



Številka: 007-268/2021

Ljubljana, XX. XX. 2021

EVA 2021-2550-0023

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Uredba o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepov vlade:

Na podlagi 117. in 118. 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, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21) je Vlada Republike Slovenije na seji dne pod točko sprejela naslednji:

S K L E P :

Vlada Republike Slovenije izdaja Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin.

Dr. Božo PREDALIČ
GENERALNI SEKRETAR

Prejmejo:

- Ministrstvo za okolje in prostor (gp.mop@gov.si)
- Ministrstvo za delo, družino, socialne zadeve in enake možnosti (gp.mddsz@gov.si)
- Služba Vlade RS za zakonodajo (gp.svz@gov.si)

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

/

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- mag. Andrej Vizjak, minister
- Robert Rožac, državni sekretar
- Georgi Bangiev, generalni direktor Direktorata za prostor, graditev in stanovanja
- Anita Hočevar Frantar, vodja, Sektor za stanovanja
- mag. Matija Polajnar, podsekretar, Sektor za stanovanja
- Alen Červ, višji svetovalec, Sektor za stanovanja
- Martina Gramc, podsekretarka, Služba za upravne zadeve

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:

/

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

- mag. Andrej Vizjak, minister
- Robert Rožac, državni sekretar
- Georgi Bangiev, generalni direktor Direktorata za prostor, graditev in stanovanja
- Anita Hočevar Frantar, vodja, Sektor za stanovanja
- mag. Matija Polajnar, podsekretar, Sektor za stanovanja
- Alen Červ, višji svetovalec, Sektor za stanovanja
- Martina Gramc, podsekretarka, Služba za upravne zadeve

5. Kratek povzetek gradiva:

Podlago za izdajo Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin dajeta 117. in 118. člen 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, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21).

Uredba na področju oblikovanja neprofitne najemnine določa metodologijo za oblikovanje neprofitne najemnine in način izračuna najvišje neprofitne najemnine. Določa tudi vpliv lokacije stanovanja na višino neprofitne najemnine s pripadajočim lokacijskim faktorjem ter način dodelitve pripadajočega lokacijskega faktorja za posamezno stanovanje.

Na področju subvencioniranja najemnin Uredba opredeljuje način izračuna višine subvencije neprofitne najemnine in višine subvencije k plačilu tržne najemnine ter določa najvišje priznane tržne najemnine za posamezne statistični regije, ki so sestavni del metodologije izračuna subvencije k plačilu tržne najemnine.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	DA
b)	usklajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	DA
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	NE
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> - nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja - razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna - razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	NE

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

(Samo če izberete DA pod točko 6.a.)

– I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				

Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov	+ 158.068	+ 1.022.655	+ 1.121.655	+ 1.146.405
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				
II. Finančne posledice za državni proračun				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki	Znesek za tekoče leto (t)		Znesek za t + 1	
SKUPAJ				
OBRAZLOŽITEV:				
I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
Uredba ne bo imela neposrednih finančnih posledic za sprejet proračun.				
II. Finančne posledice za državni proračun				
Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Uredba ne bo imela finančnih posledic za proračun.				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Uredba ne bo imela finančnih posledic za proračun.				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Uredba ne bo imela finančnih posledic za proračun.				

7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR: (Samo če izberete NE pod točko 6.a.) Kratka obrazložitev Uredba ne vpliva na državni proračun.	
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:	
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na: - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin.	DA
Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje: - Skupnosti občin Slovenije SOS: <input type="checkbox"/> - Združenju občin Slovenije ZOS: <input type="checkbox"/> - Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: <input type="checkbox"/> Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani: - <i>delno/večinoma/v celoti</i> <i>Opis vsebine usklajevanja z občinami</i>	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA
(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.) (Če je odgovor DA, navedite: Datum objave: XX.XX. 2021 . Javna razprava je trajala <input type="checkbox"/> dni. V času javne razprave so pripombe dali: - <i>navedba ministrstev in pravnih oseb</i> Upoštevane so bile: - <i>delno / večinoma / v celoti.</i> Gradivo je usklajeno z: - <i>navedba ministrstev</i> Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:	
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	NE
Mag. Andrej Vizjak MINISTER	

PRILOGE:

- Predlog Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin
- Obrazložitev

Na podlagi 117. in 118. 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, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21) izdaja Vlada Republike Slovenije

UREDBO

o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin

1. člen

Ta uredba določa metodologijo za oblikovanje neprofitne najemnine in način izračuna najvišje neprofitne najemnine, vpliv lokacije, najvišje priznane tržne najemnine, višino subvencije neprofitne najemnine in višino subvencije k plačilu tržne najemnine.

