



Številka: 352-92/2020 • Hrastnik, 1. 12. 2020

**ZADEVA: OBRAVNAVA IN SPREJEM SKLEPA O DOLOČITVI VIŠINE LETNE STOPNJE
NEPROFITNE NAJEMNINE V LETU 2021 ZA STANOVANJA V LASTI
OBČINE HRASTNIK**

Namen: Obravnava in sprejem

Pravna podlaga: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (UL RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 40/11, 79/15, 91/15)
Stanovanjski zakon (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 in 27/17);
Zakon o lokalni samoupravi (U.I. RS št. 94/07 – UPB, 27/08, 79/09, 51/10 in 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1 in 30/18)
Statut občine Hrastnik (UVZ, št. 28/17)

Predlagatelj: Oddelek za družbene dejavnosti in gospodarstvo

Poročevalec: Suzana Venko, vodja Oddelka za družbene dejavnosti in gospodarstvo

Predlog sklepa:

Občinski svet Občine Hrastnik obravnava in sprejme sklep o višini stopnje neprofitne najemnine za leto 2021.



Številka: 352-92/2020 • Hrastnik, _____

Na podlagi 34. Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 –UPB,14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617 in 13/18), Statuta Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 28/17) je Občinski svet občine Hrastnik na ____ . redni seji, dne _____ sprejel

SKLEP

1.

Občinski svet Občine Hrastnik določa, da se stopnja neprofitne najemnine za leto 2020 tistim najemnikom, ki se jim obračunava najemnina po stopnji 4,04 % poveča na letno stopnjo 4,24 %.

2.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem vestniku Zasavje.

ŽUPAN

Marko FUNKL

Vročiti:

- KSP Hrastnik, d.d.,
- Spekter d.o.o.,
- SOP Trbovlje d.o.o,
- Oddelek za družbene dejavnosti in gospodarstvo,
- Oddelek za proračun in finance.



Številka: 352-92/2020 • Hrastnik, 1. 12. 2020

OBRAZLOŽITEV:

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter Merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 40/11, 79/15, 91/15) 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. Podlaga za izračun najvišje neprofitne najemnine so elementi neprofitne najemnine, pri čemer lahko lastniki neprofitnih stanovanj določijo tudi nižje stopnje najemnine.

Neprofitna najemнина vsebuje naslednje elemente:

- stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov,
- stroške za opravljanje upravniških poslov,
- amortizacijo in
- stroške financiranja, vložene v stanovanje.

Osnova za izračun neprofitne najemne je vrednost stanovanja, ugotovljena na podlagi pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Vrednost stanovanja se izračuna po naslednji formuli:

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

- Število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja se ugotovi v točkovalnem zapisniku po vnaprej predpisanem obrazcu TS, ki je priloga Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb
- vrednost točke znaša 2,63 EUR in je določena v petem odstavku 116. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1), Vrednost točke je nespremenjena od leta 2003;
- uporabna korigirana tlorisna površina stanovanja v m² je določena na podlagi opravljenih dejanskih izmer stanovanja, ob upoštevanju korekcijskih faktorjev;
- vpliv velikosti stanovanja je določen v 4. členu Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb;
- vpliv lokacije stanovanja je v skladu s 7. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.

Po omenjeni uredbi lahko znaša neprofitna najemнина maksimalno 4,68 % od vrednosti stanovanj.

Latniki stanovanj, ki oddajajo neprofitna stanovanja v najem v občini Hrastnik (Spekter d.o.o., Stanovanjski sklad RS, Nepremičninski sklad ter druge gospodarske službe) so že uskladile višino najemnin z maksimalno določeno po uredbi.

Občina Hrastnik trenutno obračunava višino neprofitnih najemnin po različnih stopnjah (procentih od vrednosti stanovanj), to je od 4,04 %, 4,41% do 4,68%.

Namera o postopni uskladitvi najemnin za stanovanja v lasti občine je bila opredeljena že v proračunu občine Hrastnik za leto 2017. Predlog o postopnem usklajevanju je temeljil na tem, da se v občini zavedamo, da bi bil takojšen dvig najemnin na zgornjo zakonsko določeno stopnjo za najemnike prevelik (približno 30%).

