



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

DIREKTORAT ZA PROSTOR, GRADITEV IN STANOVANJA

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

Boris Kaučič
Mestna uprava
Služba za organiziranje dela mestnega sveta
Adamič – Lundrovo nabrežje 2
1000 Ljubljana
boris.kaucic@ljubljana.si

Številka: 35201-135/2022-2550-2

Datum: 29. 04. 2022

Zadeva: Pobuda za moratorij neprofitnih najemnin - odgovor

Spoštovani,

Ministrstvu za okolje in prostor (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo) ste dne 22. 4. 2022 posredovali pobudo za moratorij na uskladitev višine neprofitne najemnine za obdobje vsaj enega leta. V dopisu ste navedli, da pobuda izhaja iz sklepa Sveta za varstvo pravic najemnikov stanovanj v Mestni občini Ljubljana, ki je bil sprejet dne 13. april 2022. Utemeljitev pobude izhaja iz splošnih podražitev obratovalnih stroškov v letu 2022 (električna energija, plin, kurilno olje, tekoče vzdrževanje stanovanj).

Ministrstvo v zvezi s prejetjo pobudo pojasnjuje:

Uskladitev višine neprofitne najemnine in njeno nadaljnje redno usklajevanje na podlagi indeksa cen življenjskih potrebščin oziroma inflacije sta bila ključna ukrepa novele Stanovanjskega zakona SZ-1E (Uradni list RS, št. 90/21), s katerima se omogoča vzdrževanje in krepitev fonda javnih najemnih stanovanj, s tem pa olajšan dostop do primerne stanovanja za prebivalstvo.

Eden od temeljnih razlogov za krčenje fonda javnih najemnih stanovanj je bila namreč prav prenizka neprofitna najemna. Ker se vrednost točke za določanje neprofitne najemnine ni revalorizirala vse od leta 2007, ta najemna lastnikom javnih najemnih stanovanj ni omogočala pokrivanja stanovanjskih stroškov. Neprofitne najemnine pred uskladitvijo lastnikom stanovanj niso omogočale ohranitve obsega obstoječega fonda javnih najemnih stanovanj, prav tako pa ni bilo interesa za investicije v gradnjo novih javnih stanovanj. Dogajalo se je celo, da so se javna najemna stanovanja prodajala in se je kupnina porabila za kritje materialnih stroškov delovanja javnih stanovanjskih skladov in občin. Nerevalorizacija vrednosti točke je ogrožala obstoj in delovanje javnih stanovanjskih skladov, zato je bilo nujno ukrepati v smeri, ki bi skladom omogočila gospodarno ravnanje s fondom javnih najemnih stanovanj.

Vnovična zaustavitev usklajevanja višine neprofitne najemnine bi ogrozila tekoče in načrtovane investicije v krepitev fonda javnih najemnih stanovanj, prav tako pa bi otežila vzdrževanje obstoječih stanovanj. Ministrstvo ocenjuje, da uskladitev višine neprofitne najemnine ne more biti predmet moratorija, saj so neprofitne najemnine že leta podcenjene in je njihova uskladitev na realno vrednost nujna za vzdržno izvajanje stanovanjske politike.

Ob tem ministrstvo poudarja, da neprofitna najemnina sama po sebi ne sme predstavljati socialnega korektiva, temveč mora biti v namen zaščite socialno ogroženih najemnikov ustrezno subvencionirana. V kolikor bi sprejeli moratorij na usklajevanje višine neprofitne najemnine, bi s tem prišlo tudi do prikritega subvencioniranja tistega dela najemnikov, ki si glede na ugotovljeni dohodek plačilo neprofitne najemnine lahko privošči.

Za ustrezno zaščito socialno ogroženih najemnikov je novela SZ-1E uvedla spremembe sistema subvencioniranja. Subvencija najemnine se je zvišala na največ 85% priznane neprofitne najemnine, kar zagotavlja, da uskladitev neprofitne najemnine ni prizadela socialno najbolj ranljivih, ki so upravičeni do polne subvencije najemnine. Za enočlanska gospodinjstva z nizkimi dohodki (mladi, starejši, ovdoveli, ...), ki so z vidika zmožnosti kritja stanovanjskih stroškov najbolj ranljiva skupina, se je ob uskladitvi višine neprofitne najemnine cenzusu za upravičenost do subvencije najemnine dodal ponder v višini 1,1 pri izračunu minimalnega dohodka za enočlansko družino. Posebna olajšava je bila pri izračunu neprofitne najemnine vpeljana tudi za stanovanja, katerih najemniki ali uporabniki so invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička.

Z vidika odziva na podražitev obratovalnih stroškov ministrstvo tako ocenjuje, da moratorij na uskladitev višine neprofitne najemnine ni ustrezen ukrep, saj bi z njim ogrozili zagotavljanje zadostnega števila dostopnih stanovanj, hkrati pa bi poleg dejansko socialno ogroženih najemnikov prikrito subvencioniralo tudi najemnike, ki do takšne pomoči niso upravičeni.

Splošne podražitve cen življenjskih potrebščin je po mnenju ministrstva potrebno naslavljeni sistemsko in ne parcialno, na račun drugih deležnikov, ki delujejo v javnem interesu. Sistem subvencioniranja neprofitnih najemnin temelji na višini minimalnega dohodka, kot ga določajo predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. V kolikor bi se zaradi utemeljenih okoliščin višina minimalnega dohodka povišala, bi se avtomatsko povišal tudi cenzus za upravičenost do subvencije neprofitne najemnine.

Prav tako je potrebno izpostaviti, da stanovanjska zakonodaja v okviru opredelitve elementov neprofitne najemnine, ki vplivajo na izračun višine najemnine, določa le najvišjo letno stopnjo najemnine. V kolikor bi posamezna občina ocenila, da je na njenem območju potrebno znižati višino neprofitne najemnine, lahko to kadarkoli stori z znižanjem letne stopnje najemnine.

S spoštovanjem,

Pripravil:
Alen Červ
Višji svetovalec

Anita Hočever-Frantar
Vodja sektorja



Poslati po e-pošti:

- Boris Kaučič, boris.kaucic@ljubljana.si.

Poslati po e-pošti v vednost:

- Zoran Janković, zoran.jankovic@ljubljana.si,
- Sašo Rink, saso.rink@ljubljana.si,
- JSS MOL, jss.mol@ljubljana.si,
- SSRS, ssrsinfo@ssrs.si, tajnistvo@ssrs.si,
- MS OSP, ms.osp@ljubljana.si,
- SVPNSV MOL, svpnsvmol@ljubljana.si.