

Občina Hrastnik
Pot Vitka Pavliča 5
1430 HRASTNIK



**ODDELEK ZA DRUŽBENE
DEJAVNOSTI IN GOSPODARSTVO**

Telefon: 03 5654-391
Fax: 03 56-54-369
www.hrastnik.si
email: obcina.hrastnik@hrastnik.si

OBČINSKI SVET

Številka: 3523 - 107/2016
Datum: 8. 12. 2016

**ZADEVA: OBRAVNAVA IN SPREJEM SKLEPA O DOLOČITVI VIŠINE NEPROFITNE NAJEMNINE
ZA STANOVANJA V LASTI OBČINE HRASTNIK ZVELJAVNOSTJO OD 1.1.2017 DALJE**

Namen: Obravnava in sprejem

Pravna podlaga: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (UL RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 40/11, 79/15,91/15), Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (U.I. RS št. 127/04 in 69/05).
Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12–ZUJF);
Zakon o lokalni samoupravi (U.I. RS št. 94/07 – UPB, 27/08, 79/09, 51/10 in 40/12 - ZUJF),
Statut občine Hrastnik (UVZ, št. 17/10, 19/10)

Predlagatelj: Oddelek za družbene dejavnosti in gospodarstvo

Poročevalec: Ljubomir Zalezina, vodja Oddelka za družbene dejavnosti in gospodarstvo

Predlog sklepa: Občinski svet Občine Hrastnik sprejme sklep o določitvi višine neprofitne najemnine za stanovanja v lasti občine Hrastnik z veljavnostjo od 1.1.2017 dalje.

Občina Hrastnik
Pot Vitka Pavliča 5
1430 HRASTNIK



Občinski svet

Telefon: 03 5654-350

Fax: 03 56-54-369

www.hrastnik.si

email: obcina.hrastnik@hrastnik.si

Na podlagi 77. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 -UPB, 110/11 - ZDIU12 in 46/13 - ZIPRS1314-A), Statuta Občine Hrastnik (Uradni vestnik Zasavja, št. 17/2010 - čistopis (19/2010 popr.) je Občinski svet občine Hrastnik na 17. redni seji, dne _____ sprejel

S K L E P
O DOLOČITVI VIŠINE NEPROFITNE NAJEMNINE ZA STANOVANJA V LASTI OBČINE HRASTNIK Z
VELJAVNOSTJO OD 1.1.2017 DALJE

1.

Najemnikom, katerim se neprofitna najemnina obračunava po stopnji 3,32 % od vrednosti stanovanja se s 1.1.2017 poveča na stopnjo 3,49 % od vrednosti stanovanja.

2.

Sklep velja takoj.

Številka:3523 - 107/2016

Datum:

Miran JERIČ
ŽUPAN
OBČINE HRASTNIK

Vročiti:

- KSP Hrastnik, d.d.
- Spekter d.o.o
- Naše okolje d.o.o
- Oddelek za družbene dejavnosti in gospodarstvo – tu

OBRAZLOŽITEV:

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter Merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (UL RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 40/11, 79/15, 91/15) 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.

Neprofitna najemnina vsebuje naslednje elemente:

- stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov,
- stroške za opravljanje upravniških poslov,
- amortizacijo in
- stroške financiranja, vložene v stanovanje.

Osnova za izračun neprofitne najemne je vrednost stanovanja, ugotovljena na podlagi določil Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (U.I. RS št. 127/04 in 69/05). Vrednost stanovanja se izračuna na naslednji način:

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

- Število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja se ugotovi v točkovalnem zapisniku po vnaprej predpisanem obrazcu TS, ki je priloga Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb
- vrednost točke znaša 2,63 EUR in je določena v petem odstavku 116. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1), Vrednost točke je nespremenjena od leta 2003;
- uporabna korigirana tlorisna površina stanovanja v m² je določena na podlagi opravljenih dejanskih izmer stanovanja, ob upoštevanju korekcijskih faktorjev;
- vpliv velikosti stanovanja je določen v 4. členu Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb;
- vpliv lokacije stanovanja je v skladu s 7. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin.

