

Na podlagi 117., 118. in 121. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03) izdaja Vlada Republike Slovenije

## U R E D B O

### o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin

#### I. TEMELJNA NAČELA

##### 1. člen

Z metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih se določa način in postopek za izračun najvišjih najemnin, ki jih lahko lastniki neprofitnih stanovanj zaračunavajo najemnikom, postopnost pri njihovi uveljavitvi, merila glede vpliva lokacije ter merila in postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine ter subvencije k plačilu tržne najemnine.

Podlaga za izračun najvišje neprofitne najemnine so elementi neprofitne najemnine, pri čemer lahko lastniki neprofitnih stanovanj določijo tudi nižje stopnje najemnine kot so določene v 3. členu te uredbe. Občina lahko z odlokom za svoje območje določi tudi vpliv lokacije po merilih iz 7. in 8. člena te uredbe.

#### II. ELEMENTI NEPROFITNE NAJEMNINE

##### 2. člen

Neprofitna najemnina vsebuje naslednje elemente:

- a) stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov,
- b) stroške za opravljanje upravniških storitev,
- c) amortizacijo in
- d) stroške financiranja, vložene v stanovanje.

#### III. NAJVIŠJE STOPNJE POSAMEZNIH ELEMENTOV NAJEMNINE

##### 3. člen

Stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov vključujejo tudi stroške za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe in znašajo največ:

- pri stanovanjih, mlajših od 60 let, 1,11% od vrednosti stanovanja,
- pri stanovanjih, starejših od 60 let, pa 1,81% od vrednosti stanovanja.

Stroški za opravljanje upravniških storitev znašajo največ 0,40% od vrednosti stanovanja letno.

Amortizacija za stanovanja, mlajša od 60 let, znaša največ 1,67% od letne vrednosti stanovanj. Za stanovanja, starejša od 60 let, se stroški amortizacije ne obračunavajo, pač pa se prizna strošek v višini 0,97% letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja.

Stroški financiranja znašajo največ 1,50% od vrednosti stanovanja letno.

Seštevek najvišjih stopenj posameznih elementov najemnine je zgornja letna stopnja neprofitne najemnine, ki znaša največ 4,68% od vrednosti stanovanja.

Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih

-----  
Elementi najemnine Stanovanja stara do 60 let (v%) Stanovanja stara nad 60 let (v%)  
-----

|   |         |         |
|---|---------|---------|
| stroški vzdrževanja                         | do 1,11 | do 1,81 |
| stroški za opravljanje upravniških storitev | do 0,40 | do 0,40 |
| amortizacija                                | do 1,67 | do 0,97 |
| stroški financiranja                        | do 1,50 | do 1,50 |

-----

---

#### IV. NAČIN IZRAČUNA NAJEMNINE

##### 4. člen

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ugotovljena na podlagi pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb iz 116. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, v nadaljevanju: zakon).

Vrednost stanovanja se izračuna po naslednji enačbi:

Vrednost stanovanja = število točk x vrednost točke x uporabna površina x vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) x vpliv lokacije stanovanja.

##### 5. člen

Število točk, uporabna površina in vpliv velikosti stanovanja so razvidni iz zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj po pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb iz prvega odstavka prejšnjega člena.

##### 6. člen

Vrednost točke za izračun neprofitnih najemnin je 2,63 EUR, preračunana v tolarsko protivrednost po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine.

#### V. VPLIV LOKACIJE

##### 7. člen

Vpliv lokacije na višino najemnine lahko na svojem območju določi občina z odlokom in lahko znaša največ 30% od neprofitne najemnine. Občina lahko na svojem območju določi različen vpliv lokacije za posamezna območja. Vpliv lokacije lahko zaračunavajo lastniki neprofitnih stanovanj, katerih stanovanja se nahajajo na teritoriju občine, ki je z odlokom določila vpliv lokacije.

V tem primeru se vrednost stanovanja pomnoži z ustreznim količnikom zaradi vpliva lokacije, ki pa ne sme biti višji kot 1,3. Če vpliv lokacije z odlokom ni določen, se upošteva količnik 1.

