

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



Številka: 014-55/2015-1
Datum: 17. 11. 2015

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 dopolnitvah 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 dopolnitvah Sklepa o stanovanjski najemnici.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- predlog sklepa z obrazložitvijo
- besedilo sklepa, ki se dopolnjuje, s prikazom predlaganih dopolnitev

Na podlagi 107. in 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 79/15) in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo, 15/12 in 84/15) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji seji sprejel

SKLEP
o dopolnitvah Sklepa o stanovanjski najemnini

I.

V Sklepu o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, št. 38/14) se v I. točki dodata nova tretji in četrti odstavek, ki se glasita:

»Za stanovanjske enote v lasti Mestne občine Ljubljana, za katere bo iz razloga preprečitve propadanja stanovanjskih enot sklenjeno najemno razmerje, se s tem sklepom določi višina najemnine.

Za pridobljene zasedene stanovanjske enote se do pričetka prenove ohrani višina najemnine iz obstoječih najemnih razmerij.«.

II.

V III. točki se dodata nova tretji in četrti odstavek, ki se glasita:

»Če premoženje najemnika in uporabnikov stanovanja iz prvega odstavka te točke presega 40% vrednosti primerne stanovanja, ki je določena za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja, pri čemer se kot premoženje ne upošteva vrednost stanovanja, na katerem je ustanovljena brezplačna služnost stanovanja v korist staršev ali otrok, se, upošteva sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemnina glede na premoženjski razred in stanovanjsko površino, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine. Tržna najemnina na m² glede na uvrstitev v premoženjski razred znaša mesečno:

Premoženjski razred	% vrednosti primerne stanovanja*	Tržna najemnina/m ² v eurih
1	nad 40% – 100%	4,8
2	nad 100% – 130%	6
3	več kot 130%	7

* Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, s spremembami)

Če dohodki najemnika in uporabnikov stanovanja iz prvega odstavka te točke presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja in hkrati sodijo v 3. premoženjski razred, se, upošteva sklenjeno najemno pogodbo, določi tržna najemnina v višini 9 eurov/m² stanovanjske površine, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine.«.

III.

V IV. točki se dodata nova drugi in tretji odstavek, ki se glasita:

»Če premoženje najemnika in uporabnikov neprofitnega najemnega stanovanja presega 40% vrednosti primerne stanovanja, ki je določena za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja, pri čemer se kot premoženje ne upošteva vrednost stanovanja na katerem je ustanovljena brezplačna služnost stanovanja v korist staršev ali otrok, se določi tržna najemnina glede na premoženjski razred in stanovanjsko površino, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine. Tržna najemnina na m² glede na uvrstitev v premoženjski razred znaša mesečno:

Premoženjski razred	% vrednosti primerne stanovanja*	Tržna najemnina/m ² v eurih
1	nad 40% – 100%	4,4
2	nad 100% – 130%	5,5
3	več kot 130%	7

* Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, s spremembami)

Če dohodki najemnika in uporabnikov neprofitnega stanovanja presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja in hkrati sodijo v 3. premoženjski razred, se, upoštevaje sklenjeno najemno pogodbo, določi tržna najemnina v višini 9 eurov/m² stanovanjske površine, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine.«.

IV.

V V. točki se doda nov tretji odstavek, ki se glasi:

»Vse stanovanjske enote, ki jih trenutno ni mogoče izročiti kot predmet po najemni pogodbi v stanju, ki bi najemniku omogočalo normalno uporabo, skladno z veljavnimi normativi in standardi, ter stanovanjske enote, katerih prenova ali prodaja ni možna (npr. zaradi neurejenih lastniških razmerij, nesoglasja lastnikov glede adaptacije, prodaje ipd.), se zaradi preprečitve propadanja lahko v obstoječem stanju oddajo v najem za določen čas in simbolično najemnino v višini 1 eura mesečno na posamezno stanovanjsko enoto ter plačilo obratovalnih stroškov.«.

V.

