



**MESTNA OBČINA KRANJ**  
**Župan**  
 Slovenski trg 1, 4000 Kranj

• T: 04 237 31 01  
 • F: 04 237 31 06  
 • E: mok@kranj.si  
 • S: www.kranj.si

Številka: 352-23/2017-1-41/31  
 Datum: 13.11.2017

## MESTNI SVET MESTNE OBČINE KRANJ

**Zadeva: Sklep o določitvi višine prosto oblikovane najemnine**

### 1. PRAVNI TEMELJ

Pravni temelji za sprejem predlaganega Sklepa o določitvi prosto oblikovane najemnine so:

- 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, 14/17 – odl. US in 27/17), 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 (prosto oblikovana najemnina), za neprofitna stanovanja pa v skladu z metodologijo iz 117. člena SZ-1 (neprofitna najemnina),
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14), v nadaljevanju: Pravilnik,
- 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, 79/15 in 91/15), v nadaljevanju: Uredba in
- Statut Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 30/17- UPB1), ki v 1. alineji 2. točke 13. člena med nalogami občine določa tudi urejanje načina in pogojev upravljanja s premoženjem Mestne občine Kranj.

### 2. OCENA STANJA

Mestna občina Kranj je za potrebe določitve višine prosto oblikovane najemnine do sedaj naročala cenitev pri sodnem cenilcu in izvedencu ali pa ceno določala izkustveno. Cenitev pomeni dodatno finančno breme za stranko v postopku.

Pri preverjanju izpolnjevanje pogojev do nadaljevanja neprofitnega najema je eksplicitno določena zgolj pravico do preverjanja dohodkovnih pogojev, ne pa tudi celotnega premoženjskega stanja.

Določba 2. odstavka 30. člena Pravilnika določa, da se podatki glede izpolnjevanja pogojev do neprofitnega najema ugotavljajo v skladu z določbami 19. člena Pravilnika, iz katerega izhaja, da mora najemnik predložiti izjavo o premoženjskem stanju, skladno s 1. odstavkom 3. člena Pravilnika. Iz mnenja Ministrstva za okolje in prostor, z dne 20.2.2015 izhaja, da je potrebno preveriti izpolnjevanje dohodkovnih in premoženjskih pogojev. V postopkih dosedanjega preverjanja je Mestna občina Kranj preverila celotno premoženjsko stanje najemnika.

Najemne pogodbe za neprofitna stanovanja se v skladu s SZ-1 sklepajo za nedoločen čas. Trenutno znaša povprečna neprofitna najemnina za stanovanja v lasti Mestne občine Kranj znaša **3,17 EUR/m<sup>2</sup>**.

Glede na določbo 2. odstavka 90. člena SZ-1 je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih pet let od najemnika, razen najemnika-bivšega imetnika stanovanjske pravice, zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje Pravilnik. Pri tem je potrebno upoštevati celotno materialno stanje najemnika. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemnina določi v višini tržne najemnine.

V skladu z določbo 14. člena Pravilnika najemodajalci uporabljajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj naslednje površinske normative:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine
1-člansko	od 20 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>	od 20 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>
2-člansko	nad 30 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>	nad 30 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>
3-člansko	nad 45 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>	nad 45 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>
4-člansko	nad 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup>	nad 55 m <sup>2</sup> do 82 m <sup>2</sup>
5-člansko	nad 65 m <sup>2</sup> do 75 m <sup>2</sup>	nad 65 m <sup>2</sup> do 95 m <sup>2</sup>
6-člansko	nad 75 m <sup>2</sup> do 85 m <sup>2</sup>	nad 75 m <sup>2</sup> do 105 m <sup>2</sup>

Glede na Pojasnila za uporabo pravilnika in obrazca za oceno stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev k 14. členu Pravilnika izhaja, da se prosilcu lahko ponudi v najem večje stanovanje, če se z najemom večjega stanovanja strinja, neprofitna najemnina pa se mu obračuna le do primerne površine, ki velja po prvem odstavku 14. člena Pravilnika za prvo večje število članov gospodinjstva (npr. če je upravičenec samski, mu lahko zaračuna neprofitno najemnino do zgornje meje površine za 2-člansko gospodinjstvo, to je do 45 m<sup>2</sup>). Če pa stanovanje presega površino iz prejšnjega stavka, se za to razliko obračuna prosto oblikovana najemnina (npr. da ima upravičenec, ki je samski, v neprofitnem najemu stanovanje s površino 65 m<sup>2</sup>, se mu za razliko nad 45 m<sup>2</sup>, to je 20 m<sup>2</sup>, obračuna prosto oblikovana najemnina).

