

Na podlagi 115. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011, 27/2017), Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004, 99/2008, 79/2015, 91/2015) in 21. člena Statuta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 13/2009, 17/2011, 106/2015) je Občinski svet Občine Tolmin na \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **S K L E P**

### **o stanovanjski najemnini v občini Tolmin**

#### 1. člen

S tem sklepom se za stanovanja v lasti Občine Tolmin in stanovanja, ki jih Občina Tolmin oddaja v podnajem, določa:

- višina neprofitne najemnine za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja in službena stanovanja, ki so bila pred dnem uveljavitve tega sklepa oddana za neprofitno najemnino v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (v nadaljnjem besedilu: Uredba);
- višina neprofitne najemnine za neprofitna stanovanja in namenska najemna stanovanja, ki bodo v najem oddana po dnevu uveljavitve tega sklepa;
- višina tržne najemnine za tržna stanovanja, ki so bila oddana v najem pred dnem uveljavitve tega sklepa;
- višina tržne najemnine za službena in tržna stanovanja, ki bodo oddana v najem po dnevu uveljavitve tega sklepa;
- višina tržne najemnine za najemnike neprofitnih in namenskih najemnih stanovanj, ki presegajo dohodkovni cenzus, določen s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljnjem besedilu: Pravilnik); in
- višina tržne najemnine za najemnike neprofitnih stanovanj, ki imajo v najemu večje stanovanje, kot jim pripada v skladu s površinskimi normativi, določenimi s Pravilnikom.

#### 2. člen

Za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja in službena stanovanja, ki so bila pred dnem uveljavitve tega sklepa oddana za neprofitno najemnino, se določi višina neprofitne najemnine v skladu z Uredbo, upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine v višini štirih odstotkov od vrednosti stanovanja.

#### 3. člen

Za neprofitna stanovanja in namenska najemna stanovanja, ki bodo v najem oddana po dnevu uveljavitve tega sklepa, se določi višina neprofitne najemnine na način, določen v prejšnjem členu.

#### 4. člen

Za tržna stanovanja, ki so bila oddana v najem pred dnem uveljavitve tega sklepa, se določi nova višina tržne najemnine tako, da se obstoječa najemnina poveča za 20,00 odstotkov.

#### 5. člen

(1) Za tržna in službena stanovanja, ki bodo v najem oddana po dnevu uveljavitve tega sklepa, se višina tržne najemnine določi glede na lokacijo posameznega stanovanja, kot sledi:

Lokacija stanovanja	Najemnina (v EUR/m <sup>2</sup> )
TOLMIN	5,00
MOST NA SOČI, Slap ob Idrijci, Sela pri Volčah	4,00
PODBRDO, Grahovo ob Bači, Podmelec, Zakraj	3,00

(2) Tržna najemnina iz prejšnjega odstavka predstavlja najnižjo možno najemnino, ki jo prosilec lahko ponudi za posamezno stanovanje v okviru razpisa za dodelitev tržnega stanovanja v najem.

#### 6. člen

Če dohodki najemnika in uporabnikov neprofitnih stanovanj in namenskih najemnih stanovanj iz 2. in 3. člena tega sklepa, presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega stanovanja, določen s Pravilnikom se, upošteva sklenjene najemne pogodbe, določi tržna najemnina na način, kot je določen v prvem odstavku 5. člena tega sklepa.

#### 7. člen

(1) Če najemnik neprofitnega stanovanja sprejme večje stanovanje, kot bi mu po površinskih normativih, določenimi s Pravilnikom pripadalo, se za tisti del površine stanovanja, ki presega veljavni površinski normativ, določi tržna najemnina na način, kot je določen v prvem odstavku 5. člena tega sklepa.

(2) Če ima najemnik neprofitnega stanovanja že v najemu večje neprofitno stanovanje, kot bi mu po površinskih normativih, določenimi s Pravilnikom pripadalo, in v roku šestih mesecev od dneva uveljavitve tega sklepa Občini Tolmin ne predloži vloge za zamenjavo stanovanja, se za tisti del površine stanovanja, ki presega veljavni površinski normativ, določi tržna najemnina na način, kot je določen v prvem odstavku 5. člena tega sklepa.

#### 8. člen

Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati Sklep o določitvi neprofitne najemnine, ki ga je Občinski svet Občine Tolmin sprejel dne 16. marca 2004.

#### 9. člen

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne s 1. julijem 2019.

Številka: 352-0008/2019  
Tolmin, dne \_\_\_\_\_

**Uroš Brežan,**  
**župan**

# O B R A Z L O Ž I T E V

## predloga Sklepa o stanovanjski najemnici v občini Tolmin

### 1. Razlogi in cilji za sprejem tega sklepa

Občina Tolmin je lastnica 117 stanovanj, od katerih je 106 stanovanj oddanih za neprofitno najemnico, 9 za tržno najemnico, 2 stanovanji pa sta trenutno prazni oziroma v postopku oddaje.

