12).

Načela, ki so bila v odloku uporabljena pri ureditvi razmerij sledijo načelom Stanovanjskega zakona.

4. Rešitve in posledice, ki bodo nastale s sprejemom predlaganega odloka:

Zagotovljena bo višja stopnja varstva pravic najemnikov ter večja dostopnost najemnikom do pomoči. Preko sveta se občina tudi seznanja s stanjem na tem področju, kar ji omogoča boljša izhodišča za normativno urejanje tega področja. Potrebno je omeniti tudi, da je pomoč namenjena vsem najemnikom stanovanj in ne le najemnikom neprofitnih stanovanj.

5. Materialne obveznosti, ki bodo nastale s sprejemom predlaganega odloka:

Skladno s Stanovanjskim zakonom občinska uprava zagotavlja administrativno-strokovna opravila in pogoje za delovanje ter izvrševanje nalog Sveta. Skladno z 2. oziroma 3. alinejo 1. odstavka 6. člena Pravilnika o višini in načinu določanja sejin in drugih prejemkov za člane mestnega sveta, za člane delovnih teles mestnega sveta, za člane drugih občinskih organov ter za člane svetov KS (Uradni list RS, št. 58/11) pripada članom Sveta tudi sejnina. Glede na predlagano število (5) članov sveta ter ob upoštevanju prej navedenega pravilnika in oceni, da bo izvedenih približno pet sej letno, ocenjujemo da bodo nastale materialne obveznosti v višini približno 2.125,00 evrov bruto letno (425,00 evrov bruto na sejo).

6. Druge pomembne okoliščine, glede vprašanj, ki jih ureja predlagani odlok:

Takih okoliščin ni.

Mestnemu svetu Mestne občine Nova Gorica predlagamo, da Odlok o ustanovitvi Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Nova Gorica obravnava in ga sprejme.

Pripravil:

Andrej Markočič

Vodja kabineta župana

Matej Arčon
ŽUPAN