I. METODOLOGIJA ZA OBLIKOVANJE NEPROFITNE NAJEMNINE

2. člen

Neprofitna najemnina se določi po naslednji enačbi:

vrednost stanovanja x letna stopnja najemnine / 12 mesecev.

3. člen

(1) Vrednost stanovanja se izračuna po naslednji enačbi:

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

(2) Pri določanju vrednosti stanovanja, katerega najemnik ali uporabnik je invalid, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, se uporabna stanovanjska površina pomnoži s količnikom 0,8.

4. člen

Število točk, uporabna stanovanjska površina in vpliv velikosti stanovanja so razvidni iz zapisnikov o točkovanju stanovanja po predpisu, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Za uporabno stanovanjsko površino se šteje uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja, določena z zapisnikom iz prejšnje povedi. Za določitev vpliva lokacije stanovanja se upošteva lokacijski faktor določen na način iz 6. člena te uredbe.

5. člen

(1) Letna stopnja neprofitne najemnine je seštevek dovoljenih stopenj posameznih elementov neprofitne najemnine določenih z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, in je izražena v deležu.

(2) Elementi neprofitne najemnine in najvišja letna stopnja neprofitne najemnine v deležih:

Elementi najemnine	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	do 4,68	do 4,68

6. člen

(1) Stanovanju se lokacijski faktor določi glede na lokacijo zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s tem stanovanjem, upoštevajoč model za stavbna zemljišča določen z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. januar 2020.

(2) Upošteva se vrednostna raven tiste vrednostne cone modela za vrednotenje stavbnih zemljišč iz prejšnjega odstavka, v kateri leži zemljiška parcela, na kateri stoji stavba s stanovanjem.

(3) Vrednost lokacijskega faktorja je glede na vrednostno raven določena v spodnji tabeli:

Št. vrednostne ravni	Vrednost lokacijskega faktorja
1	1,00
2	1,00
3	1,01
4	1,01
5	1,01
6	1,01
7	1,02
8	1,02
9	1,03
10	1,03
11	1,04
12	1,05
13	1,05
14	1,06
15	1,08
16	1,09
17	1,11
18	1,13
19	1,15
20	1,17
21	1,19
22	1,22
23	1,24
24	1,27

25	1,30
----	------

(4) Podatki o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja se glede na lokacijo zemljiške parcele na kateri stoji stavba s tem stanovanjem vodijo v prostorskem informacijskem sistemu iz zakona, ki ureja prostor.

7. člen

(1) V najemni pogodbi se zapiše enačba s podatki za izračun neprofitne najemnine, določene skladno z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, in to uredbo, pri čemer se višina neprofitne najemnine usklajuje skladno z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, brez spremembe najemne pogodbe.

(2) Ob vsakokratni spremembi višine neprofitne najemnine iz prejšnjega odstavka najemodajalec pisno obvesti najemnika o spremenjeni višini neprofitne najemnine in razlogih za spremembo.

(3) Najemnik lahko zahteva preveritev višine neprofitne najemnine in zahteva spremembo višine neprofitne najemnine v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

8. člen

(1) Neprofitna najemnina se plačuje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec, če ni z najemno pogodbo določeno drugače.

(2) 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.