Zakonsko podlago za izračun neprofitne najemnine predstavljata 117. in 118. člen Stanovanjskega zakona (v nadaljnjem besedilu: SZ-1), postopek in način za izračun pa sta določena z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (v nadaljnjem besedilu: Uredba). Osnova za izračun neprofitne najemnine je tako vrednost stanovanja, ugotovljena na podlagi pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, mesečna neprofitna najemnica pa se izračuna po naslednji formuli: **vrednost stanovanja x letna stopnja najemnine : 12 mesecev**. Vrednost stanovanja se torej določi na podlagi predpisane formule (in je precej nižja v primerjavi z dejansko tržno vrednostjo stanovanja), v pristojnosti občin pa je določitev letne stopnje najemnine, ki v skladu z Uredbo lahko znaša največ 4,68 %.

Trenutno veljavna letna stopnja najemnine v Občini Tolmin znaša 3,20 % od vrednosti stanovanja in je enaka že vse od leta 2004, ko je občinski svet nazadnje odločal o tem vprašanju. Neprofitna najemnica se tako v Občini Tolmin ni spremenila že celih 15 let. Že samo tekoče in investicijsko vzdrževanje celotnega stanovanjskega fonda pa terja vedno višje stroške. Poleg tega pa je stopnja inflacije v obdobju od leta 2004 do danes dosegla že 32,10 % (vir: Statistični urad Republike Slovenije).

### 2. Ocena trenutnega stanja

#### 2.1. Neprofitna in namenska najemna stanovanja ter službena stanovanja, ki so bila oddana za neprofitno najemnico:

Kot že navedeno, ima Občina Tolmin v lasti 106 stanovanjskih enot, ki se oddajajo za neprofitno najemnico, od teh v samem mestu Tolmin 83 stanovanj. Ker se v okolici Tolmina oddajajo tudi starejše stanovanjske hiše, ki jih je nemogoče primerjati s samimi stanovanji v večstanovanjskih objektih, bodo v nadaljevanju predstavljeni samo podatki o najemnicah, ki se nanašajo na stanovanja v mestu Tolmin (povprečna neprofitna najemnica za stanovanjske enote v okolici Tolmina sicer znaša 83,84 EUR in je za 8,3 EUR nižja od povprečne neprofitne najemnine v samem mestu Tolmin, ki znaša 92,19 EUR).

Najnižja neprofitna najemnica v občini znaša 27,99 EUR, in sicer za stanovanje površine 19,56 m<sup>2</sup>, najvišja pa 213,55 EUR za stanovanje površine 99,85 m<sup>2</sup>. Povprečje najemnin, glede na površino stanovanj, je prikazano v naslednji tabeli:

Površina stanovanja (v m <sup>2</sup> )	Najemnica (v EUR)
od 20 do 30	38,13
nad 30 do 45	69,51
nad 45 do 55	98,95
nad 55 do 65	104,70
nad 65 do 75	139,69
nad 75	148,56

## 2.2. Tržna stanovanja

Občina 9 stanovanj oddaja za tržno najemnino, ki povprečno znaša 3,20 EUR/m<sup>2</sup>. Višina tržne najemnine se v skladu z določili Pravilnika o dodeljevanju profitnih stanovanj v najem (Uradno glasilo št. 10, št. 361-07/97) določi tako, da prosilec ob vložitvi prijave na javni razpis, ponudi določen znesek najemnine, stanovanje pa se nato dodeli prosilcu, ki zanj ponudi najvišji znesek najemnine.

## 2.3. Stroški tekočega in investicijskega vzdrževanja stanovanjskega fonda

Občina Tolmin je iz naslova najemnin v letu 2018 prejela 125.727,57 EUR prihodkov, 10.650,88 EUR pa s strani države za povračilo založenega dela tržnih subvencij. Investicijsko vzdrževanje stanovanj je v letu 2018 občinski proračun obremenilo za 54.104,24 EUR, tekoče vzdrževanje 34.504,59 EUR, za subvencije najemnin (tržne in neprofitne skupaj) pa je bilo potrebno nameniti še 43.810,76 EUR.