##### 8. člen

Merila, ki vplivajo na višjo najemnino zaradi lokacije in jih občina natančneje opredeli z odlokom, so:

- velikost mesta oziroma naselja, ki se opredeli s številom prebivalcev;
- prometne povezave obravnavanega mesta ali naselja z ostalimi mesti ali naselji, pri čemer se upošteva vrsta povezave (cestna, železniška povezava, javni mestni in primestni promet) in kapaciteta teh povezav;
- oddaljenost stanovanja od središča mesta ali naselja, pri čemer se upošteva čas in stroške prevoza, ki so odvisni predvsem od kakovosti prometnic, prometnih sredstev in razpoložljivosti ter časovne dostopnosti javnega prometa;
- opremljenost z infrastrukturo oziroma komunalna opremljenost, izražena z možnostjo, da se obstoječe sekundarno omrežje takoj priključi na obstoječe primarne vode vodovoda, toplovoda, plinovoda, kanalizacijskega kolektorja, razdelilne transformatorske postaje in kabelske televizije;
- oddaljenost od virov emisij in motnje zaradi hrupa, ki lahko nastanejo zaradi bližine železniške proge, regionalne ceste, gospodarskih objektov in podobno;
- bližina zelenih površin, kot so objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (športna igrišča na prostem, javna otroška igrišča, parki in naravne zelene površine);
- bližina kulturnih in infrastrukturnih objektov, kot so stavbe namenjene kulturi in razvedrilu, muzeji, upravni objekti, izobraževalni, trgovski, zdravstveni objekti in podobno;
- atraktivnost lokacije se upošteva, če se stanovanje nahaja na lokaciji, v kateri tržne cene stanovanj bistveno presegajo povprečne tržne cene stanovanj v teh občinah, ali če gre za stanovanja v obmorskih in drugih turističnih središčih.

### **9. člen**

Mesečna neprofitna najemnina se izračuna po naslednjem obrazcu:

vrednost stanovanja x letna stopnja najemnine: 12 mesecev.

### **10. člen**

Najemnina se plačuje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec, če ni z najemno pogodbo določeno drugače.

Od najemnine, ki ni plačana v roku iz prejšnjega odstavka, se od poteka roka naprej plačajo zakonite zamudne obresti, če ni z najemno pogodbo določeno drugače.

## **VI. UPRAVIČENCI DO SUBVENCIONIRANE NAJEMNINE**

### **11. člen**

Upravičenci do subvencionirane najemnine so najemniki, ki izpolnjujejo dohodkovne cenzuse iz prvega odstavka 121. člena zakona in ostale premoženjske pogoje, če so:

- najemniki neprofitnih stanovanj,
- najemniki namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitnih najemnin,
- najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- najemniki tržnega stanovanja, ki izpolnjujejo pogoje iz 121.a člena Stanovanjskega zakona, ali
- hišniki, ki še prebivajo v hišniških stanovanjih na podlagi ustreznega akta in glede hišniških opravil izpolnjujejo pogoje iz prvega odstavka 40. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 57/08).

Organ občinske uprave, pristojen za stanovanjske zadeve (v nadaljevanju: organ občinske uprave), lahko skladno z občinskim stanovanjskim programom dodeli subvencijo najemnikom tržnih stanovanj tudi po devetem odstavku 121. člena zakona.

## **VII. UGOTAVLJANJE DOHODKA IN PREMOŽENJSKEGA STANJA**

### **12. člen**

Dohodek in premoženjsko stanje najemnika in oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, se ugotavlja na način, kot velja za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči po zakonu o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 54/92, 13/93, 42/94 – odl. US, 1/99, 41/99, 36/00, 54/00, 26/01, 6/02 in 110/02).

## **VIII. POSTOPEK UGOTAVLJANJA VIŠINE SUBVENCIONIRANE NAJEMNINE**

### **13. člen**

Če dohodek najemnika in oseb, navedenih v najemni pogodbi (v nadaljevanju: dohodek najemnika), pade pod mejo, določeno v prvem in drugem odstavku 121. člena zakona, in če so izpolnjeni tudi ostali premoženjski pogoji v skladu s predpisi o socialnem varstvu, organ v postopku ugotovi pripadajočo subvencijo najemnine.

Pri ugotavljanju višine subvencije najemnine se upošteva mesečna najemnina brez vpliva lokacije, izračunana na način, kot je določeno v 9. členu te uredbe.

Za izračun subvencionirane najemnine se upošteva dejanska površina stanovanja, vendar ne večja kot znaša primerna površina glede na število oseb po pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem iz 87. člena zakona.

Če je obračunana (pogodbena) najemnina nižja od najvišje dovoljene neprofitne najemnine, se subvencija prizna od dejanske neprofitne najemnine.

Subvencija se določi za vsakega najemnika posebej, glede na njegovo socialno in premoženjsko stanje, vendar največ v višini 80% neprofitne najemnine, določene v tretjem in četrtem odstavku tega člena.