II. VIŠINE SUBVENCIJ NAJEMNIN

9. člen

Upravičenci do subvencije najemnine so lahko ob upoštevanju dohodkovnega cenusa in premoženjskega pogoja iz zakona, ki ureja pravice iz javnih sredstev:

- najemniki neprofitnih stanovanj,
- najemniki namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitnih najemnin,
- najemniki bivalnih enot, namenjenih začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb,
- najemniki tržnega stanovanja, ki izpolnjujejo pogoje iz 121.a 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, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in),
- hišniki, ki še prebivajo v hišniških stanovanjih na podlagi ustreznega akta in glede hišniških opravil izpolnjujejo pogoje iz prvega odstavka 40. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 57/08) in
- podnajemniki, ki imajo sklenjeno podnajemno pogodbo po določbah o javnem najemu stanovanj v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

10. člen

(1) Pri izračunavanju subvencije najemnine se kot primerna površina glede na število oseb (v nadaljnjem besedilu: primerna površina) upošteva največja površina določena pri

površinskih normativih za stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine iz predpisa, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se kot primerna površina pri izračunavanju subvencije neprofitne najemnine za osebo, ki živi v neprofitnem stanovanju sama, lahko upošteva največ 40 m², če najemodajalec najemniku ne ponudi po površini primerno veliko neprofitno stanovanje. Če najemodajalec ponudi najemniku iz prejšnje povedi v zamenjavo neprofitno stanovanje veliko do površine 30 m² in ga le-ta zavrne, se pri izračunavanju subvencije neprofitne najemnine upošteva primerna površina iz prejšnjega odstavka.

(3) Ne glede na prvi odstavek tega člena se pri izračunavanju subvencije najemnine kot primerna površina za gospodinjstvo z invalidnim članom, ki mu je oteženo ali preprečeno normalno gibanje, upošteva dejanska površina stanovanja, razen pri izračunavanju subvencij k tržnim najemninam se kot primerna površina upošteva primerna površina iz prvega odstavka tega člena, povečana za 10 m².

(4) Dejanska površina je uporabna stanovanjska površina iz tretjega odstavka 3. člena te uredbe oziroma pri tržnih stanovanjih površina navedena v najemni pogodbi.

11. člen

(1) Subvencija neprofitne najemnine je razlika med neprofitno najemnino, določeno v skladu s to uredbo, pri čemer se upošteva dejanska površina stanovanja, ki jo najemnik zaseda, vendar ne večja kot je primerna površina iz prejšnjega člena, in ugotovljenim dohodkom, zmanjšanim za minimalni dohodek in za 30 % ugotovljenega dohodka najemnika in uporabnikov stanovanja, pri čemer se pri posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, upošteva minimalni dohodek za samsko osebo, zvišan za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka po predpisu, ki ureja socialnovarstvene prejemke. Če lastnik stanovanja zaračunava nižjo neprofitno najemnino, kot bi jo lahko glede na določbe te uredbe, se subvencija izračunava od nižje neprofitne najemnine.

(2) Subvencija neprofitne najemnine se določi največ v višini 85 % neprofitne najemnine iz prejšnjega odstavka.

(3) Subvencija iz prvega odstavka tega člena se izračuna po naslednji enačbi:

a) $NN - (UD - MD - 30\%UD) = SNN$ ali

b) $DNN - (UD - MD - 30\%UD) = SNN$,

pri čemer je:

- NN: neprofitna najemnina, izračunana v skladu s to uredbo, pri čemer površina stanovanja ni večja kot znaša primerna površina iz 10. člena te uredbe;
- UD: ugotovljen dohodek, ki se ugotovi v skladu z zakonom, ki ureja uveljavljanje pravic do javnih sredstev;
- MD: minimalni dohodek, ki se ugotovi v skladu s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Le-ta se pri posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, zviša za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka;
- SNN: subvencija neprofitne najemnine;
- DNN: dejanska neprofitna najemnina je najemnina iz najemne pogodbe.

12. člen

(1) Subvencija k plačilu tržne najemnine za najemnike iz četrte in pete alineje prvega odstavka 9. člena te uredbe predstavlja vsota subvencije za neprofitni del najemnine in subvencije za tržni del najemnine.

(2) Subvencija za neprofitni del najemnine se izračuna na način iz tretjega odstavka prejšnjega člena, pri čemer se za neprofitno najemnino upošteva zmnožek dejanske površine stanovanja, vendar ne večje kot je primerna površina iz 10. člena te uredbe, in priznane

neprofitne najemnine, določene z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, oziroma od dejanske tržne najemnine, kadar je ta nižja od priznane neprofitne najemnine.

