

Mestna občina Ljubljana  
Zoran Janković, župan  
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana  
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 014-35/2014-1  
Datum: 14. 4. 2014

Mestna občina Ljubljana  
Mestni svet

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

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

**NASLOV:** Predlog Sklepa o stanovanjski najemnici

**POROČEVALEC:** Sašo Rink, direktor JSS MOL

**PRISTOJNO  
DELOVNO TELO:** Odbor za finance

**PREDLOG SKLEPA:**  
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Sklepa o stanovanjski najemnici.

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
Zoran Janković

**Priloga:**  
– predlog sklepa z obrazložitvijo

Na podlagi 115. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A in 40/12 - ZUJF), Uredbe 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 in 40/11 – ZUPJS-A) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo in 15/12) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji ..... seji ..... sprejel

## **SKLEP o stanovanjski najemni**

### I.

S tem sklepom se določi način določitve višine neprofitne najemnine za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja, stanovanjske stavbe za posebne namene, bivalne enote ter tržne najemnine za tržna in službena stanovanja, ki so v lasti Mestne občine Ljubljana.

Za protipravno zasedene stanovanjske enote iz prejšnjega odstavka in barake v lasti Mestne občine Ljubljana se določi način določitve uporabnin.

### II.

Za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja, stanovanjske stavbe za posebne namene in bivalne enote ter službena stanovanja, katerih najemniki ne presegajo predpisanega dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se v najemni pogodbi določi višina najemnine po Uredbi o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja.

### III.

Za tržna najemna stanovanja in vsa najemna stanovanja, ki so bila pred uveljavitvijo tega sklepa oddana za profitno najemnino, se določi višina tržne najemnine na način iz II. točke tega sklepa tako, da se odstotek od letne vrednosti stanovanja poveča za 25%.

Če dohodki najemnika in uporabnikov stanovanj iz prejšnjega odstavka presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja, se, upošteva sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemnina v višini 7 eurov/m<sup>2</sup> stanovanjske površine, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine.

### IV.

Za službena stanovanja in v primerih, ko najemnik in uporabniki neprofitnega najemnega stanovanja ne izpolnjujejo dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja po 90. čl. Stanovanjskega zakona, se določi tržna najemnina v višini 7 eurov/m<sup>2</sup> stanovanjske površine, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine.

### V.

Za barake se določi uporabnina v višini 1 euro/m<sup>2</sup>.

Za uporabnike stanovanjskih enot iz I. točke, ki so se vselili brez pravne podlage, se določi uporabnina v višini iz II. točke tega sklepa tako, da se odstotek od vrednosti stanovanja poveča za 50 %.

VI.

Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati Sklep o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, št. 17/05 in 51/06).

VII.

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka:  
Ljubljana,

Župan  
Mestne občine Ljubljana  
*Zoran Janković*

## **O b r a z l o ž i t e v** **predloga Sklepa o stanovanjski najemnini**

### **1. Pravni temelj**

Pravni temelji za sprejem predlaganega sklepa o stanovanjski najemnini so:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - Odl. US, 56/11 - Odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A in 40/12 - ZUJF; v nadaljevanju: SZ-1), ki v 115. členu določa, da najemnik za uporabo najemnega stanovanja plačuje lastniku stanovanja najemnino, ki se za službena, tržna in namenska najemna stanovanja oblikuje prosto, za neprofitna stanovanja pa v skladu z metodologijo iz 117. čl. SZ-1;
- 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 in 40/11 – ZUPJS-A; v nadaljevanju: uredba), ki določa način in postopek za izračun najvišjih najemnin, ki jih lahko lastniki neprofitnih stanovanj zaračunavajo najemnikom;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 – uradno prečiščeno besedilo in 15/12), ki v predzadnji alineji 27. člena določa, da mestni svet predpisuje način upravljanja in gospodarjenja s premoženjem.

### **2. Razlogi in cilji za sprejem**

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) je oblikovala svojo najemninsko politiko za vsa stanovanjske nepremičnine s Sklepom o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, št. 17/05 in 51/06), ki bi prenehal veljati z uveljavitvijo tega sklepa.

Po sprejemu Sklepa o stanovanjski najemnini je prišlo do več sprememb. Tako se v postopkih odločanja o upravičenosti do javnih sredstev po Zakonu o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 - ZUJF, 57/12 - ZPCP-2D, 3/13 - ZŠolPre-1, 14/13, 56/13 - ZŠtip-1 in 99/13) priznava za Osrednjeslovensko regijo tržno najemnino v višini 7 €/m<sup>2</sup>. Poleg tega se sedaj veljavni Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 86/10, 75/12 in 47/13 - ZDU-1G) uporablja za vse stvarno premoženje države in samoupravnih lokalnih skupnosti, če ni s posebnim zakonom za posamezno vrsto stvarnega premoženja urejeno drugače. Izvajati se je začela tudi določba 90. čl. SZ-1, po kateri lahko najemodajalec neprofitnih stanovanj vsakih 5 let zahteva od najemnikov, s katerimi je bilo najemno razmerje sklenjeno po uveljavitvi SZ-1 (14. 10. 2003), predložitev dokazil o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba, skladno s sprejetim stanovanjskim programom MOL, spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje s tržno najemnino. Glede na spremenjene gospodarske razmere v državi se iz leta v leto povečuje potreba po neprofitnih najemnih stanovanjih. Na zadnji, 15. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, se je javilo več kot 4000 prosilcev.

