

Mestna občina Ljubljana  
**ŽUPANJA**  
Mestni trg 1, Ljubljana

Številka: 4024-19/2004-10  
Datum: 28. 10. 2004

**MESTNI SVET**  
**MESTNE OBČINE LJUBLJANA**

**ZADEVA:** Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

**NASLOV:** **PREDLOG SKLEPA O STANOVANJSKI NAJEMNINI**

**GRADIVO** Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana  
**PRIPRAVIL:**

**POROČEVALKI:** Jožka Hegler, direktorica JSS MOL,  
Julka Gorenc, namestnica direktorice JSS MOL

**PRISTOJNO**  
**DELOVNO TELO:** Odbor za finance

**PREDLOG SKLEPA:** Mestni svet Mestne Občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o stanovanjski najemnini.

**ŽUPANJA**  
Danica SIMŠIČ

Priloge:  
• Predlog sklepa z obrazložitvijo



## **PREDLOG**

Na podlagi 115. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in 18/04-ZVKSES), 1. člena uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03), 27. člena statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01) in 17. člena pravilnika o dodeljevanju kadrovskih in službenih stanovanj ter o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 82/99) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na ..... seji dne ....., sprejel

## **SKLEP**

### **o stanovanjski najemnini**

#### **1. člen**

S tem sklepom se za neprofitna, neopremljena tržna (kadrovska in službena), namenska najemna stanovanja, enostanovanjske stavbe, bivalne enote ter pokrita parkirna mesta in garaže v lasti Mestne občine Ljubljana določi način določitve višine najemnine, ki se določi z najemno pogodbo.

Za barake ter protipravno zasedene prostore iz prvega odstavka tega člena se določi način določitve uporabnine.

#### **2. člen**

Za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja, enostanovanjske stavbe in bivalne enote se v najemni pogodbi določi najemnina v najvišji višini, ki je možna po določilih uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03), tako za obstoječa kot novonastala najemna razmerja.

#### **3. člen**

Za neopremljena tržna najemna stanovanja (kadrovska in službena) se določi z najemno pogodbo višina najemnine na način iz 2. člena tega sklepa tako, da se odstotek od letne vrednosti stanovanja poveča za 25%.

#### **4. člen**

Za pokrita parkirna mesta in garaže, ki se izjemoma ne oddajo kot del stanovanja, se z najemno pogodbo določi najemnina v višini 2,46 EUR na m<sup>2</sup> v tolarški protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine.

#### **5. člen**

V primeru sklenitve najemne pogodbe za stanovanje z zakoncem ali zunajzakonskim partnerjem po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti se določi višina neprofitne najemnine v višini iz 2. člena tega sklepa.

#### **6. člen**

V primeru sklenitve najemne pogodbe za namensko najemno stanovanje z zakoncem ali zunajzakonskim partnerjem po smrti zakonca ali zunajzakonskega partnerja se določi višina neprofitne najemnine v višini iz 2. člena tega sklepa.

#### 7. člen

Za barake se določi uporabnina v višini 1 EUR na m<sup>2</sup> v tolarški protivrednosti po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna.

#### 8. člen

Za protipravno zasedene stanovanjske in druge enote se uporabnikom zaračuna uporabnina v višini iz 2. člena tega sklepa tako, da se odstotek od letne vrednosti stanovanja poveča za 50%.

#### 9. člen

Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati sklep o določitvi višine najemnine v stanovanjih in najnujnejših bivalnih prostorih v lasti Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 75/00, 109/01 in 117/03).

#### 10. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. 1. 2005.

Št.  
Ljubljana,

ŽUPANJA  
Danica SIMŠIČ

## **OBRAZLOŽITEV**

### **1. Pravni temelji za sprejem akta**

Pravni temelj za sprejem tega akta je 27. člen statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 26/01 in 28/01), ki v predzadnji alineji določa, da Mestni svet predpisuje način upravljanja in gospodarjenja s premoženjem MOL. Zato Mestna občina Ljubljana za stanovanja in ostale enote, navedene v sklepu, ki so njena last, določa ob upoštevanju določb stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in 18/04 - ZVKSES), uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03) in pravilnika o dodeljevanju kadrovskih in službenih stanovanj ter o zamenjavah stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 82/99) način določitve višine najemnine, ki se opredeli z najemno pogodbo.