(3) Subvencija za tržni del najemnine je zmnožek dejanske površine stanovanja, vendar ne večje kot je primerna površina iz 10. člena te uredbe, in razlike med priznano tržno najemnino iz 13. člena te uredbe oziroma dejansko tržno najemnino, kadar je ta nižja od priznane tržne najemnine, in priznano neprofitno najemnino določeno z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(4) Dejanska tržna najemnina (DTN) je izražena v eur/m² in se izračuna po naslednji formuli:

$$DTN = N/PS,$$

pri čemer je:

N = najemnina iz najemne pogodbe;

PS = dejanska površina stanovanja iz najemne pogodbe.

(5) Subvencija iz tretjega odstavka tega člena se izračuna po naslednjih formulah:

a) $(PTN - PNN) \times PS = STN$ ali

b) $(DTN - PNN) \times PS = STN,$

pri čemer je:

- PTN: priznana tržna najemnina iz 13. člena te uredbe;
- PNN: priznana neprofitna najemnina, določene z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja;
- PS: dejanska površina stanovanja iz najemne pogodbe, vendar ne večja kot je primerna površina iz 10. člena te uredbe;
- DTN: dejanska tržna najemnina iz prejšnjega odstavka;
- STN: subvencija k plačilu tržne najemnine.

13. člen

Najvišje priznane tržne najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine, upoštevaje delitev države na statistične regije, znašajo:

REGIJA	Priznana tržna najemnina za m ² stanovanjske površine (v eurih)
Osrednjeslovenska	7,0
Obalno-kraška	6,5
Goriška	6,5
Podravska	6,0
Gorenjska	5,5
Savinjska	5,0
Jugovzhodna Slovenija	5,0
Spodnje posavska	4,0
Koroška	4,0
Notranjsko-kraška	4,0
Pomurska	4,0
Zasavska	4,0

III. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

14. člen

Do objave podatkov iz 4. odstavka 6. člena te uredbe v prostorskem informacijskem sistemu iz zakona, ki ureja prostor, so podatki dostopni na ministrstvu pristojnem za prostor.

15. člen

Najemodajalci najemnikom, ki imajo na dan začetka uporabe tega zakona z najemodajalcem sklenjeno najemno pogodbo za neprofitno najemnino, zaračunavajo od 1. novembra 2021 neprofitno najemnino z lokacijskim faktorjem določenim v skladu s 6. členom te uredbe. O izračunu neprofitne najemnine z uporabo lokacijskega faktorja najemodajalci obvestijo najemnike na način iz drugega odstavka 7. člena te uredbe najkasneje do 20. oktobra 2021. Najemnik iz tega člena lahko preveri pravilnost izračuna neprofitna najemnine in postopa po tretjem odstavku 7. člena te uredbe.

16. člen

(1) Za namen uskladitve subvencije najemnine po določbah zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, najemodajalec sporoči centru za socialno delo najkasneje do 20. oktobra 2021 podatek o lokacijskem faktorju za najemnike, ki so na dan uveljavitve te uredbe upravičeni do subvencije neprofitne najemnine.

(2) Ne glede na določbe zakona, ki ureja pravice iz javnih sredstev, najemniki neprofitnega stanovanja, ki še nimajo sklenjene pogodbe s podatki iz 7. člena te uredbe, ob uveljavljanju subvencije najemnine priložijo vlogi poleg prilog iz zakona, ki ureja pravice iz javnih sredstev, tudi obvestilo iz prejšnjega člena.

17. člen

Z uveljavitvijo te uredbe prenehajo veljati peti, šesti in sedmi odstavek 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14).

18. člen

Z uveljavitvijo te uredbe prenehata veljati:

- Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Uradni list RS, št. 66/07 in 40/12 – ZUJF) in
- 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).

19. člen

(1) Ta uredba začne veljati 15. dan po objavi v Uradnem listu RS.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek se določbe o vplivu lokacije stanovanja začnejo uporabljati 1. novembra 2021.