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 dopolnitvah Sklepa o stanovanjski najemnici

1. Pravni temelj

Pravna temelja za sprejem predlaganega Sklepa o dopolnitvah Sklepa o stanovanjski najemnici 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. člena SZ-1, in v 107. členu SZ-1 določa, da sprememba lastnika stanovanja ne vpliva na obstoječa najemna razmerja, ter da vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju vstopi v pravni položaj najemodajalca;
- 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 79/15), ki med drugim 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, 15/12 in 84/15), 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 vse stanovanjske nepremičnine s Sklepom o stanovanjski najemnici (Uradni list RS, št. 38/14). V navedenem sklepu je določitev tržne najemnine v višini 7 eurov/m² za tržna najemna stanovanja, vsa najemna stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana s posebnimi javnimi razpisi za profitno najemnino in službena stanovanja (tržna kadrovska stanovanja za npr. zaposlene v šolstvu, zdravstvu), vezana na neizpolnjevanje predpisanih dohodkovnih pogojev za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja, prav tako je tržna najemna v višini 7 eurov/m² določena tudi za najemnike, katerim je bilo v preteklosti dodeljeno neprofitno najemno stanovanje in je bilo v upravnem postopku preverjanja izpolnjevanja dohodkovnih pogojev za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja po 90. členu SZ-1 in 30. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 114/06 - ZUE, 11/09, 81/11 in 47/14; v nadaljevanju: pravilnik) ugotovljeno, da ne izpolnjujejo več predpisanega dohodkovnega pogoja za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja.

Izpolnjevanje pogojev za upravičenost do neprofitne najemnine in pogoje preverjanja le teh predpisuje pravilnik, ki pa eksplicitno določa zgolj pravico do preverjanja dohodkovnih pogojev, ne pa tudi premoženjskih pogojev. V praksi ugotavljamo, da nekateri najemniki razpolagajo s premoženjem, ki je nezanemarljivo in kaže na to, da je njihovo socialno stanje bistveno boljše, kot to kažejo dohodki, ki jih sicer upravičujejo do nadaljevanja neprofitnega najema, torej bi bilo prav, da se najemnike neprofitnih stanovanj preverja glede izpolnjevanja vseh pogojev (torej tudi premoženjskega) za upravičenost do neprofitnega stanovanja in ne samo glede dohodkovnega pogoja, kar je bila dosedanja praksa. Zato smo Ministrstvo za okolje in prostor (MOP) zaprosili za mnenje v zvezi z izvajanjem 90. člena SZ-1 v povezavi s 30. členom pravilnika. Iz mnenja MOP z 20. 2. 2015 izhaja, da se strinjajo z našo interpretacijo določb pravilnika, ki bi ga bilo ne glede na zelo decidirano dikcijo potrebno razlagati v duhu zakona, ter s predlogom, da je, ne glede na določbe 30. člena pravilnika, po katerih se preverja dohodke najemnika in uporabnikov stanovanja, potrebno preveriti izpolnjevanje dohodkovnih in premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, kot določa 90. člen SZ-1, saj je le na ta način mogoče preveriti celotno premoženjsko stanje najemnika in uporabnikov neprofitnega stanovanja. Zaradi enake obravnave najemnikov pa bi bilo poleg najemnikov neprofitnih stanovanj potrebno preveriti tudi najemnike s tržno najemnino, saj se tudi tem spreminja dohodkovno in premoženjsko stanje, dejstvo pa je tudi, da imajo

slednji praviloma nižjo tržno najemnino od tistih posameznikov, ki si sami na trgu pridobijo najemniško stanovanje v MOL.