Subvencije se obračunavajo po enotnem računalniškem programu.

### 13.a člen

Subvencija k plačilu tržne najemnine za najemnike iz četrte in pete alinee prvega odstavka 11. člena te uredbe predstavlja razliko med priznano tržno najemnino v skladu s pravilnikom iz 26.i člena Zakona o nacionalni stanovanjski varčevalni shemi in subvencijah mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja (Uradni list RS, št. 96/07 – uradno prečiščeno besedilo) oziroma med dejansko tržno najemnino, kadar je ta nižja od priznane tržne najemnine, in sicer za primerno velikost stanovanja v skladu s tretjim odstavkom 121. člena zakona, in priznano neprofitno najemnino v skladu s tretjim odstavkom 121.b člena zakona.

### 14. člen

Upravičencem iz prve, druge in tretje alinee prvega odstavka 11. člena te uredbe lastnik stanovanja zniža najemnino za znesek subvencije, naveden v odločbi, organ občinske uprave pa lastniku stanovanja mesečno nakazuje izračunani znesek subvencije. Upravičencem iz četrte in pete alinee prvega odstavka 11. člena te uredbe pa organ občinske uprave mesečno nakazuje sredstva na njihov osebni račun.

## IX. PRAVICE IN DOLŽNOSTI NAJEMNIKOV

### 15. člen

Najemnik je upravičen do subvencionirane najemnine za obdobje enega leta, ki začne teči z naslednjim mesecem, ko je bila odločba o upravičenosti izdana.

Ne glede na prejšnji odstavek pripada subvencija upravičencem iz četrte in pete alinee prvega odstavka 11. člena te uredbe najdalj do izteka najemne pogodbe, če se le-ta izteče pred potekom enoletnega roka.

### 18. člen

Najemnik lahko ponovno vloži vlogo za subvencijo dva meseca pred potekom dobe, za katero je bila izdana odločba o upravičenosti do subvencije, zaradi nepretrganega prejemanja subvencije.

## X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 19. člen

Neprofitne najemnine, ki so bile oblikovane skladno z odlokom o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 23/00, 96/01 in 29/03 – odl. US, v nadaljevanju: odlok o metodologiji) največ v višini 3,81% oziroma 2,54% od vrednosti stanovanj, in najemnine za stanovanja, ki so bila vrnjena po zakonu, ki ureja denacionalizacijo, in so zasedena s prejšnjimi imetniki stanovanjske pravice, se dvigujejo postopoma, dokler ne dosežejo stopnje, določene v petem odstavku 3. člena te uredbe.

Postopen dvig neprofitnih najemnin se izvede kot je razvidno iz naslednje preglednice:

Postopen dvig neprofitnih najemnin

| Leto | Najemnina<br>(v% od vrednosti stanovanja) | Najemnina<br>(v% od vrednosti stanovanja) |
|------|---|---|
|------|---|---|

|                              |      |      |
|------------------------------|------|------|
| 2004 –<br>dosedanji predpisi | 3,81 | 2,54 |
| 1. 1. 2005                   | 3,81 | 3,81 |
| 30. 6. 2005                  | 4,03 | 4,03 |
| 31. 12. 2005                 | 4,25 | 4,25 |
| 30. 6. 2006                  | 4,46 | 4,46 |
| 31. 12. 2006                 | 4,68 | 4,68 |

### 21. člen

Lastniki neprofitnih stanovanj, ki so skladno z odlokom o metodologiji smeli zaračunavati najemnine po stopnji 5,08% od vrednosti stanovanj, smejo s 1. januarjem 2005 najemnikom zaračunavati najemnine največ po stopnji 4,68 od vrednosti stanovanja.

#### **22. člen**

Odločbe o upravičenosti do plačila znižane neprofitne najemnine na podlagi 63. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93 – odl. US, 9/94, 21/94, 22/94 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, in 1/00, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ in 29/03 – odl. US) se za leto 2004 izdajo le za obdobje do 31. 12. 2004.

Upravičenci do povečane denarne socialne pomoči za višino neprofitne najemnine na podlagi 22. člena zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 26/01) prejemajo omenjeno povečanje največ za obdobje do 31. 12. 2004, s 1. 1. 2005 pa lahko uveljavljajo pravice skladno z zakonom in to uredbo.

#### **23. člen**

Ta uredba začne veljati 1. 1. 2004, uporabljati pa se začne 1. januarja 2005, razen 22. člena, ki se začne uporabljati s 1. 1. 2004.