Št. 007-268/2021

Ljubljana, dne **XX. XX 2021**

EVA 2021-2550-0023

predsednik

Vlada Republike Slovenije

Janez Janša

OBRAZLOŽITEV

I. UVOD

1. Pravna podlaga (besedilo, vsebina zakonske določbe, ki je podlaga za izdajo uredbe)

Pravna podlaga za sprejem Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin sta 117. in 118. člen 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, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21). V 117. členu je dana pravna podlaga za določitev podrobnejšega načina in postopka za izračun neprofitnih najemnin ter postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine, pri čemer je določeno, da metodologija pri določitvi neprofitne najemnine upošteva elemente iz prvega odstavka 118. člena. Iz 118. člena izhaja tudi podlaga za določitev vpliva lokacije stanovanja na višino neprofitne najemnine.

Z uveljavitvijo te uredbe hkrati prenehata veljati Pravilnik o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Uradni list RS, št. 66/07 in 40/12 – ZUJF) ter 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).

2. Rok za izdajo uredbe, določen z zakonom

Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21), ki je podlaga za sprejem Uredbe, v prehodnih določbah določa, da se vpliv lokacije iz spremenjenega devetega odstavka 118. člena zakona za izračun neprofitne najemnine začne uporabljati 1. novembra 2021. Sprejem uredbe je v operativnem smislu zato potreben najkasneje do 1. novembra 2021.

3. Splošna obrazložitev predloga uredbe, če je potrebna

Uredba na področju oblikovanja neprofitne najemnine določa metodologijo za oblikovanje neprofitne najemnine in način izračuna najvišje neprofitne najemnine. Natančno je opredeljen način izračuna vrednosti stanovanja ter letne stopnje najemnine, ki predstavljata osnovni komponenti v formuli izračuna neprofitne najemnine.

Podrobneje je določen tudi vpliv lokacije stanovanja na višino neprofitne najemnine s pripadajočim lokacijskim faktorjem ter način dodelitve pripadajočega lokacijskega faktorja za posamezno stanovanje. Določitev vpliva lokacije na višino najemnine v obliki lokacijskega faktorja je obvezna in lahko znaša največ 30 % od najemnine. Vlada z Uredbo določa lokacijske faktorje na podlagi vrednostnih ravni in con, kot so uporabljene v modelu vrednotenja za stavbna zemljišča po določbah predpisov, ki urejajo množično vrednotenje nepremičnin.

Na področju subvencioniranja najemnin Uredba opredeljuje način izračuna višine subvencije neprofitne najemnine in višine subvencije k plačilu tržne najemnine ter določa najvišje priznane tržne najemnine za posamezne statistični regije, ki so sestavni del metodologije izračuna subvencije k plačilu tržne najemnine.

4. Predstavitev presoje posledic za posamezna področja, če te niso mogle biti celovito predstavljene v predlogu zakona

4.1 Predstavitev ocene finančnih posledic

Kot posledica uvedbe lokacijskega faktorja pri izračunu neprofitne najemnine se bodo odhodkov občinskih proračunov povečali z naslova višjega skupnega zneska subvencij neprofitnih najemnin. Predvideno povečanje odhodkov bo postopno zaradi postopne uskladitve višine neprofitne najemnine, kot jo določa Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21).

Povišanje izdatkov občinskih proračunov za subvencije neprofitnih najemnin zaradi povišanja neprofitnih najemnin ob uveljavitvi vpliva lokacije bo po posameznih letih do leta 2024, ko se višina neprofitne najemnine uskladi do končne višine, tako znašalo:

Leto	Povišanje izdatkov za subvencije neprofitnih najemnin
2021	158.068 EUR
2022	1.022.655 EUR
2023	1.121.655 EUR
2024	1.146.405 EUR

Analiza razpoložljivih podatkov pa hkrati kaže, da se bo občinam ob uveljavitvi polne vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine v višini 3,50 EUR, ki bo uveljavljena s 1. 4. 2023, zaradi lokacijskega faktorja, določenega s strani države, priliv na letni ravni dodatno povečal za 5.394.697 EUR. Ob upoštevanju večjih izdatkov občin za subvencije neprofitnih najemnin, ki se bodo zaradi uvedbe lokacijskega faktorja sorazmerno povečale, pa se bo skupni neto prihodek občin na letni ravni povečal za 4.248.292 EUR. Izračun izhaja iz predpostavke, da občine do sedaj vpliva lokacije pri izračunu neprofitne najemnine niso upoštevale.