Nadalje ugotavljamo, da imamo tudi manjše število (cca. 20) stanovanjskih enot, ki jih iz različnih razlogov že nekaj časa ne moremo oddati v najem in povzročajo zgolj strošek, predvsem pa je pomembno to, da s tem, ko prazne dalj časa stojijo ne služijo nobenemu namenu in hitreje propadajo. Gre za stanovanjske enote, pri katerih trenutno ni možno vzpostaviti normalne uporabe v smislu vselitve najemnika in uporabnikov po določilih SZ-1, ali pa projekti prenove ali postopki prodaje le-teh tečejo zelo počasi, in to iz različnih razlogov; npr. zaradi neurejenih lastniških razmerij, nesoglasja lastnikov glede adaptacije, prodaje ipd. Dejansko stanje je po večini tako, da so te stanovanjske enote sedaj prazne oseb in stvari. Zaradi preprečitve propadanja stanovanjskih enot bi se v obstoječem stanju le te oddalo v najem za določen čas in simbolično najemnino v višini 1 eura mesečno na posamezno stanovanjsko enoto ter plačilo obratovalnih stroškov. V tem času lastnik ne bi opravljal nobenih obnovitvenih ali vzdrževalnih del. Ti prostori bi služili kot skladišča, depoji, umetniški ateljeji ipd., za čas, ko jih bo lastnik lahko ponovno uredil za njihov osnovni namen - bivanje najemnikov in uporabnikov, ali nadaljeval prenovo ali prodajo le-teh.

Hkrati je potrebno v skladu s 107. členom SZ-1 v sklep dodati še, da v primernih, ko MOL kot pridobitelj pridobi zasedene stanovanjske enote z najemniki in uporabniki (npr. s pridobitvijo nepremičnin iz stečajne mase) in le te, zaradi predvidene prenove, še niso pripravljene za sklenitev nove najemne pogodbe, veljajo še naprej sklenjene najemne pogodbe med najemniki in najemodajalci, kar pomeni, da ostane višina najemnine enaka.

Cilj predlaganega Sklepa o dopolnitvah Sklepa o stanovanjski najemnini je za vsa neprofitna in tržna stanovanja vezati določitev (nove) tržne najemnine na neizpolnjevanje tako dohodkovnih kot tudi premoženjskih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem, s tem pa kar v največji meri zagotoviti pravičnost obremenitve najemnikov s stanovanjskimi stroški. Na zadnji, 16. javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, se je za razpisanih okrog 425 neprofitnih stanovanj prijavilo 3432 prosilcev, kar kaže na velik manko neprofitnih najemnih stanovanj v MOL. Na podlagi predmetnega sklepa bo upoštevalo načelo pravičnosti mogoče pridobiti določen del denarnih sredstev, ki bi jih lahko vložili v različne stanovanjske projekte, s čimer bi dejansko lahko izboljšali položaj socialno najbolj ogroženih skupin prebivalstva, ki še nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja. Ob tem še vedno ohranjamo temeljna načela socialne zakonodaje, saj se tistim najemnikom, ki bi jim, skladno s pravnimi predpisi, preverili njihov materialni položaj, ne bi bilo potrebno izseliti iz neprofitnih oz. tržnih stanovanj, ker imajo še vedno veljavne najemne pogodbe za nedoločen čas. Tisti, ki torej lahko plačujejo več kot neprofitno oz. višjo tržno najemnino, ker imajo za to dovolj finančnih sredstev in premoženja, naj zato solidarno prispevajo k povečanju prihodkov iz naslova najemnin, posledično pa to pomeni več sredstev, ki jih občina lahko uporabi za druge stanovanjske projekte.

Cilj predlaganega sklepa je tudi omogočiti MOL, da bi z oddajo stanovanjskih enot, ki trenutno niso primerna za vselitev in bivanje najemnikov in uporabnikom oz. ni mogoča njihova oddaja po določilih SZ-1, preprečila propadanje stanovanjskih enot, novim najemnikom, ki se jim enote zdijo primerne za uporabo, določila primerno najemnino, seveda pa bi s sklenitvijo pogodbenega razmerja plačilo obratovalnih stroškov prevzel najemnik (npr. storitve na področju upravljanja, vzdrževanje toplotnih postaj, dobava vode itd.) in v tem delu razbremenil lastnika. Na ta način bi se učinkovito izognili tudi nasilnim vselitvam sedaj praznih enot.

Glede pridobljenih zasedenih stanovanjskih enot pa je potrebno sklep zgolj uskladiti z že veljavno zakonsko podlago, kar kaže na to, da je ta dopolnitev v tem delu zgolj tehnične narave.