### **2. Ocena stanja**

Sistem neprofitnih najemnin, kakršne so bile določene po noveli stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 1/00), ter natančen način in postopek za izračun neprofitnih najemnin, ki ga je določal vladni odlok o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 23/00 in 96/01), je bil skrajno nepregleden. Po predpisani najemninski politiki je bila uveljavljena cela vrsta različnih višin najemnin glede na pravice, ki jih ima najemnik in so bile v glavnem odvisne od časa sklenitve najemne pogodbe in njegovega statusa (ali je socialni upravičenec ali ne). Veljavna metodologija je bila naravnana na ohranjanje pridobljenih pravic najemnikov in je določala različne letne stopnje najemnine za neamortizirana in amortizirana stanovanja (mlajša od 60 let in starejša od 60 let).

Mestna občina Ljubljana je po noveli stanovanjskega zakona v letu 2000 oblikovala svojo najemninsko politiko s Sklepom o določitvi višine najemnine v stanovanjih in najnujnejših bivalnih prostorih v lasti Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 75/00), ki je bil dopolnjen konec leta 2001, zaradi zagotovitve nižjih znižanih najemnin upravičencem do subvencionirane najemnine (Uradni list RS, št. 109/01) in konec leta 2003 (Uradni list RS, št. 117/03) zaradi uskladitve najemninske politike z odločbo Ustavnega sodišča Republike Slovenije, ki je ukinila vrednost točke 1,92 EUR za vse najemnike, razen najemnikov socialnih upravičencev.

Z dosedaj veljavnim sklepom, ki bo z uveljavitvijo tega sklepa prenehal veljati, se je Mestna občina Ljubljana opredelila za najvišje z metodologijo dovoljene najemnine v neprofitnih in socialnih stanovanjih. Določila je višino profitne najemnine za kadrovska, službena in protipravno zasedena stanovanja v višini 125% neprofitne najemnine ter najemnino za najnujnejše bivalne prostore, ki je bila določena v višini, ki bi veljala za socialne upravičence v letu 2004 ob vrednosti točke 1,92 EUR.

Nov stanovanjski zakon pri najemninski politiki prinaša naslednje novosti:

- izenačuje najvišje letne stopnje najemnine pri obračunu neprofitnih najemnin (odpravljena je razlika med amortiziranimi in neamortiziranimi stanovanji);
- kot najvišjo dovoljeno letno stopnjo najemnine od vrednosti stanovanja predpisuje 4,68% (doslej 5,08%) s tem, da daje možnost uveljavitve vpliva lokacije (do 30%) na vrednost stanovanja in s tem na višino najemnine;
- uveljavlja enotno vrednost točke za izračun vrednosti stanovanja 2,63 EUR (upoštevana je ustavna odločba);
- predpisuje postopno uveljavitev nove najemninske politike s pričetkom v januarju 2005 in zaključkom v januarju 2007
- z januarjem 2005 uvaja novo politiko subvencioniranja najemnin za socialne upravičence tako, da bo višina subvencije odvisna od dohodkov družine in bo lahko znašala celo do 80% neprofitne najemnine.

### 3. Razlogi in cilji zaradi katerih je potreben nov sklep

S 1. 1. 2005 se začne uporabljati uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03 - v nadaljevanju besedila uredba), ki predpisuje 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.

Nov sistem oblikovanja neprofitnih najemnin je izredno poenostavljen. Najemnina je odvisna od vrednosti stanovanja, ki se določi na podlagi pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, ki ga za potrebe določanja najemnin predpiše minister, vrednosti točke, ki je v zakonu določena v višini 2,63 EUR, letne stopnje najemnine ter vpliva lokacije. Trenutno še vedno velja pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Uradni list SRS, št 25/81), v pripravi je nov posodobljen pravilnik, ki naj v skupnem seštevku ne bi prinesel bistvenega povečanja števila točk. Doslej znani delovni osnutek je število točk znižal za okoli 10%.

