

Na podlagi 117., 118. in 121. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03) izdaja Vlada Republike Slovenije

## **U R E D B O** **o metodologiji za oblikovanje najemnin** **v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje** **subvencioniranih najemnin**

### **I. TEMELJNA NAČELA**

#### **1. člen**

Z metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih se določa 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.

Podlaga za izračun najvišje neprofitne najemnine so elementi neprofitne najemnine, pri čemer lahko lastniki neprofitnih stanovanj določijo tudi nižje stopnje najemnine kot so določene v 3. členu te uredbe. Občina lahko z odlokom za svoje območje določi tudi vpliv lokacije po merilih iz 7. in 8. člena te uredbe.

### **II. ELEMENTI NEPROFITNE NAJEMNINE**

#### **2. člen**

Neprofitna najemnina vsebuje naslednje elemente:

- a) stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov,
- b) stroške za opravljanje upravniških storitev,
- c) amortizacijo in
- d) stroške financiranja, vložene v stanovanje.

### **III. NAJVIŠJE STOPNJE POSAMEZNIH ELEMENTOV NAJEMNINE**

#### **3. člen**

Stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov vključujejo tudi stroške za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe in znašajo največ:

- pri stanovanjih, mlajših od 60 let, 1,11% od vrednosti stanovanja,
- pri stanovanjih, starejših od 60 let, pa 1,81% od vrednosti stanovanja.

Stroški za opravljanje upravniških storitev znašajo največ 0,40% od vrednosti stanovanja letno.

Amortizacija za stanovanja, mlajša od 60 let, znaša največ 1,67% od letne vrednosti stanovanj. Za stanovanja, starejša od 60 let, se stroški amortizacije ne obračunavajo, pač pa se prizna strošek v višini 0,97% letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja.

Stroški financiranja znašajo največ 1,50% od vrednosti stanovanja letno.

Seštevek najvišjih stopenj posameznih elementov najemnine je zgornja letna stopnja neprofitne najemnine, ki znaša največ 4,68% od vrednosti stanovanja.

Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih

Elementi najemnine (v%)	Stanovanja stara do 60 let (v%)	Stanovanja stara nad 60 let (v%)
stroški vzdrževanja	do 1,11	do
1,81		
stroški za opravljanje upravniških storitev	do 0,40	do
0,40		
amortizacija	do 1,67	do
0,97		
stroški financiranja	do 1,50	do

1,50

---

Skupaj  
4,68

do 4,68

do

---

#### IV. NAČIN IZRAČUNA NAJEMNINE

##### 4. člen

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ugotovljena na podlagi pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb iz 116. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, v nadaljevanju: zakon).

Vrednost stanovanja se izračuna po naslednji enačbi:

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

##### 5. člen

Število točk, uporabna površina in vpliv velikosti stanovanja so razvidni iz zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj po pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb iz prvega odstavka prejšnjega člena.

##### 6. člen

Vrednost točke za izračun neprofitnih najemnin je 2,63 EUR, preračunana v tolarsko protivrednost po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine.

#### V. VPLIV LOKACIJE

##### 7. člen

Vpliv lokacije na višino najemnine lahko na svojem območju določi občina z odlokom in lahko znaša največ 30% od neprofitne najemnine. Občina lahko na svojem območju določi različen vpliv lokacije za posamezna območja. Vpliv lokacije lahko zaračunavajo lastniki neprofitnih stanovanj, katerih stanovanja se nahajajo na teritoriju občine, ki je z odlokom določila vpliv lokacije.

V tem primeru se vrednost stanovanja pomnoži z ustreznim količnikom zaradi vpliva lokacije, ki pa ne sme biti višji kot 1,3. Če vpliv lokacije z odlokom ni določen, se upošteva količnik 1.

##### 8. člen

Merila, ki vplivajo na višjo najemnino zaradi lokacije in jih občina natančneje opredeli z odlokom, so:

- velikost mesta oziroma naselja, ki se opredeli s številom prebivalcev;
- prometne povezave obravnavanega mesta ali naselja z ostalimi mesti ali naselji, pri čemer se upošteva vrsta povezave (cestna, železniška povezava, javni mestni in primestni promet) in kapaciteta teh povezav;
- oddaljenost stanovanja od središča mesta ali naselja, pri čemer se upošteva čas in stroške prevoza, ki so odvisni predvsem od kakovosti prometnic, prometnih sredstev in razpoložljivosti ter časovne dostopnosti javnega prometa;
- opremljenost z infrastrukturo oziroma komunalna opremljenost, izražena z možnostjo, da se obstoječe sekundarno omrežje takoj priključi na obstoječe primarne vode vodovoda, toplovoda, plinovoda, kanalizacijskega kolektorja, razdelilne transformatorske postaje in kableske televizije;
- oddaljenost od virov emisij in motnje zaradi hrupa, ki lahko nastanejo zaradi bližine železniške proge, regionalne ceste, gospodarskih objektov in podobno;
- bližina zelenih površin, kot so objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (športna igrišča na prostem, javna otroška igrišča, parki in naravne zelene površine);
- bližina kulturnih in infrastrukturnih objektov, kot so stavbe namenjene kulturi in razvedrilu, muzeji, upravni objekti, izobraževalni, trgovski, zdravstveni objekti in podobno;