3. Ocena stanja

Zaradi spremenjenih gospodarskih razmer v državi se potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih povečujejo iz leta v leto. Zato je Mestni svet MOL sredi leta 2014 sprejel Sklep o stanovanjski najemnini, s katerim je za tržna najemna stanovanja in vsa najemna stanovanja, ki so bila pred tem sklepom oddana za profitno najemnino ter za službena stanovanja in v primerih spremembe neprofitnega najemnega razmerja v

tržno najemno razmerje po 90. členu SZ-1, določitev tržne najemnine v višini 7 eurov/m² vezal na presežanje dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega najemnega razmerja. Glede na identificirane anomalije ocenjujemo, da je, skladno s pridobljenim mnenjem MOP z 20. 2. 2015 glede možnosti direktne uporabe določb 90. člena SZ-1, ter predvsem upošteva načelo pravičnosti, treba pri določitvi tržne najemnine upoštevati celotno materialno stanje najemnika in ne samo dohodkov, kot to izhaja iz pravilnika in predhodnih mnenj ministrstev, pristojnih za stanovanjsko področje.

Razumljivo je, da je MOL kot lastnik v določenih primerih odvisna od drugih solastnikov oz. lastnikov stanovanjskih enot ter poteka različnih upravnih in sodnih postopkov, ki otežujejo razpolaganje z lastnino. Vendar je nesmiselno, da se prazne stanovanjske enote (četudi niso primerne za vselitev in bivanje) dlje časa ne uporabljajo, hkrati pa lastniku povzročajo zgolj strošek. Potrebno kratkoročno rešitev predstavlja ta predlog, ki omogoča, da s sklenitvijo najemnega razmerja za določen čas, s simbolično najemnino, ob pogoju, da bo najemnik redno plačeval obratovalne stroške, MOL poskrbi za ohranitev vrednosti svojega premoženja.

V nekaterih izmed pridobljenih stanovanjskih enot še vedno bivajo najemniki, ki imajo sklenjene najemne pogodbe, ki jih ni mogoče (predčasno) odpovedati. MOL mora, kot vsakokratni pridobitelj lastninske pravice na stanovanju, zato vstopiti v že obstoječe najemno razmerje v pravni položaj najemodajalca, kot to določajo določila SZ-1. Slednjih primerov sicer ni veliko, saj se praviloma kupujejo prazna stanovanja.

4. Poglavitne rešitve

Ker so potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih v MOL veliko večje od razpoložljivih neprofitnih najemnih stanovanj in upošteva načelo pravičnosti, ocenjujemo, da je treba pri določitvi tržne najemnine upoštevati celotno dohodkovno in premoženjsko stanje najemnika, kot to izhaja iz 90. člena SZ-1 v povezavi z navedenim mnenjem MOP iz februarja 2015. Poleg tega si mora MOL prizadevati preprečitev propadanja praznih oz. nezasedenih stanovanjskih enot, s katerim zaradi neurejenih lastniških razmerij, nesoglasja lastnikov glede adaptacije, prodaje itd. težje razpolaga.