Dodatni prihodki z naslova vpliva lokacije pri izračunu neprofitnih najemnin za neprofitna stanovanja v lasti občin	+ 5.394.697 EUR
Povišanje izdatkov za subvencije neprofitnih najemnin zaradi povišanja neprofitnih najemnin ob uveljavitvi vpliva lokacije	□ 1.146.405 EUR
Skupaj (neto)	+ 4.248.292 EUR

Ocena sprememb izdatkov in prihodkov za občinske proračune je podana na podlagi razpoložljivih podatkov o dodeljenih subvencijah najemnine MDDSZ za leto 2019, povprečni površini neprofitnega stanovanja 55 m², maksimalni višini vrednosti točke (po SZ-1: 2,63 eura, po SZ-1E: 3,50 eura), povprečne vrednosti lokacijskega faktorja 1,09 in podatka o številu neprofitnih stanovanj v lasti občin (skupno 17.499 – mestne občine 10.209, ostale občine pa 7.290). Gre za enake podatke, ki so bili uporabljeni tudi za oceno sprememb izdatkov in prihodkov za občinske proračune ob uveljavitvi Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E).

II. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH REŠITEV

1. METODOLOGIJA ZA OBLIKOVANJE NEPROFITNE NAJEMNINE

Neprofitna najemnina je na podlagi formule določena že z zakonom ter s to uredbo. Višina neprofitne najemnine je odvisna od vrednosti stanovanja ter od letne stopnje najemnine. Vrednost stanovanja je zmnožek števila točk, vrednosti točke, uporabne stanovanjske površine,

vpliva velikosti stanovanja (korekcijski faktor) in vpliva lokacije stanovanja. Število točk, uporabno stanovanjsko površino in vpliv velikosti stanovanja se pridobijo iz zapisnika o točkovanju stanovanj, narejenem v skladu s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05). Kot uporabno stanovanjsko površino pa se upošteva z zapisnikom ugotovljena uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja. Vpliv lokacije stanovanja se določi z lokacijskim faktorjem, ki je po novem obvezen sestavni del enačbe. Le-ta se določi v skladu s to uredbo.

Vrednost točke bo po novem določena v zakonu in nič več v uredbi. Vrednost točke se bo v prehodnem obdobju poviševala dokler ne bo njena vrednost 3,50 eura, nato pa se bo ustrezno letno usklajevala z indeksom rasti cen življenjskih potrebščin, ugotovljenim s strani Statističnega urada RS.

Uredba določa tudi v zakonu določen obvezen vpliv lokacije. Vpliv lokacije je izražen z lokacijskim faktorjem, ki se ga določi s pomočjo vrednostnih ravni za stavba zemljišča po modelu množičnega vrednotenja določenega z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. januar 2020. Glede na uvrstitev zemljišča s stavbo, v kateri se nahaja stanovanje, v določeno vrednostno cono za stavbna zemljišča z določeno vrednostno ravnjo, se temu stanovanju glede na podatek o vrednostni ravni vrednostne cone določi lokacijski faktor, ki je določen v tabeli iz uredbe.

Model vrednotenja za stavbna zemljišča je bil vzpostavljen z Zakonom o množičnem vrednotenju nepremičnin – ZMVN-1 (Uradni list RS, št. 77/17, 33/19 in 66/19, v nadaljevanju: ZMVN-1) ter z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20). ZMVN-1 določa, da se model za stavbna zemljišča (STZ) uporablja za vrednotenje zemljišč, ki so po namenski rabi stavbna zemljišča in ostala zemljišča, ki po namenski rabi niso kmetijska ali gozdna. Model je zasnovan na načinu tržnih primerjav. Uredba o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin določa vrednostne cone, vrednostne ravni, pripadajoče vrednostne tabele, točkovnike, točkovne razrede in faktorje, enačbe ter način uporabe elementov modela vrednotenja. Vrednostne cone so določene s koordinatami v državnem koordinatnem sistemu in se izkazujejo v evidenci modelov vrednotenja. Podatke o vrednostnih ravneh posameznih vrednostni con za stavbna zemljišča hrani GURS.