Po omenjeni uredbi lahko znaša neprofitna najemnina maksimalno za novo zgrajena stanovanja 5,03 % od vrednosti stanovanja, za ostala stanovanja pa 4,68 % od vrednosti stanovanj.

Latniki stanovanj, ki oddajajo neprofitna stanovanja v najem v občini Hrastnik (Spekter d.o.o., Stanovanjski sklad RS, Nepremičninski sklad ter druge gospodarske službe) so že uskladile višino najemnin z maksimalno določeno po uredbi.

Občina Hrastnik pa trenutno izračunava višino neprofitnih najemnin po različnih stopnjah od vrednosti stanovanj, to je od 3,32% do 4,68%.

Najemniki, ki imajo trenutno stopnjo 3,32 %, so tisti najemniki, ki so sklenili najemno pogodbo pred zadnjim zvišanjem najemnin t.j. leta 2004 in najemniki, pri katerih je bil prenos najemnega razmerja iz ožjega družinskega člana pod istimi pogoji v skladu z SZ-1.

Najemniki, ki imajo stopnjo 4,68 % pa so tisti, ki so se vselili v celoti obnovljeno stanovanje.

Zaradi odstopanja višine najemnin na eni strani od drugih lastnikov, na drugi pa med najemniki stanovanj v lasti Občine Hrastnik, je potrebna uskladitev višine najemnin, ki naj bi potekala postopno do zakonsko dopustne zgornje meje (glede na strukturo in lokacijo stanovanjskega fonda). S tem bi se ustvarili tudi pogoji za kvalitetnejše gospodarjenje s stanovanjskim fondom.

Ta namera je bila že opredeljena v gradivu o Proračunu občine Hrastnik za leto 2017 – prva obravnava.

Ker se zavedamo, da bi bil zaradi socialnih razmer v občini Hrastnik takojšen dvig neprofitnih najemnin na zgornjo zakonsko določeno stopnjo (4,68 %) prevelik za najemnike, predlagamo, da se tistim najemnikom, ki imajo sedaj obračunano najemnino s stopnjo 3,32 % vrednosti stanovanja dvigne na stopnjo 3,49 %. To pomeni, da bi se najemnikom višina najemnine povečala za cca 5 %.

Primer izračuna višine najemnine po obstoječi stopnji in stopnji z veljavnostjo od 1.1.2017 dalje za novejša stanovanja oz. večjo vrednostjo (Ojstro, Log; Novi Log,...):

Iz stopnje 3,32 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 320 \text{ točk} \times 2,63 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 3,32 / 1200 = 128,06 \text{ €}$

Na stopnjo 3,49 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 320 \text{ točk} \times 2,63 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 3,49 / 1200 = 134,62 \text{ €}$

Primer izračuna za starejša stanovanja in z manjšo vrednostjo (Steklarska kolonija, naselje za Savo, ...):

Iz stopnje 3,32 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 135 \text{ točk} \times 2,63 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 3,32 / 1200 = 54,03 \text{ €}$

Na stopnjo 3,49 %:

$55,00 \text{ m}^2 \times 135 \text{ točk} \times 2,63 \text{ vrednost točke} \times 1,000 \text{ korekcijski faktor} \times 3,49 / 1200 = 56,49 \text{ €}$

Trenutno je najemnikov, ki imajo v najemu stanovanja v lasti Občine Hrastnik in katerim se bo zvišala najemnina 317 (cca 100 najemnikov ima višjo stopnjo). Od tega je:

- 139 zaposlenih,
- 83 upokojencev
- 74 brezposelnih
- 21 nimamo podatka, vendar niso brez dohodka, saj niso upravičeni do subvencije najemnine (njihov status je neznan).

Z povišanjem najemnin se pričakuje tudi malenkostno povišanje subvencij.

Občinskemu svetu Občine Hrastnik predlagamo, da o predlaganem povišanju najemnin razpravlja in sprejme sklep v predlagani vsebini.

Oddelek za družbene dejavnosti in gospodarstvo