PRIHODKI (v EUR)			ODHODKI (v EUR)		
1	Najemnine	125.727,57	1	Investicijsko vzdrževanje	54.104,24
2	Povračilo polovice tržne subvencije	10.650,88	2	Tekoče vzdrževanje	34.504,59
			3	Subvencije najemnin za tržna stanovanja	23.814,98
			4	Subvencije najemnin za neprofitna stanovanja	19.995,78
	<b>SKUPAJ</b>	<b>136.378,45</b>		<b>SKUPAJ</b>	<b>132.419,59</b>

Poleg tega je bil v letu 2018 izveden tudi **nakup starejše poslovne stavbe v Zalogu št. 11** z namenom, da Občina Tolmin prvo nadstropje in mansardo preuredi v več javno najemnih stanovanj. Za pridobitev te nepremičnine v delu, ki bo namenjen stanovanjski rabi, je občinski proračun odštela **89.351,61 EUR**. Prihodki iz naslova najemnin od oddaje občinskih stanovanj v najem predstavljajo namenske prihodke občinskega proračuna, ki se lahko uporabijo le za gradnjo, nakup in vzdrževanje stvarnega premoženja občine. Občina Tolmin jih strogo vlaga, praviloma oplemenitena še z drugimi viri občinskega proračuna, v vzdrževanje obstoječega in pridobivanje novega stanovanjskega fonda.

## 2.4 Preverjanje najemnikov

SZ-1 v 90. členu določa, da 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 o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V primeru, da najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo in se najemnina določi v višini tržne najemnine.

Če pa se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino za stanovanje po prejšnjem odstavku spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

Občina Tolmin je preverjanje najemnikov nazadnje izvedla v letu 2015, ko je v skladu s takrat veljavno zakonodajo občina lahko preverila tiste najemnike občinskih stanovanj, ki so najemno pogodbo sklenili

po 14. 10. 2003. Od leta 2017 pa Stanovanjski zakon omogoča preverjanje vseh najemnikov (razen bivših imetnikov stanovanjske pravice), kar bo občina izvedla po uveljavitvi tega sklepa. S tem sklepom se namreč določa višino tržne najemnine, ki jo je najemnik dolžan plačevati, če se v postopku preverjanja ugotovi, da ne izpolnjuje več pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja.

## 2.5. Površina stanovanja glede na število članov gospodinjstva

Občinska stanovanja (z izjemo službenih in namenskih) se dodeljujejo za nedoločen čas, glede na izpolnjevanje površinskih normativov v času sklenitve najemne pogodbe (oziroma prijave na javni razpis). Potrebe najemnikov pa se v različnih življenjskih obdobjih spreminjajo, zato se sčasoma lahko poruši predpisano razmerje med člani gospodinjstva in površino stanovanja. Opažamo, da nekateri najemniki prebivajo v veliko večjem oziroma manjšem stanovanju, kot bi jim, upoštevaje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, pripadalo.

Najemniki, ki živijo v prevelikem stanovanju, v večini nimajo interesa po selitvi, kljub visokim stroškom, ki jih prinaša vzdrževanje takega stanovanja. Vendar pa bi, upoštevaje pravično porazdelitev uporabnikov stanovanj glede na površino stanovanja ter dejstva, da ne gre za lastniška stanovanja, občina morala zagotoviti ustrezne mehanizme, s pomočjo katerih bi se dosegla večja fleksibilnost glede možnosti zamenjav stanovanj.

## **3. Poglavitne rešitve**

Glede na predstavljeno oceno trenutnega stanja lahko ugotovimo, da so najemnine (tako neprofitne kot tržne) relativno nizke, pri čemer se utemeljeno zastavlja vprašanje glede gospodarnosti. Res je sicer, da neprofitna najemnina na stanovanjskem področju predstavlja nekakšen socialni korektiv, saj naj bi pokrila vse stroške v najširšem pomenu besede, ki jih ima lastnik s stanovanjem (vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravniških storitev, amortizacijo v življenjski dobi 60 let, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe) in naj ne bi prinašala dobička, kot je to značilno za tržno najemnino. Da pa pri tem ne bi prihajalo do zlorab, je neprofitna najemnina zakonsko določena. Kot že omenjeno, podlago za izračun predstavljata 117. in 118. člen SZ-1, postopek in način za izračun pa sta določena z Uredbo. Osnovo za izračun neprofitne najemnine predstavlja vrednost stanovanja, ki se določi na podlagi predpisane formule (in je precej nižja v primerjavi z dejansko tržno vrednostjo stanovanja), v pristojnosti občin pa je določitev letne stopnje najemnine, ki v skladu z Uredbo lahko znaša največ 4,68 %.

Ob upoštevanju razpoložljivih zakonskih možnosti tako predlagamo, da se **za neprofitna stanovanja, namenska najemna stanovanja ter za službena stanovanja, ki so oddana za neprofitno najemnino**, določi nova višina najemnine tako, da se upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,00 % od vrednosti stanovanja (trenutno ta znaša 3,20 %, najvišja dovoljena pa je 4,68 %).

Za lažjo predstavbo so v spodnji tabeli prikazane najemnine za tri različna stanovanja (vsa so bila v zadnjem letu v celoti prenovljena), in sicer trenutna (3,20 %), predlagana (4,00 %) ter najvišja dovoljena (4,68 %) najemnina.