Za namen uporabe vrednostnih ravni določenimi za vrednostne cone za stavbna zemljišča pri določitvi lokacijskega faktorja po tej uredbi se bodo uporabili podatki o vrednostnih ravneh za vrednostne cone za stavbna zemljišča, ki so veljali na podlagi vrednotenja po Uredbi o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. januar 2020, kar pomeni, da se bodo lokacijski faktorji določili fiksno in se s spremembami vrednosti vrednostne cone zaradi spremembe modela vrednotenja za stavbna zemljišča ne bodo usklajevali.

Podatki o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja se glede na lokacijo zemljiške parcele na kateri stoji stavba s tem stanovanjem vodijo v prostorskem informacijskem sistemu iz zakona, ki ureja prostor. Predvidoma bo informacijska rešitev na voljo konec leta 2021. V vmesnem času (od 1.11.2021 do konca leta 2021) bodo podatki dostopni na ministrstvu pristojnem za prostor, ki bo v tem času poskrbelo tako za distribucijo podatkov o lokacijskem faktorju (za stanovanjske sklade, NSO, občine,...) kot tudi za možnost preverbe lokacijskega faktorja za posamezno stanovanje.

Uredba določa tudi letne stopnje najemnine, ki so sicer obširneje določene s Stanovanjskim zakonom, z uredbo se pa samo povzamejo elementi letne stopnje najemnine ter njihovi največji možni deleži. Namreč uredba določa najvišjo možno letno stopnjo najemnine, pri čemer lahko najemodajalec določi tudi nižjo letno stopnjo najemnine, če mu je to v interesu.

Z uredbo se tudi določa, da določitev višine neprofitne najemnine ni predmet pogajanj, temveč je zakonsko opredeljena najemnina, ki se brez sklepanja aneksa k najemni pogodbi spremeni glede na spremembe elementov, ki opredeljujejo najemnino. Po novem se bo enačba za izračun najemnine s podatki za izračun neprofitne najemnine navedla v najemni pogodbi. Na ta način se želi najemnika seznaniti o izračunu njegove neprofitne najemnine in mu s tem omogočiti odločeno pravno varnost, saj se ob povišanju vrednosti točke v prehodnem obdobju in kasnejših morebitnih uskladitvah vrednosti točke ne bo sklepal aneks k najemni pogodbi, ki bi določal novo višino najemnine, temveč bo najemodajalec naredil nov izračun najemnine. Za vsako spremembo višine neprofitne najemnine bo moral najemodajalec pritožniku pojasniti razloge za spremembo višine najemnine in podatke, ki so vplivali na nov izračun neprofitne najemnine. Pojasnilo najemodajalca je lahko del položnice ali pa se ga posreduje po elektronski pošti oziroma se ga posreduje na drug najbolj optimalen način. Menimo, da se s seznanitvijo najemnika s čim več podatki omogoča transparentnost izračuna neprofitne najemnine ter se najemniku zagotovi varnost. Najemnik ima možnost, da preveri višino izračunane najemnine tako kot določa 120. člen Stanovanjskega zakona, pri čemer se varstvo njegovih pravic zagotovi na civilnem sodišču.

2. VIŠINE SUBVENCIJ NAJEMNIN

Pravica do subvencioniranja najemnin je določena tako v Zakonu o uveljavljanju pravic iz sredstev (v nadaljnjem besedilu: ZUPJS) kot v SZ-1. V ZUPJS so določeni pogoji za upravičenost do subvencije najemnine (to je dohodkovni kot premoženjski pogoj za upravičenost do subvencije najemnine) ter postopek za pridobitev pravice do subvencije najemnine, medtem ko ZUPJS napotuje na stanovanjsko zakonodajo glede določitve višine subvencije.

V zakonu sta opredeljeni dve subvenciji. To sta subvencija neprofitne najemnine in subvencija k plačilu tržne najemnine. Subvencionirajo se najemniki različnih stanovanj ali bivalnih enot, do katere subvencije pa so upravičeni, pa je odvisno, ali je zanje določena neprofitna najemnina v skladu z določbami SZ-1 in te uredbe ali pa je določena prosta najemnina.

