



JSS22047963

Številka: 352-79/2022-5 3000

Datum: 04. 05. 2022

JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANAMOL - SVET ZA VARSTVO PRAVIC NAJEMN.STAN.
MESTNI TRG 1
1000 LJUBLJANA**ZADEVA: Pobuda Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana za moratorij na dvig neprofitne najemnine**

Spoštovani,

Svet za varstvo pravic najemnikov Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: Svet) je z dopisom z dne 21. 4. 2022 podal na Ministrstvo za okolje in prostor pobudo za moratorij na dvig neprofitnih najemnin za obdobje vsaj enega leta. Navedeno je, da je Svet pobudo sprejel na podlagi splošnih podražitev obratovalnih stroškov v letu 2022 (električne energije, plina, kurilnega olja, tekočega vzdrževanja stanovanja, itd.) in možnosti za lajšanje prehodnega obdobja za najemnike v javnih najemnih stanovanjih. Naslovljena je tudi na Stanovanjski sklad Republike Slovenije in Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL). Svet predlaga spremembo Stanovanjskega zakona oz. podzakonskih aktov, ki bo nemudoma blažil posledice dražitev, rasti cen ter inflacije.

Dvig neprofitne najemnine, ki je bila nespremenjena vse od leta 2007, je določen z Zakonom o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) (Uradni list RS, št. 90/21), ki je začel veljati 19. 6. 2021. Vzporedno s postopnim dvigom neprofitne najemnine je z novelo SZ-1E poskrbljeno tudi za najranljivejše skupine, kot je navedeno v nadaljevanju.

Spremembe, ki vplivajo na neprofitno najemnino in jih uvaja novela SZ-1E, so:

- a) nova vrednost točke 3,50 EUR za določanje neprofitne najemnine, kar je za 33 % več kot pred uveljavitvijo novele (2,63 EUR), zato je določen postopen dvig v treh letih in sicer:
 - od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 vrednost točke na 2,92 EUR,
 - od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 vrednosti točke na 3,21 EUR in
 - od 1. aprila 2023 naprej na 3,50 EUR;
- b) letno usklajevanje vrednosti točke z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS, ki se bo prvič uveljavilo s 1. aprilom 2024;
- c) upoštevanje položaja invalidov, trajno vezanih na uporabo invalidskega vozička, ki za normalno bivanje v stanovanju potrebujejo funkcionalne in druge prilagoditve, ki zahtevajo večjo površino. Pri določitvi vrednosti stanovanja, katerega najemnik ali uporabnik je invalid, trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, se uporabna stanovanjska površina pomnoži s količnikom 0,8, kar zmanjša neprofitno najemnino za 20 %;
- d) obvezna uvedba lokacijskega faktorja od 1. 11. 2021 naprej. Lokacijski faktor, ki vpliva na vrednost stanovanja, je določen na podlagi vrednostnih ravni in con po modelu vrednotenja za stavbna zemljišča, določenih v skladu s predpisom, ki ureja množično vrednotenje nepremičnin, lahko znaša največ 30 % najemnine.

Glede na navedeno rast neprofitne najemnine je novela SZ-1E prinesla ustrezno prilagoditev sistema subvencioniranja najemnin tako, da se položaj najranljivejših najemnikov ne bo poslabšal. S SZ-1E so se na tem področju uveljavile naslednje spremembe:

- a) zvišanje najvišjega deleža subvencije z 80 % na 85 % neprofitne in tržne najemnine;
- b) dvig cenzusa subvencije neprofitne najemnine za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka pri posameznikih, ki v stanovanju bivajo sami, ker jim po plačilu stroškov stanovanj ostane najmanjši delež ugotovljenega dohodka;
- c) po uveljavitvi lokacijskega faktorja se subvencija obračunava od najemnine z upoštevanjem lokacijskega faktorja.

Za zagotovitev enakopravnejšega položaja najemnikom tržnih stanovanj, ki izpolnjujejo pogoje za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se je spremenila tudi priznana neprofitna najemnina s 3 na 4 EUR za m² stanovanjske površine, ki bo uveljavljena postopno, in sicer:

- od 1. julija 2021 do 31. marca 2022 vrednost točke na 3,33 EUR/ m²,
- od 1. aprila 2022 do 31. marca 2023 vrednosti točke na 3,67 EUR/ m² in
- od 1. aprila 2023 naprej na 4,00 EUR/ m².

Tudi vrednost priznane neprofitne najemnine so bo letno usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada RS. Ta uskladitev se bo prvič uveljavila s 1. aprilom 2024.

Ker so navedene spremembe višine neprofitnih najemnin in subvencioniranja najemnin urejene z zakonom, je spremembe oziroma moratorij na postopno uskladitev vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine mogoče doseči le s spremembo Stanovanjskega zakona, kot je navedeno v predmetni pobudi.

Lepo pozdravljeni

Pripravil-a:
Slavka Janžekovič
Podsekretar za stanovanjske
zadeve – vodja sektorja



Sašo Rink
Direktor

Poslati:

- naslovníku na el. naslov: boris.kaucic@ljubljana.si