S predlaganim sklepom bo določitev tržne najemnine odvisna tako od višine dohodkov, kot tudi od višine premoženja najemnika in uporabnikov stanovanja. Glede same preveritve dohodkov se s predlaganim ne spreminja ničesar. Še vedno velja, da se najemniku, ki presega dohodkovno mejo določeno v pravilniku, spremeni neprofitna najemnina v tržno najemnino v višini 7 eurov/m². S predlaganim sklepom se na novo uvaja preveritev premoženja. Iz določil pravilnika (3. člen cit. pravilnika) in SZ-1 (90. člen SZ-1) namreč izhaja, da najemnik oz. uporabniki neprofitnega stanovanja ne smejo biti lastniki ali solastniki drugega stanovanja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja ter da ne smejo biti lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja. Način izračuna vrednosti primerne stanovanja je določen v pravilniku ter med drugim upošteva tudi število članov gospodinjstva in površinski normativ, predviden za stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine, ter ga je JSS MOL dolžan upoštevati kot razpisni pogoji in kot pogoji za ugotavljanje upravičenosti do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja. Premoženjsko mejo za spremembo neprofitnega najemnega razmerja v tržno najemno razmerje torej predstavlja »več kot 40 % vrednosti primerne stanovanja«. Gre za kogentno določbo, ki predstavlja zgornjo mejo vrednosti premoženja, ki ga najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še lahko imajo, da ostanejo na neprofitni najemnini. Enako mejo t.j. »več kot 40 % vrednosti primerne stanovanja« pa se s predlaganim sklepom določi tudi za spremembo tržnega najemnega razmerja z višjo najemnino. Konkretno npr. to pomeni, da ima lahko v neprofitnem ali tržnem stanovanju v letu 2015 posameznik (gre za 1-člansko gospodinjstvo) še premoženje v višini 15.512,37 eurov, 2-člansko gospodinjstvo premoženje v višini 18.515,20 eurov, 3-člansko gospodinjstvo v višini 22.763,60 eurov, 4-člansko gospodinjstvo premoženje v višini 26.224,26 eurov, 5-člansko gospodinjstvo premoženje v višini 30.381,76 eurov, 6-člansko gospodinjstvo premoženje v višini 33.579,84 eurov itd. in ne bo prišlo do nobene spremembe v višini najemnine. Kolikor premoženje presega navedene vrednosti, se neprofitna najemnina spremeni v tržno, tržna najemnina pa se zviša. Zvišanje tržne najemnine glede na premoženjske razrede, kot je predlagano s predmetnim sklepom, bi upoštevalo realen materialni položaj najemnika. Pri tem pa se kot premoženje ne bi upoštevala vrednost stanovanja, na katerem je ustanovljena brezplačna služnost stanovanja v korist staršev ali otrok, zato ker ga sami ne morejo uporabljati niti pridobivati

dohodkov iz oddaje v najem. Višina tržne najemnine bi se tako določila glede na uvrstitev v premoženjski razred, ki je določen v odstotku od vrednosti primerne stanovanja. S sklepom se predlaga 3 premoženjske razrede za tržna stanovanja in 3 premoženjske razrede za neprofitna stanovanja, pri čemer so premoženjski razredi odvisni od % vrednosti primerne stanovanja, kot ga določa pravilnik. V obeh primerih velja, da ima lahko najemnik za tržno najemnino opredeljeno v:

1. premoženjskem razredu premoženje v višini nad 40 % do 100 % vrednosti primerne stanovanja, to je npr.:

1. za 1-člansko gospodinjstvo: nad 15.512,37 do 38.780,93 eurov,
2. za 2-člansko gospodinjstvo: nad 18.515,20 do 46.288,00 eurov,
3. za 3-člansko gospodinjstvo: nad 22.763,60 do 56.909,00 eurov,
4. za 4-člansko gospodinjstvo: nad 26.224,26 do 65.560,65 eurov,
5. za 5-člansko gospodinjstvo: nad 30.381,76 do 75.954,40 eurov,
6. za 6-člansko gospodinjstvo: nad 33.579,84 do 83.949,60 eurov, itd.

2. premoženjskem razredu premoženje v višini nad 100 % do 130 % vrednosti primerne stanovanja, to je npr.:

1. za 1-člansko gospodinjstvo: nad 38.780,93 do 50.415,21 eurov,
2. za 2-člansko gospodinjstvo: nad 46.288,00 do 60.174,00 eurov,
3. za 3-člansko gospodinjstvo: nad 56.909,00 do 73.981,70 eurov,
4. za 4-člansko gospodinjstvo: nad 65.560,65 do 85.228,86 eurov,
5. za 5-člansko gospodinjstvo: nad 75.954,40 do 98.740,72 eurov,
6. za 6-člansko gospodinjstvo: nad 83.949,60 do 109.134,48 eurov,

3. premoženjskem razredu premoženje v višini nad 130 % vrednosti primerne stanovanja, npr.:

1. za 1-člansko gospodinjstvo: nad 50.415,21 eurov,
2. za 2-člansko gospodinjstvo: nad 60.174,00 eurov,
3. za 3-člansko gospodinjstvo: nad 73.981,70 eurov,
4. za 4-člansko gospodinjstvo: nad 85.228,86 eurov,
5. za 5-člansko gospodinjstvo: nad 98.740,72 eurov,
6. za 6-člansko gospodinjstvo: nad 109.134,48 eurov.