Površina stanovanja (v m <sup>2</sup> )	Najemnina (v EUR)		
	3,20%	4,00%	4,68%
21,88	38,34	<b>47,92</b>	56,07
42,29	89,73	<b>112,17</b>	157,48
54,83	118,26	<b>147,83</b>	207,56

Poleg tega predlagamo, da se za **tržna stanovanja, ki so oddana za profitno (tržno) najemnino**, določi nova višina tržne najemnine tako, da se že obstoječa tržna najemnina poveča za 20,00 %, kar pomeni, da bi povprečna tržna najemnina po novem znašala 3,84 EUR/m<sup>2</sup>. V zvezi z določitvijo tržne najemnine SZ-1 določa, da le-ta ne sme biti oderuška. Oderuška pa je najemnina, ki za več kot 50,00 % presega povprečno tržno najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj, pri čemer je treba upoštevati tudi lokacijo in opremo stanovanja.

**Za tržna in službena stanovanja, ki bodo v najem oddana po datumu uveljavitve tega sklepa**, pa bi se tržna najemnina določila glede na lokacijo posameznega stanovanja, in sicer:

Lokacija stanovanja	Najemnina (v EUR/m <sup>2</sup> )
TOLMIN	5,00
MOST NA SOČI, Slap ob Idrijci, Sela pri Volčah	4,00
PODBRDO, Grahovo ob Bači, Podmelec, Zakraj	3,00

Ob tem je treba pojasniti, da bi tako določena tržna najemnina predstavljala najnižjo možno najemnino, ki jo prosilec lahko ponudi za posamezno stanovanje v okviru prijave na razpis za dodelitev profitnega (tržnega) stanovanja v najem.

Pri določitvi tržne najemnine nam je izhodišče predstavljala povprečna tržna najemnina, ki je razvidna iz odločb, ki jih je Center za socialno delo Tolmin izdal v okviru odločanja o subvencijah tržnih najemnin. Iz podatkov izhaja, da povprečna tržna najemnina v Tolminu znaša 5,34 EUR/m<sup>2</sup> (pri čemer smo imeli na razpolago tri odločbe), v okolici Mosta na Soči pa 4,31 EUR/m<sup>2</sup>, kot izhaja iz ene odločbe. Ker s podatki za Podbrdo in okolico nismo razpolagali, smo tržno najemnino določili v sorazmerno nižjem znesku 3,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Tako določena tržna najemnina bi se zaračunala tudi v primeru, da dohodki najemnika in uporabnikov neprofitnih in namenskih najemnih stanovanj presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do neprofitnega stanovanja v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in v primeru, da najemnik neprofitnega stanovanja sprejme večje stanovanje, kot bi mu po površinskih normativih iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem pripadalo, in sicer za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ.

Z namenom zagotovitve večje fleksibilnosti glede možnosti zamenjav stanovanj predlagamo, da se najemniku neprofitnega stanovanja, ki že ima v najemu večje neprofitno stanovanje, kot bi mu pripadalo po površinskem normativu, in v roku šest mesecev od dneva uveljavitve tega sklepa ne poda vloge za zamenjavo stanovanja, za tisti del površine stanovanja, ki presega veljavni površinski normativ, določi tržna najemnina na enak način, kot izhaja iz zgornje tabele.

#### **4. Ocena finančnih in drugih posledic:**

Z novo višino najemnine, ki bi znašala okoli 20,00 % več kot sedaj, bi se v občinskem proračunu nabralo dodatnih 25.000,00 EUR na letni ravni. Potrebno pa je poudariti, da morajo biti ta sredstva namensko porabljena izključno za gradnjo in vzdrževanje stanovanj (6. odstavek 118. člena SZ-1).

Predlagani ukrep z zaračunavanjem tržne najemnine za dodatno površino stanovanja, ki presega veljavni površinski normativ, pa predstavlja poskus za doseganje pravičnejše porazdelitve uporabnikov občinskih neprofitnih stanovanj, upošteva je pri tem površino samega stanovanja in število članov gospodinjstva.

S sprejemom predlaganega sklepa bi se tako Občina Tolmin približala večini slovenskih občin (tudi sosednjim), ki neprofitno najemnino določajo z najvišjo letno stopnjo, ter pridobila dodatna finančna sredstva za bolj kakovostno vzdrževanje obstoječega stanovanjskega fonda oziroma za investicije, naravnane v pridobivanje novih stanovanj. Ob upoštevanju, da je stopnja inflacije v obdobju od leta 2004 do marca 2019 dosegla 32,10 %, gre pravzaprav za delno uskladitev višine najemnine z rastjo cen v tem obdobju.

Pripravila:

**Kristina Rutar Gabršček,**  
svetovalka za stanovanjsko gosp.  
in civilno zaščito

**Janja Bičič,**  
vodja oddelka za gospodarstvo,  
negospodarstvo in finance