



Številka: 3525-0001/2023 • Hrastnik, 26. 1. 2023

**OBČINSKI SVET
OBČINE HRASTNIK**

**ZADEVA: SKLEP O DOLOČITVI VIŠINE LETNE STOPNJE NEPROFITNE NAJEMNINE V LETU
2023 ZA STANOVANJA V LASTI OBČINE HRASTNIK**

Namen: Obravnava in sprejem

Pravna podlaga:

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US);
- Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021);
- 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, 27/17, 59/19, 189/20-ZFRO, 90/21);
- Zakon o lokalni samoupravi (U.l. RS št. 94/07 – UPB, 27/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20-ZIUZEOP-A, 80/20-ZIUOOPE);
- Statut občine Hrastnik (UVZ, št. 28/17).

Predlagatelj: Marko Funkl, župan

Poročevalec: Tea Primon, vodja Oddelka za razvoj, premoženjske in pravne zadeve

Predlog sklepa:

Občinski svet Občine Hrastnik obravnava in sprejme Sklep o višini letne stopnje neprofitne najemnine za leto 2023.

Na podlagi 34. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US), Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/2021) in Statuta Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 28/17) je Občinski svet občine Hrastnik na redni seji, dne..... sprejel naslednji

SKLEP

1.

Letna stopnja neprofitne najemnine za leto 2022 se najemnikom, ki se jim najemnina obračunava po letni stopnji 4,41 %, poveča na letno stopnjo 4,68 %.

2.

Ta sklep se objavi v Uradnem vestniku Zasavja, veljati pa začne 1.3.2023.

Vročiti:

- Komunala Hrastnik, d.o.o.,
- Spekter d.o.o.,
- SOP Trbovlje d.o.o.,
- SPL d.d.,
- Oddelek za razvoj, premoženjske in pravne zadeve,
- Oddelek za proračun, finance in administrativne zadeve.

OBRAZLOŽITEV

1. PRAVNE PODLAGE

Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US) v 34. členu določa, da so neposredni uporabniki dolžni zagotavljati popolno in pravočasno pobiranje prejemkov proračuna iz svoje pristojnosti ter izločanje teh prejemkov v proračun.

Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št.153/2021; v nadaljevanju: Uredba) v skladu s Stanovanjskim zakonom (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; v nadaljevanju: SZ-1) določa način in postopek za izračun neprofitnih najemnin, ki jih lahko lastniki neprofitnih stanovanj zaračunavajo najemnikom, postopnost pri njihovi uveljavitvi, vpliv lokacije na višino najemnine ter postopek izračuna subvencionirane najemnine.

2. OBLIKOVANJE NEPROFITNE NAJEMNINE

Mesečna neprofitna najemнина se določi po enačbi vrednost stanovanja x letna stopnja neprofitne najemnine / 12 (mesecev).

V skladu z Uredbo je letna stopnja neprofitne najemnine seštevek dovoljenih stopenj posameznih elementov neprofitne najemnine in je izražena v deležu, ki lahko znaša največ 4,68 %.

Podlaga za izračun najvišje neprofitne najemnine so elementi neprofitne najemnine iz 118. člena SZ-1, pri čemer lahko lastniki neprofitnih stanovanj določijo tudi nižje stopnje posameznih elementov.

Neprofitna najemнина vsebuje naslednje elemente:

- stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov,
- stroške za opravljanje upravniških poslov,
- amortizacijo in
- stroške financiranja sredstev, vloženi v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe.

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 formuli »število točk x vrednost točke x uporabna stanovanjska površina x vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) x vpliv lokacije stanovanja«, pri čemer je:

- Število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja se ugotovi v točkovanem zapisniku po vnaprej predpisanem obrazcu TS, ki je priloga Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05).
- Vrednost točke znaša od 1.4.2022 do 31.3.2023 3,21 EUR in je določena v prvem odstavku 44. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona – SZ-1E (Uradni list RS, št. 90/2021), od 1.4.2023 pa bo v skladu s 116. členom SZ-1 znašala 3,50 EUR.
- Uporabna korigirana tlorisna površina stanovanja je izražena v m² in 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 (lokacijski faktor) je določen v skladu s 5. členom Uredbe.