Kot že omenjeno se vrednost primerne stanovanja določi v skladu s pravilnikom. Razlika med tržnim ali neprofitnim stanovanjem je v višini tržnih najemnin v odvisnosti od vrednosti premoženja, ki se meri v odstotku od vrednosti primerne stanovanja, kar pa odražajo trije premoženjski razredi. S predmetnim sklepom se za tržna stanovanja predlaga za 1. premoženjski razred višina tržne najemnine v višini 4,8 eurov, za 2. premoženjski razred 6 eurov in za 3. premoženjski razred 7 eurov. Za neprofitna stanovanja pa 1. premoženjski razred s tržno najemnino v višini 4,4 eurov, 2. premoženjski razred s tržno najemnino v višini 5,5 eurov in 3. premoženjski razred s tržno najemnino v višini 7 eurov. Vrednosti tržnih najemnin so določene z upoštevanjem sledečih statističnih podatkov: povprečna neprofitna najemnina za stanovanja v lasti MOL in JSS MOL za mesec julij 2015 znaša 3,01 eurov/m², najvišja neprofitna najemnina 4,16 eurov, najvišja tržna najemnina 4,52 eurov, povprečna tržna najemnina v MOL po podatkih Geodetske uprave RS - Poročila o slovenskem nepremičninskem trgu za leto 2014 – znaša 6,6 eurov/m² in povprečna oderuška najemnina 9,9 eurov/m². Obenem predlog upošteva še poseben materialni položaj, in sicer, ko posameznik presega predpisan dohodkovni cenzus, in je hkrati lastnik tako velikega premoženja, da sodi še v 3. premoženjski razred. Za te najemnike bi tržna najemnina znašala 9 eurov/m². Ocenjujemo, da bi s tako visoko najemnino najemnike vzpodbudili k samostojni rešitvi stanovanjskega vprašanja. V skladu z načelom pravičnosti, ko je enako potrebno obravnavati enako in drugače različno, je na tem mestu potrebno razlikovanje med socialno ogroženimi in tistimi, ki to po nekih splošnih družbenih merilih več niso in bodo lahko plačevali višjo najemnino 9 eurov/m². Slednje določilo pa bi veljalo tako za tržna stanovanja in vsa stanovanja, ki so bila pred tem sklepom oddana za profitno najemnino ter v primerih spremembe neprofitnega najemnega razmerja v tržno najemno razmerje po 90. členu SZ-1.

Določbe predlaganega sklepa skozi konkretne primere:

Primer 1: 2-člansko gospodinjstvo, ki biva v tržnem stanovanju s površino 44,87 m² ter tržno najemnino v višini 188,69 eurov (t.j. 4,21 eurov/m²) bi v primeru, da ima v lasti garsonjero, katere vrednost je ocenjena na 20.000,00 eurov, po novem plačevalo tržno najemnino v višini (4,8 eurov/m² x 44,87 m²) 215,38 eurov mesečno (po tretjem odstavku III. točke predlaganega sklepa).

Primer 2: najemnik-posameznik z neprofitnim stanovanjem s površino 42,25 m², ter neprofitno najemnino v višini 132,24 eurov, bi v primeru, da bi imel v lasti avtomobil z vrednostjo 18.500,00 eurov, po novem

plačeval tržno najemnino v višini 4,4 eurov/m², torej (4,4 eurov/m² x 42,25 m²) 185,90 eurov (po drugem odstavku IV. točke predlaganega sklepa).