– atraktivnost lokacije se upošteva, če se stanovanje nahaja na lokaciji, v kateri tržne cene stanovanj bistveno presegajo povprečne tržne cene stanovanj v teh občinah, ali če gre za stanovanja v obmorskih in drugih turističnih središčih.

#### **9. člen**

Mesečna neprofitna najemnina se izračuna po naslednjem obrazcu:  
vrednost stanovanja x letna stopnja najemnine: 12 mesecev.

#### **10. člen**

Najemnina se plačuje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec, če ni z najemno pogodbo določeno drugače. Od najemnine, ki ni plačana v roku iz prejšnjega odstavka, se od poteka roka naprej plačajo zakonite zamudne obresti, če ni z najemno pogodbo določeno drugače.

### **VI. UPRAVIČENCI DO SUBVENCIONIRANE NAJEMNINE**

#### **11. člen**

Upravičenci do subvencionirane najemnine so najemniki, ki izpolnjujejo dohodkovne cenzuse iz prvega odstavka 121. člena zakona in ostale premoženjske pogoje, če so najemniki:

- neprofitnih stanovanj,
- namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitnih najemnin ali
- bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.

Organ občinske uprave, pristojen za stanovanjske zadeve (v nadaljevanju: organ občinske uprave), lahko skladno z občinskim stanovanjskim programom dodeli subvencijo tudi najemnikom tržnih stanovanj, ob upoštevanju določbe 121. člena zakona in te uredbe.

### **VII. UGOTAVLJANJE DOHODKA IN PREMOŽENJSKEGA STANJA**

#### **12. člen**

Dohodek in premoženjsko stanje najemnika in oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, se ugotavlja na način, kot velja za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči po zakonu o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 54/92, 13/93, 42/94 – odl. US, 1/99, 41/99, 36/00, 54/00, 26/01, 6/02 in 110/02).

Dohodek in premoženjsko stanje iz prejšnjega odstavka sestavljajo viri, ki so navedeni v Prilogi št. 1, ki je sestavni del te uredbe.

Vloga za subvencionirano najemnino se na predpisanem obrazcu, navedenem v Prilogi št. 1, predloži organu občinske uprave v občini, kjer se stanovanje nahaja.

### **VIII. POSTOPEK UGOTAVLJANJA VIŠINE SUBVENCIONIRANE NAJEMNINE**

#### **13. člen**

Če dohodek najemnika in oseb, navedenih v najemni pogodbi (v nadaljevanju: dohodek najemnika), pade pod mejo, določeno v prvem in drugem odstavku 121. člena zakona, in če so izpolnjeni tudi ostali premoženjski pogoji v skladu s predpisi o socialnem varstvu, organ občinske uprave v postopku ugotovi pripadajočo subvencijo najemnine.

Pri ugotavljanju višine subvencije najemnine se upošteva mesečna najemnina brez vpliva lokacije, izračunana na način, kot je določeno v 9. členu te uredbe.

Za izračun subvencionirane najemnine se upošteva dejanska površina stanovanja, vendar ne večja kot znaša primerna površina glede na število oseb po pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem iz 87. člena zakona.

Če je obračunana (pogodbena) najemnina nižja od najvišje dovoljene neprofitne najemnine, se subvencija prizna od dejanske neprofitne najemnine.

Subvencija se določi za vsakega najemnika posebej, glede na njegovo socialno in premoženjsko stanje, vendar največ v višini 80% neprofitne najemnine, določene v tretjem in četrtem odstavku tega člena.

Subvencije se obračunavajo po enotnem računalniškem programu.

#### 14. člen

O upravičenosti najemnika do subvencionirane najemnine odloči organ občinske uprave z odločbo v 30 dneh po vložitvi popolne vloge. Odločba se izda za eno leto. Po en izvod odločbe prejmejo najemnik, lastnik stanovanja oziroma njegov pooblaščenec in pristojni občinski organ.

Ne glede na prejšnji odstavek lahko najemnik stanovanja med letom ponovno zaprosi za izračun pripadajoče subvencije, če se mu med letom najemnina poveča zaradi postopne uveljavitve neprofitne najemnine skladno z 21. členom te uredbe ali če se socialni položaj najemnika ali oseb, navedenih v najemni pogodbi, poslabša.