Na osnovi navedenega je občinski svet s sklepom določil najemnine za leto 2020, ki so bile glede na zatečeno stanje višje za cca 5%.

Tudi za leto 2021 predlagamo dvig najemnin za cca 5%. Tako naj bi se v letu 2021 najemnikom, katerim se trenutno obračunava najemnina po stopnji 4,04 %, najemnina obračunala po stopnji 4,24 %.

Najemniki ki imajo trenutno stopnjo 4,04 % so tisti najemniki, ki so sklenili najemno pogodbo pred zadnjim zvišanjem najemnin t.j. leta 2004 in najemniki, pri katerih je bil prenos najemnega razmerja iz ožjega družinskega člana pod istimi pogoji v skladu s SZ-1.

Najemniki, ki imajo stopnjo 4,41% so večinoma tisti najemniki, ki so sklenili najemno razmerje po letu 2004.

Najemniki, ki imajo stopnjo po 4,68 % pa so tisti, ki so se vselili v popolnoma obnovljeno stanovanje.

Tako prihaja do različnih višin najemnin najemnikov in postavlja najemnike, ki imajo že faktor 4,68 % v neenak položaj, saj plačujejo višjo najemnino.

Primer izračuna najemnine za isto stanovanje v izmeri 55,00 m2, v istem objektu in na isti lokaciji točkovano nad 240 točkami (novejša in z večjo vrednostjo):

Stopnja 4,04 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 320 \text{ točk} \times 2,63 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 4,04 / 1200 = 155,84 \text{ €}$

Stopnja 4,68 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 320 \text{ točk} \times 2,63 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 4,68 / 1200 = 180,52 \text{ €}$

Primer izračuna najemnine za isto stanovanje v izmeri 55,00 m2, v istem objektu in na isti lokaciji točkovano pod 240 točkami (starejša in z manjšo vrednostjo):

Stopnja 4,04 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 135 \text{ točk} \times 2,63 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 4,04 / 1200 = 65,74 \text{ €}$

Stopnja 4,68 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 135 \text{ točk} \times 2,63 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 4,68 / 1200 = 76,16 \text{ €}$

Ker se zavedamo, da bi bil takojšen dvig na zgornjo zakonsko določeno stopnjo (4,68 %) prevelik za najemnike, predlagamo, da se tistim najemnikom, ki imajo sedaj obračunano najemnino s stopnjo 4,04 % vrednosti, v letu 2021 dvigne na stopnjo vrednosti 4,24 %. To bi pomenilo, da bi se najemnikom višina najemnine povečala za cca 5 %.

Primer izračuna ob dvigu stopnje za novejša stanovanja in z večjo vrednostjo:

Iz stopnje 4,04 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 320 \text{ točk} \times 2,63 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 4,04/1200 = 155,84 \text{ €}$

Na stopnjo 4,24 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 320 \text{ točk} \times 2,63 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 4,24 /1200 = 163,55 \text{ €}$

Primer izračuna ob dvigu stopnje za starejša stanovanja in z manjšo vrednostjo:

Iz stopnje 4,04 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 135 \text{ točk} \times 2,63 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 4,04 /1200 = 65,74 \text{ €}$

Na stopnjo 4,24 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 135 \text{ točk} \times 2,63 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 4,24 /1200 = 69,00 \text{ €}$

Trenutno je takšnih najemnikov, ki imajo v najemu stanovanja v lasti Občine Hrastnik 235 (80 najemnikov ima višjo stopnjo). Od tega je:

- 144 zaposlenih,
- 49 upokojencev
- 42 brezposelnih

S postopnim zvišanjem stopnje bi se najemnine za stanovanja v občinski lasti poenotile z najemninami drugih lastnikov kot npr. Stanovanjski sklad RS, Nepremičninski sklad, Spekter, d.o.o., ki oddajajo neprofitna stanovanja v najem.

Občinskemu svetu Občine Hrastnik predlagamo, da sprejme priloženi sklep o določitvi stopnje najemnine za leto 2021.

Oddelek za družbene dejavnosti in gospodarstvo