Primer 3: A) najemnik-posameznik z neprofitnim stanovanjem s površino 37,64 m² ter neprofitno najemnino v višini 119,79 eurov, bi v primeru, da bi imel v lasti garsonjero (manjšo od primernega stanovanja, saj bi v tem primeru šlo za krivdni odpovedni razlog po določenih SZ-1) in avtomobil v skupni vrednosti 55.000,00 eurov, pa bi po novem plačeval tržno najemnino v višini 7 eurov/m², torej (7 eurov/m² x 37,64 m²) 263,48 eurov mesečno (po drugem odstavku IV. točke predlaganega sklepa), B), kolikor pa bi obravnavani najemnik presegal še dohodkovni cenzus (ker bi npr. mesečno prejemal neto plačo v višini 2.011,00 eurov), bi po novem plačeval tržno najemnino 9 eurov/m², kar pomeni (9 eurov/m² x 37,64 m²) 338,76 eurov na mesec (po tretjem odstavku IV. točke predlaganega sklepa).

Kot že pojasnjeno bi se z oddajo stanovanjskih enot, ki trenutno niso primerna za vselitev in bivanje najemnikov in uporabnikom oz. ni mogoča njihova oddaja po določenih SZ-1, preprečilo propadanje stanovanjskih enot. Znano je namreč, da več let prazni prostori propadajo hitreje kot tisti, ki se redno uporabljajo. Zato je smiselno le te oddati tistim najemnikom, ki jim bodo ti prostori služili kot skladišča, depoji, umetniški ateljeji ipd., za čas, ko jih bo lastnik lahko ponovno uredil za njihov osnovni namen - bivanje najemnikov in uporabnikov, ali nadaljeval s prenovo ali prodajo le-teh. Seveda pa bo moral najemodajalec v najemni pogodbi zapisati pogoje, ki jih določa 14. člen SZ-1, in sicer, da mora najemnik za opravljanje dejavnosti pridobiti soglasja etažnih lastnikov, ki imajo več kakor tri četrtine solastniških deležev, vključujoč soglasja etažnih lastnikov vseh posameznih delov, katerih zidovi ali stropi mejijo z njegovo stanovanjsko enoto, ter dalje, da mora biti ob začetku opravljanja dejavnosti o tem obveščen upravnik, in da najemnik potrebuje tudi pisno dovoljenje lastnika stanovanja.

Zaradi uskladitve sklepa s SZ-1 se vpeljuje tudi določba o nadaljevanju že obstoječih najemnih razmerij, ki jih je MOL prevzel od prejšnjih najemodajalcev.

5. Ocena finančnih posledic

Predlagani sklep bo, glede na to, da se povečuje tržna najemnina, v primerih zaračunavanja tržnih najemnin, ter spremembe neprofitne v tržno najemnino, poleg zagotavljanja pravične obremenitve najemnikov vplival tudi na povečanje priliva iz naslova najemnin. Kakšna bo višina priliva iz tega naslova ni mogoče vnaprej predvideti, saj gre za nove postopke preveritve premoženjskih pogojev, ki jih pred predlaganim sklepom JSS MOL ni izvajal. Poleg tega slednje v skladu z navodili ministrstva in določbami pravilnika po naših podatkih ne izvaja nobena druga občina ali javni sklad v RS, ki se ukvarja s stanovanjsko problematiko, zato tudi ni razpoložljivih statističnih ocen, na podlagi katerih bi vsaj približno lahko izmerili finančni učinek predlaganega sklepa. Glede na dosedanjo prakso ocenjujemo, da ne bo šlo za bistveno povečanje prilivov iz tega naslova.

Z oddajo cca. 20 stanovanjskih enot, iz razloga preprečitve propadanja ter obrazloženega, da obstaja zakonska obveznost prevzemanja najemnikov iz obstoječih najemnih razmerij, ne bo prišlo do omembe vrednih prilivov, saj bodo najemnine zaradi racionalnosti minimalne oz. simbolične (1 euro mesečno na posamezno stanovanjsko enoto), zmanjšali pa bi se odhodki za obratovalne stroške, ki jih bo od sklenitve pogodbe dalje plačeval najemnik. Obratovalni stroški so variabilni ter odvisni od več dejavnikov (npr. kvadrature stanovanja in celotne večstanovanjske stavbe, ali je stanovanje prazno ali polno, vrsta ogrevanja, število etažnih lastnikov), ki jih bo plačeval najemnik, kar pomeni, da bodo finančne posledice v tem delu glede na številno sklenjenih razmerij zelo majhne. Obratovalni stroški za posamezno (sedaj prazno) stanovanjsko enoto znašajo od 10,00 do 20,00 eurov mesečno. Zato lahko predvidimo, da se bodo zaradi oddaje v najem mesečno zmanjšali obratovalni stroški v višini 400,00 eurov. Bistvo tega predloga je med drugim v tem, da stanovanjske enote ne bodo propadale in s tem povzročale dodatne škode, ki bi jo bil ob nastanku dolžan plačati lastnik.