Lastniki stanovanj, ki oddajajo neprofitna stanovanja v najem v Občini Hrastnik (Spekter d.o.o., Stanovanjski sklad RS, Nepremičninski sklad PIZ d.o.o.), so že uskladili višino najemnin z najvišjo določeno po Uredbi. Občina Hrastnik pa trenutno še obračunava višino neprofitnih najemnin po različnih stopnjah (procentih od vrednosti stanovanj), to je 4,41% in 4,68%. Najemniki, ki se jim neprofitna najemnina trenutno zaračunava po letni stopnji 4,41 % so tisti najemniki, ki so sklenili najemno pogodbo pred zadnjim zvišanjem najemnin, t.j. leta 2004, in najemniki, pri katerih je prišlo do prenosa najemnega razmerja iz ožjega družinskega člana pod istimi pogoji v skladu s SZ-1. Trenutno je takšnih najemnikov 223.

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 dejstvu, da bi takojšen dvig najemnin na zgornjo zakonsko določeno stopnjo za najemnike predstavljal preveliko breme (približno 30% povišanje).

Na osnovi navedenega je občinski svet za leto 2022 s sklepom določil spremembo letne stopnje najemnine za najemnike, ki se jim je neprofitna najemnina zaračunavala po stopnji 4,24%, na 4,41%, kar je glede na zatečeno stanje pomenilo povišanje najemnin za cca. 4%. V letu 2023 je predvidena zadnja uskladitev, s katero se bo letna stopnja neprofitne najemnine uskladila z najvišjo določeno po Uredbi, to je 4,68%. Navedeno pomeni, da bi se v letu 2023 najemnikom, katerim se neprofitna najemnina trenutno obračunava po letni stopnji 4,41 %, najemnina povečala za 6,12 %. S končno uskladitvijo najvišje letne stopnje najemnine z Uredbo se bodo neprofitne najemnine za stanovanja v občinski lasti poenotile z najemninami drugih lastnikov, ki oddajajo neprofitna stanovanja v najem.

3. PRIKAZ SPREMEMBE VIŠINE NEPROFITNE NAJEMNINE

Obdobje	POVRŠINA	TOČKE	VREDNOST TOČKE	KOREKCIJSKI FAKTOR	LOKACIJSKI FAKTOR	LETNA STOPNJA NAJEMNINE	MESEČNA NAJEMNINA	Indeks
Novejše stanovanje z večjo vrednostjo (*1 - do 31.3.2023; 2 – od 1.4.2023 dalje)								
1	55	320	3,21	1,0000	1,0100	4,41	209,70	
	55	320	3,21	1,0000	1,0100	4,68	222,54	106,12
2	55	320	3,50	1,0000	1,0100	4,41	228,64	
	55	320	3,50	1,0000	1,0100	4,68	242,64	106,12
Starejše stanovanje z manjšo vrednostjo (*1 - do 31.3.2023; 2 – od 1.4.2023 dalje)								
1	55	135	3,21	1,0000	1,0100	4,41	88,47	
	55	135	3,21	1,0000	1,0100	4,68	93,88	106,12
2	55	135	3,50	1,0000	1,0100	4,41	96,46	
	55	135	3,50	1,0000	1,0100	4,68	102,36	106,12

Tabela 1: Primer izračuna mesečne neprofitne najemnine ob dvigu letne stopnje neprofitne najemnine za novejše stanovanje z večjo vrednostjo in starejše stanovanje z manjšo vrednostjo

4. ZAKLJUČEK

Glede na navedeno Občinskemu svetu Občine Hrastnik predlagamo, da sprejme priloženi sklep o spremembi vrednosti letne stopnje neprofitne najemnine za leto 2023 v predlagani vsebini.

Župan Občine Hrastnik
Marko Funkl