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

Vpliv lokacije se upošteva le v primeru, če občina sprejme odlok o vplivu lokacije. Odlok o določitvi vpliva lokacijske komponente v strukturi neprofitne najemnine je v pripravi in bo predvidoma sprejet v prvem četrtletju leta 2005. V kolikor se bo Mestna občina Ljubljana kot lastnik odločila, da se vpliv lokacije uveljavi tudi pri najemninah za svoja stanovanja, bo to sprejela s sklepom.

Mesečna najemnina se izračuna po naslednjem obrazcu:  
 $\text{vrednost stanovanja} \times \text{letna stopnja najemnine} / 12 \text{ mesecev}.$

Zgornja letna stopnja neprofitne najemnine je 4,68% in je seštevka dovoljenih stopenj posameznih elementov najemnine in sicer:

- stroški vzdrževanja največ v višini 1,11% od vrednosti za stanovanja mlajša od 60 let, oziroma 1,81% za starejša stanovanja;
- stroški za opravljanje upravniških storitev največ v višini 0,4% od vrednosti stanovanja;
- amortizacija največ v višini 1,67% za stanovanja, mlajša od 60 let, oziroma 0,97% kot priznan strošek za amortizacijo vlaganj, potrebnih za podaljšanje dobe koristnosti stanovanja;
- stroški financiranja največ v višini 1,5% od vrednosti stanovanja.

Skladno z novim stanovanjskim zakonom in uredbo je do subvencioniranja najemnine upravičen najemnik v neprofitnem stanovanju, namenskem najemnem stanovanju do višine neprofitne najemnine ter v bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če najemniku in osebam, ki so navedene v najemni pogodbi, po plačilu najemnine ne bi ostal minimalni dohodek, ki jim pripada, povečan za 30% njihovega ugotovljenega dohodka. Če ima najemnik namenskega najemnega stanovanja tržno najemnino, se mu subvencija prizna le do višine neprofitne najemnine brez vpliva lokacije. V dohodek najemnika in oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, in minimalni dohodek se šteje tudi denarna socialna pomoč, razen izredne socialne pomoči. V vsakem primeru pa mora najemnik poravnati vsaj 20% najemnine, kar pomeni, da je subvencija najemnine, lahko največ 80%.

### 4. Poglavitne rešitve

Glede na ceno novozgrajenih stanovanj v Mestni občini Ljubljana in glede na stanovanjski primanjkljaj, ki vlada na trgu najemnih stanovanj v Ljubljani oz. na višino tržno oblikovanih najemnin

v Mestni občini Ljubljana, se ostaja tudi s tem predlogom na najvišjih dovoljenih stopnjah najemnin od vrednosti stanovanja, ki jih dovoljuje uredba.

Z namenom prilagoditi novo najemninsko politiko razmeram na področju Mestne občine Ljubljana je oblikovan sklep s predlagano vsebino.

#### **1. člen**

Novi stanovanjski zakon loči stanovanjske stavbe glede na število stanovanjskih enot in glede na način njihove rabe.

#### **2. člen**

Višina najemnine v neprofitnih in namenskih najemnih stanovanjih, enostanovanjskih stavbah in bivalnih enotah se določi v višini najvišje dopustne neprofitne najemnine. Pri tem se upošteva postopen dvig neprofitnih najemnin, ki ga določa 19. člen uredbe, ki predpisuje najvišje letne stopnje v posameznih obdobjih in sicer:

| Leto                           | NAJEMNINA<br>(v % od vrednosti<br>stanovanja) | NAJEMNINA<br>(v % od vrednosti<br>stanovanja) |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2004-<br>dosedanji<br>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                                          |

Uredba v 20. členu predpisuje tudi postopen dvig znižanih neprofitnih najemnin za tiste najemnike, ki so bili konec leta 2004 upravičeni do znižane neprofitne najemnine.

| Leto                           | NAJEMNINA<br>(v % od vrednosti<br>stanovanja) | NAJEMNINA<br>(v % od vrednosti<br>stanovanja) |
|--------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2004-<br>dosedanji<br>predpisi | 1,91                                          | 2,31                                          |
| 1. 1.2005                      | 2,31                                          | 2,31                                          |
| 30. 6.2005                     | 2,90                                          | 2,90                                          |
| 31.12.2005                     | 3,49                                          | 3,49                                          |
| 30. 6.2006                     | 4,08                                          | 4,08                                          |
| 31.12.2006                     | 4,68                                          | 4,68                                          |