Pripravila:
Anja Šegula

Sašo Rink
Direktor JSS MOL

S K L E P
o stanovanjski najemnini
(besedilo, ki je označeno z rdečo barvo, predstavlja novost glede na veljaven sklep)

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.

Za stanovanjske enote v lasti Mestne občine Ljubljana, za katere bo iz razloga preprečitve propadanja stanovanjskih enot sklenjeno najemno razmerje, se s tem sklepom določi višina najemnine.

Za pridobljene zasedene stanovanjske enote se do pričetka prenove ohrani višina najemnine iz obstoječih najemnih razmerij.

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, upoštevaje 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 najemnico, 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, upoštevaje sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemnica v višini 7 eurov/m² stanovanjske površine, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine.

Če premoženje najemnika in uporabnikov stanovanja iz prvega odstavka te točke presega 40% vrednosti primernega stanovanja, ki je določena za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja, pri čemer se kot premoženje ne upošteva vrednost stanovanja, na katerem je ustanovljena brezplačna služnost stanovanja v korist staršev ali otrok, se, upoštevaje sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemnica glede na premoženjski razred in stanovanjsko površino, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine. Tržna najemnica na m² glede na uvrstitev v premoženjski razred znaša mesečno:

Premoženjski razred	% vrednosti primernega stanovanja*	Tržna najemnica/m ² v eurih
1	nad 40% – 100%	4,8
2	nad 100% – 130%	6
3	več kot 130%	7

* Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, s spremembami)

Če dohodki najemnika in uporabnikov stanovanja iz prvega odstavka te točke presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja in hkrati sodijo v 3. premoženjski razred, se, upoštevaje sklenjeno najemno pogodbo, določi tržna najemnica v višini 9 eurov/m² 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. členu Stanovanjskega zakona, se določi tržna najemnica v višini 7 eurov/m² stanovanjske površine, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine.

Če premoženje najemnika in uporabnikov neprofitnega najemnega stanovanja presega 40% vrednosti primernega stanovanja, ki je določena za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja, pri čemer se kot premoženje ne upošteva vrednost stanovanja na katerem je ustanovljena brezplačna služnost stanovanja v korist staršev ali otrok, se določi tržna najemnica

glede na premoženjski razred in stanovanjsko površino, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine. Tržna najemnina na m² glede na uvrstitev v premoženjski razred znaša mesečno:

Premoženjski razred	% vrednosti primerne stanovanja*	Tržna najemnina/m ² v eurih
1	nad 40% – 100%	4,4
2	nad 100% – 130%	5,5
3	več kot 130%	7

* Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, s spremembami)

Če dohodki najemnika in uporabnikov neprofitnega stanovanja presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega najemnega stanovanja in hkrati sodijo v 3. premoženjski razred, se, upoštevaje sklenjeno najemno pogodbo, določi tržna najemnina v višini 9 eurov/m² stanovanjske površine, ki se uporablja za izračun neprofitne najemnine.

V.

Za barake se določi uporabnina v višini 1 euro/m².

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 %.

Vse stanovanjske enote, ki jih trenutno ni mogoče izročiti kot predmet po najemni pogodbi v stanju, ki bi najemniku omogočalo normalno uporabo, skladno z veljavnimi normativi in standardi, ter stanovanjske enote, katerih prenova ali prodaja ni možna (npr. zaradi neurejenih lastniških razmerij, nesoglasja lastnikov glede adaptacije, prodaje ipd.), se zaradi preprečitve propadanja lahko v obstoječem stanju oddajo v najem za določen čas in simbolično najemnino v višini 1 eura mesečno na posamezno stanovanjsko enoto ter plačilo obratovalnih stroškov.

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.