Po prejemu odločbe lastnik stanovanja zniža najemnino za znesek subvencije, navedene v odločbi, organ občinske uprave pa lastniku stanovanja mesečno nakazuje izračunani znesek subvencije.

### IX. PRAVICE IN DOLŽNOSTI NAJEMNIKOV

#### 15. člen

Najemnik je upravičen do plačila subvencionirane najemnine z naslednjim mesecem, ko je bila odločba o upravičenosti izdana. Če se odločba o upravičenosti plačevanja subvencionirane najemnine izda po roku, navedenem v prvem odstavku prejšnjega člena, se najemniku prizna plačilo subvencionirane najemnine, kot da bi bila odločba izdana v predpisanem roku.

#### 16. člen

Najemnik, ki je upravičen do plačila subvencionirane najemnine, je dolžan v osmih dneh pisno sporočiti organu občinske uprave vsako spremembo (dohodkov ali premoženjskega stanja), ki bi lahko vplivala na pravico do subvencionirane najemnine.

Če upravni organ ugotovi, da je najemnik ravnal v nasprotju s prejšnjim odstavkom ali da je v vlogi navajal lažne podatke, se postopek skladno z določili zakona, ki ureja splošni upravni postopek, obnovi ter pravica do subvencije ustavi. Hkrati se mu skladno s pravili zakona, ki ureja obligacijska razmerja o neupravičeni pridobitvi, naloži vračilo razlike med celotno in subvencionirano najemnino skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

#### 17. člen

Zoper izdano odločbo organa občinske uprave ima najemnik pravico do pritožbe na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

#### 18. člen

Najemnik lahko po preteku dobe, za katero je bila izdana odločba o subvencionirani najemnini, ponovno vloži vlogo za subvencionirano najemnino, če se okoliščine niso spremenile.

### X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

#### 19. člen

Neprofitne najemnine, ki so bile oblikovane skladno z odlokom o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 23/00, 96/01 in 29/03 – odl. US, v nadaljevanju: odlok o metodologiji) največ v višini 3,81% oziroma 2,54% od vrednosti stanovanj, in najemnine za stanovanja, ki so bila vrnjena po zakonu, ki ureja denacionalizacijo, in so zasedena s prejšnjimi imetniki stanovanjske pravice, se dvigujejo postopoma, dokler ne dosežejo stopnje, določene v petem odstavku 3. člena te uredbe.

Postopen dvig neprofitnih najemnin se izvede kot je razvidno iz naslednje preglednice:

Postopen dvig neprofitnih najemnin

Leto	Najemnina (v% od vrednosti stanovanja)	Najemnina (v% od vrednosti stanovanja)
2004 – doseđanji 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

## 20. člen

Znižane najemnine, ki so jih lastniki stanovanj smeli zaračunavati socialnim upravičencem skladno z zakonom o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 1/00) in odlokom o metodologiji, se povišajo postopno, dokler ne dosežejo vrednosti, določene v petem odstavku 3. člena te uredbe, in sicer po naslednji dinamiki:

Postopen dvig znižanih najemnin

Leto	Najemnina (v% od vrednosti stanovanja)	Najemnina (v% od vrednosti stanovanja)
2004- dosedanji 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

## 21. člen

Lastniki neprofitnih stanovanj, ki so skladno z odlokom o metodologiji smeli zaračunavati najemnine po stopnji 5,08% od vrednosti stanovanj, smejo s 1. januarjem 2005 najemnikom zaračunavati najemnine največ po stopnji 4,68 od vrednosti stanovanja.

## 22. člen

Odločbe o upravičenosti do plačila znižane neprofitne najemnine na podlagi 63. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93 – odl. US, 9/94, 21/94, 22/94 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, in 1/00, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ in 29/03 – odl. US) se za leto 2004 izdajo le za obdobje do 31. 12. 2004.

Upravičenci do povečane denarne socialne pomoči za višino neprofitne najemnine na podlagi 22. člena zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 26/01) prejemajo omenjeno povečanje največ za obdobje do 31. 12. 2004, s 1. 1. 2005 pa lahko uveljavljajo pravice skladno z zakonom in to uredbo.

## 23. člen

Ta uredba začne veljati 1. 1. 2004, uporabljati pa se začne 1. januarja 2005, razen 22. člena, ki se začne uporabljati s 1. 1. 2004.

Št. 383-08/2001-2

Ljubljana, dne 16. decembra 2003.

EVA 2003-2511-0171

Vlada Republike Slovenije

Predsednik  
mag. Anton Rop l. r.



[Priloga 1: Vloga za subvencionirano najemnino](#)

Oziroma povezava za Prilogo 1:

[http://www.uradni-list.si/priloge/RS\\_-2003-131-05566-OB~P001-0000.PDF](http://www.uradni-list.si/priloge/RS_-2003-131-05566-OB~P001-0000.PDF)