V Preglednici št. 3 na koncu obrazložitve je prikazan pregled povečanja najemnin v prehodnem obdobju po posameznih skupinah in najvišjih dovoljenih letnih stopnjah najemnine. Pri izračunu neprofitne najemnine na m<sup>2</sup> je pri neamortiziranih stanovanjih upoštevano dvosobno stanovanje

točkovano s 320 točkami oz. s 150 točkami pri amortiziranih stanovanjih (starejših od 60 let). Prikazane so tudi spremembe najemnin v % in kumulativna sprememba višine najemnine od decembra 2004 do januarja 2007.

### **3. člen**

Zakon dopušča prosto oblikovanje najemnin za službena, tržna in namenska najemna stanovanja, vendar predlagamo, da se za neopremeljena tržna najemna stanovanja (kadrovska in službena) ohrani dosednji način določanja teh najemnin. To je na enak način kot neprofitne najemnine, le da se letna stopnja poveča za 25%.

### **4. člen**

Za pokrita parkirna mesta in garaže, ki se izjemoma oddajo kot del stanovanja, se je doslej najemnikom zaračunavala najemnina v višini določeni z Odredbo o načinu oddajanja poslovnih prostorov v najem in določanju najemnin (Uradni list RS, št. 14/99). Ker pa ni interesa po najemu pokritih parkirnih mest po tej ceni predlagamo nižjo najemnino v višini, ki bi jo dosegli, če bi pokrito parkirno mesto oddali kot del dvosobnega stanovanja vrednotenega s 320 točkami ob upoštevanju faktorja 0,75 pri določanju uporabne površine.

### **5. člen**

Ker stanovanjski zakon izrecno določa le določitev najemnine po smrti najemnika, predlagamo, da se na enak način uredi tudi določitev najemnine po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti.

### **6. člen**

Ker stanovanjski zakon izrecno ne določa določitve višine najemnine za namensko najemno stanovanje po smrti najemnika, predlagamo enako rešitev kot v primeru neprofitnega stanovanja.

### **7. člen**

Mestna občina Ljubljana oddaja barake na Koželjevi in Tomačevski cesti v Ljubljani. Posamezne enote imajo 20 m<sup>2</sup> in niso točkovane. Ocenjujemo, da dosedanja najemnina v višini 15,34 EUR (oz. 30 DEM) na enoto oz 0,77 EUR/m<sup>2</sup>, ne zadostuje za kritje vseh stroškov vzdrževanja v naselju.

### **8. člen**

Doslej se je za protipravno zasedena stanovanja zaračunavala profitna najemnina v višini 125% neprofitne najemnine. Z namenom preprečevanja nezakonitega zasedanja stanovanjskih in drugih enot predlagamo, da se določi višina uporabnine v višini najvišje dovoljene neprofitne najemnine, povečane za 50%.

### **9. člen**

S 1.1. 2005 se preneha uporabljati sklep o določitvi višine najemnine v stanovanjih in najnujnejših bivalnih prostorih v lasti Mestne občine Ljubljana (Uradni list. RS, št. 75/00, 109/01 in 117/03).

### **10. člen**

Ta sklep se začne uporabljati s 1. 1. 2005, velja pa z naslednjim dnem po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Enake rešitve bodo predložene NS JSS MOL.



## **5. Ocena finančnih in drugih posledic**

S tem se Mestna občina Ljubljana prilagaja novi najemninski politiki, ki jo uveljavljata novi stanovanjski zakon in uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.

Izvedba novega sklepa ne bo zahtevala novih zaposlitev. Potrebno bo prilagoditi obstoječe računalniške programe za obračun najemnin na JSS MOL in pri pogodbenih upravniki.

Sprememba najemnin bo vpliva na povečanje najemnin in s tem na večje prilive iz premoženja.

Pripravile:

Julka Gorenc, univ.dipl.inž.grad.

D i r e k t o r i c a

Jožka HEGLER, univ.dipl.inž.arh.

Slavka Janžekovič, univ. dipl.prav.

Irena Nelec, univ.dipl.ekon.