



Številka: 3525-0125/2021 • Hrastnik, 9. 12. 2021

**OBČINSKI SVET
OBČINE HRASTNIK**

**ZADEVA: SKLEP O DOLOČITVI VIŠINE LETNE STOPNJE NEPROFITNE NAJEMNINE V LETU
2022 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 in 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: Sebastjan Landekar, strokovni sodelavec VII/1 za področje upravljanja s premoženjem

Predlog sklepa:

Občinski svet Občine Hrastnik obravnava in sprejme sklep o višini letne stopnje neprofitne najemnine za leto 2022.

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 naredni seji, dne..... sprejel naslednji

SKLEP

1.

Letna stopnja neprofitne najemnine za leto 2022 se najemnikom, ki se jim najemnina obračunava po letni stopnji 4,24 %, poveča na letno stopnjo 4,41 %.

2.

Ta sklep se objavi v Uradnem vestniku Zasavja, veljati pa začne 1.1.2022.

ŽUPAN

Marko FUNKL

Vročiti:

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

OBRAZLOŽITEV

1. PRAVNE PODLAGE

Zakon o javnih financah 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, vloženih 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 naslednji formuli »vrednost stanovanja = 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 točkovalnem 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 1.7.2021 do 31.3.2022 2,92 EUR in je določena v prvem odstavku 44. člena SZ-1.
- 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.

Glede na navedeno, lahko znaša neprofitna najemнина največ 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 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 4,24 %, 4,41% in 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 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 2021 s sklepom določil spremembo letne stopnje najemnine za najemnike, ki se jim je neprofitna najemnina zaračunavala po stopnji 4,04%, na 4,24%, kar je glede na zatečeno stanje pomenilo povišanje najemnin za cca. 5%.

Zaradi zaostrene socialne situacije tudi za leto 2022 predlagamo dvig najemnin za cca 4 %, kar pomeni, da bi se v letu 2022 najemnikom, katerim se neprofitna najemnina trenutno obračunava po letni stopnji 4,24 %, obračunavala po stopnji 4,41 %.

Najemniki, ki se jim neprofitna najemnina trenutno zaračunava po letni stopnji 4,24 % 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 165.

S postopnim zvišanjem stopnje bi se neprofitne 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.

3. PRIKAZ SPREMEMBE VIŠINE NEPROFITNE NAJEMNINE

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

Iz stopnje 4,24 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 320 \text{ točk} \times 2,92 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 1,01 \text{ lokacijski faktor} \times 4,24 / 1200 = 183,40 \text{ €}$

Na stopnjo 4,41 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 320 \text{ točk} \times 2,92 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 1,01 \text{ lokacijski faktor} \times 4,41 / 1200 = 190,75 \text{ €}$

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

Iz stopnje 4,24 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 135 \text{ točk} \times 2,92 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 1,01 \text{ lokacijski faktor} \times 4,24 / 1200 = 77,37 \text{ €}$

Na stopnjo 4,41 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 135 \text{ točk} \times 2,92 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 1,01 \text{ lokacijski faktor} \times 4,41 / 1200 = 80,47 \text{ €}$

4. ZAKLJUČEK

Glede na navedeno Občinskemu svetu Občine Hrastnik predlagamo, da sprejme priloženi sklep o spremembi vrednosti letne stopnje neprofitne najemnine za leto 2022 v predlagani vsebini.

Župan Občine Hrastnik
Marko Funkl