Cilj predlaganega sklepa o stanovanjski najemnini je določitev načina določanja neprofitne najemnine, povišanje tržne najemnine najemnikom, ki ne izpolnjujejo dohodkovnih pogojev za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja ter določitev višine uporabnin, vse glede na spremenjene gospodarske razmere in skladno z veljavno zakonodajo.

### **3. Ocena stanja**

V obdobju po sprejemu Sklepa o stanovanjski najemnini iz leta 2005 so se gospodarske razmere v državi bistveno spremenile, prišlo pa je tudi do spremembe zakonodaje na področju ureditve pravic iz javnih sredstev in na področju ravnanja s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti. Poleg tega se je izteklo obdobje postopnega dviga neprofitnih najemnin. V upravnih postopkih ugotavljanja upravičenosti do pravic iz javnih sredstev, ki jih po novi zakonodaji vodijo centri za socialno delo, se na območju Osrednjeslovenske regije odmerja subvencija tržne najemnine do višine tržne najemnine 7 eurov/m<sup>2</sup>, kar za več kot 100 % presega tržno najemnino, ki znaša po sedaj veljavnem Sklepu o

stanovanjski najemniki 125 % neprofitne najemnine. Zaradi spremenjene zakonodaje v zvezi z ravnanjem s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti se višine najemnine za garaže in pokrita parkirna mesta, ki se izjemoma ne oddajajo kot sestavni del stanovanja, ne določa več s sklepom lastnika. Poleg navedenega je MOL prenesla v upravljanje Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) tudi vsa službena stanovanja v šolskih stavbah, ki jih zasedajo učitelji, kuharji, čistilke in hišniki. Mestni svet MOL je sprejel Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 41/07), ki določa, da se za službena stanovanja z najemno pogodbo določi neprofitna najemnina, če najemnik izpolnjuje dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja, če pa najemnik presega navedeni dohodkovni cenzus, se določi najemnina v višini tržne najemnine, ki je določena s sklepi o stanovanjski najemnini MOL. Za hišniška stanovanja, last Mestne občine Ljubljana, je v Pravilniku o oddajanju hišniških stanovanj Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/10) določeno, da se zaračunava neprofitna najemnina, skladno s sklepi Mestnega sveta MOL. Glede na to, da se potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih zaradi spremenjenih gospodarskih razmer v državi povečujejo iz leta v leto, ocenjujemo, da je treba tržno najemnino zvišati za tiste najemnike, ki so jo, glede na svoje premoženjsko stanje, zmožni plačevati in zaradi previsokih dohodkov ne izpolnjujejo več dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega stanovanja.

#### **4. Poglavitne rešitve**

MOL kot lastnik neprofitnih stanovanj, namenskih najemnih stanovanj in stanovanjskih stavb za posebne namene ter bivalnih enot določa, enako kot do sedaj, neprofitno najemnino v višini kot jo predpisuje uredba, upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja. Nespremenjena ostaja tudi uporabnina za prostore v barakah. JSS MOL stanovalce barak postopno seli in vzporedno skrbi za odstranitev barak.

Za tržna najemna stanovanja in vsa ostala najemna stanovanja, ki so bila v preteklosti, glede na prejšnjo zakonodajo, oddana za profitno najemnino, se določa, enako kot do sedaj, višino tržne najemnine tako, da se odstotek od vrednosti stanovanja, ki je podlaga za izračun neprofitne najemnine, poveča za 25%.

Za vse najemnike tržnih stanovanj, upošteva sklenjene najemne pogodbe in najemnike službenih stanovanj, ki po dohodkih presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se določi tržna najemnina v višini 7 eurov/m<sup>2</sup> stanovanjske površine, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine. Enaka višina najemnine velja za najemnike neprofitnih stanovanj, ki ne izpolnjujejo več dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja po 90. čl. SZ-1.

S predlaganim sklepom se, kot do sedaj, določa tudi uporabnina za protipravno zasedene stanovanjske enote, ki se določi tako, da se odstotek od vrednosti stanovanja, ki je podlaga za izračun neprofitne najemnine, poveča za 50 %.

#### **5. Ocena finančnih posledic**

Predlagani sklep bo, glede na to, da se povečuje tržna najemnina, v primerih zaračunavanja tržnih najemnin vplival na povečanje priliva iz naslova najemnin, vendar glede na obstoječe gospodarske razmere v državi, ni pričakovati večjih finančnih posledic.

Pripravile:  
Julka Gorenc  
Vesna Butala  
Slavka Janžekovič

*Sašo Rink*  
Direktor JSS MOL