### 3. RAZLOGI IN CILJI ZA SPREJEM SKLEPA

Cilj predlaganega Sklepa o določitvi prosto oblikovane najemnine je zagotoviti pravičnost obremenitve najemnikov s stanovanjskimi stroški. Na zadnji Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj Mestne občine Kranj v najem, se je za razpisanih okrog 20 neprofitnih stanovanj prijavilo 221 prosilcev, kar kaže na pomanjkanje neprofitnih najemnih stanovanj v Mestni občini Kranj. Na podlagi predmetnega sklepa bo upoštevala 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 stanovanj, ker imajo še vedno veljavne najemne pogodbe za nedoločen čas. Tisti, ki torej lahko plačujejo več kot neprofitno najemnino, ker imajo za to dovolj finančnih sredstev in premoženja, naj zato prispevajo k povečanju prihodkov iz naslova najemnin, posledično pa to pomeni več sredstev, ki jih občina lahko uporabi za druge stanovanjske projekte.

### 4. POGlavITNE REŠITVE

Potrebe po neprofitnih najemnih stanovanjih v Mestni občini Kranj so veliko večje od razpoložljivih neprofitnih najemnih stanovanj in upoštevala 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 določbami Pravilnika in mnenjem Ministrstva.

Vrednost prosto oblikovane najemnine je določena z upoštevanjem naslednjih podatkov:

Uredba v svojem 13.a členu ureja priznana tržno najemnina (PTN) in pri tem napotuje na 8. člen Pravilnika, ki določa najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine, upošteva delitev države na statistične regije:

REGIJA	Priznana tržna najemnina za m2 stanovanjske površine (v eurih)
Osrednjeslovenska	7,0
Obalno-kraška	6,5
Goriška	6,5
Podravska	6,0
<b>Gorenjska</b>	<b>5,5</b>
Savinjska	5,0
Jugovzhodna Slovenija	5,0
Spodnje posavska	4,0
Koroška	4,0
Notranjsko-kraška	4,0
Pomurska	4,0
Zasavska	4,0

Revalorizirani znesek **5,5 EUR** od dneva veljavnosti Pravilnika, to je od dne 10.7.2007 do dne 13.11.2017 znaša **6,41 EUR**. Zaradi lažjega obračunavanja pa predlagamo zaokrožitev prosto oblikovane najemnine na **6,50 EUR/m2**.

#### 5. FINANČNE IN DRUGE POSLEDICE

Predlagani sklep bo poleg zagotavljanja pravične obremenitve najemnikov vplival tudi na povečanje prihodkov iz naslova najemnin. Višino povečanja prihodkov iz tega naslova ni mogoče vnaprej predvideti, ker so postopki preveritve premoženjskih pogojev trenutno še v teku.

Mestnemu svetu Mestne občine Kranj predlagam v sprejem naslednji:

### SKLEP

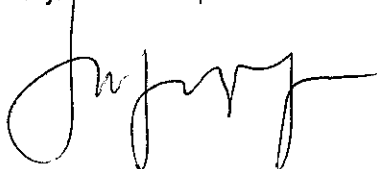
#### o določitvi višine prosto oblikovane najemnine

Pripravila:

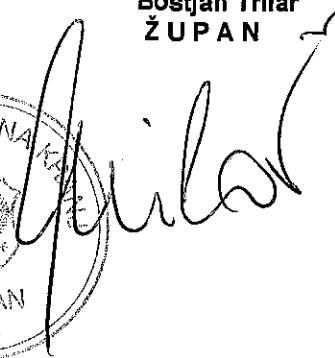
Milojka Ažman, univ. dipl. prav.



Mag. Mateja Koprivec, univ. dipl. prav.  
vodja Urada za splošne zadeve



Boštjan Trilar  
ŽUPAN



Priloga:

- predlog sklepa

Na podlagi 115. člena Stanovanjskega zakona (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, 14/17 – odl. US in 27/17), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14), 13. a člena 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, 79/15 in 91/15) in 22. člena Statuta Mestne občine Kranj (Uradni list RS, št. 30/17 - uradno prečiščeno besedilo (UPB-1) je Mestni svet Mestne občine Kranj na \_\_\_\_ seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

### **Sklep o določitvi prosto oblikovane najemnine**

#### 1. člen

S tem sklepom se določi višina prosto oblikovane najemnine za stanovanja v lasti Mestne občine Kranj.

#### 2. člen

Višina prosto oblikovane najemnine za neopremljena stanovanja znaša 6,5 EUR/m<sup>2</sup> za posamezno stanovanje.

#### 3. člen

Prosto oblikovana najemnina se obračuna za tisto površino neprofitnega stanovanja, ki najemniku glede na veljavni površinski normativ, ki ga določa vsakokratni veljavni pravilnik, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, ne pripada in se obračuna le za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ.

#### 4. člen

Prosto oblikovana najemnina se obračuna tudi v primeru, ko najemnik neprofitnega stanovanja, katerega upravičenost do neprofitnega stanovanja ima Mestna občina Kranj pravico preverjati v skladu z vsakokratno veljavno določbo Stanovanjskega zakona, ne izpolnjuje več pogojev za nadaljevanje neprofitnega najema.

#### 5. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 352-23/2017-1-41/31

Datum: 13.11.2017

Boštjan Trilar

ŽUPAN