Obe subvenciji se pa določita za površino stanovanja, ki naj bi bila primerna glede na število uporabnikov stanovanja. Zato ta uredba sprva določa velikost stanovanja, ki se šteje za primerno površino glede na število članov. Te določbe so bile prej del Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, vendar po vsebini spadajo v to uredbo, zato je zakonodajalec te določbe o primerni površini stanovanja prestavil v to uredbo.

Kot primerna površina glede na število uporabnikov stanovanja je določena enako kot prej. To so najvišje površine stanovanj določene pri površinskih normativih za stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine. Kot primerna površina je tako določena za enega uporabnika do 30 m², dva uporabnika do 45 m², tri uporabnike do 55 m², za štiri uporabnike do 65 m², za pet uporabnikov do 75 m², za šest uporabnikov do 85 m² ter za vsakega nadaljnega uporabnika dodatnih 6 m². Od te splošne določitve primerne površine stanovanja uredba določa dve izjemi. To je v primeru enega uporabnika stanovanja, ki mu ni bila dana možnost, da ima v najemu primerno veliko stanovanje, zato se mu prizna subvencija za največ 40 m² površine stanovanja. Če pa zavrne primerno veliko stanovanje, se mu upošteva kot primerna površina do 30 m². Druga izjema pa je določena za stanovanja, katerega uporabnik je invalid, ki ima oteženo ali preprečeno normalno gibanje. Pri subvenciji neprofitne najemnine se v takem primeru upošteva kot primerna površina celotna površina stanovanja, pri subvencijah k plačilu tržne najemnine pa se upošteva kot primerna površina splošno določena primerna površina glede na število uporabnikov povečana za 10 m².

Subvencija neprofitne najemnine se lahko določi od neprofitne najemnine, določene s to uredbo, ali od dejanske neprofitne najemnine, če bi bila le-ta nižja. Subvencija neprofitne

najemnine se določi tako, da se od neprofitne najemnine odšteje ugotovljeni dohodek vseh uporabnikov stanovanja, ki je zmanjšan za minimalni dohodek vseh uporabnikov stanovanja ter 30% ugotovljenega dohodka vseh uporabnikov. Ugotovljeni dohodek se ugotovi po določbah ZUPJS, minimalni dohodek pa po določbah Zakona o socialno varstvenih prejemkih, pri čemer se kot člani družine štejejo uporabniki navedeni v najemni pogodbi. Minimalni dohodek se pri uporabniku, ki sam uporablja stanovanje poviša za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka, saj take uporabnike najbolj bremenijo stanovanjski stroški. Spremenjena je tudi maksimalna višina subvencije, ki je po novem 85% neprofitne najemnine, saj se z višanjem vrednosti točke ter določitvijo lokacijskega faktorja viša neprofitna najemнина, najemniki neprofitnih stanovanj, ki imajo pa že sedaj najvišjo možno subvencijo neprofitne najemnine, pa s tem višanjem ne smejo biti na slabšem.

Subvencija k plačilu tržne najemnine je določena v dveh delih – neprofitni in tržni del subvencije. Subvencija za neprofitni del se izračuna na način, kot se izračuna subvencija neprofitne najemnine, pri čemer se neprofitna najemnine določi drugače, in sicer ne po enačbi iz te uredbe, saj tržna stanovanja nimajo točkvalnih zapisnikov, temveč je neprofitna najemнина zmnožek površine, a ne večje kot je primerna površina, ter priznane neprofitne najemnine oziroma dejanske tržne najemnine, če bi le-ta bila nižja od priznane neprofitne najemnine. Dejanska tržna najemнина se določi za kvadratni meter površine na podlagi višine tržne najemnine in površine stanovanja, določene v najemni pogodbi.

Tržni del subvencije k plačilu tržne najemnine pa se določi glede na površino stanovanja, ki ne sme biti večja kot primerna površina, ter razlike med priznano tržno najemnino oziroma dejansko tržno najemnino, če je ta nižja od priznane tržne najemnine, ter priznano neprofitno najemnino. V nekaterih primerih se lahko zgodi da bo priznana neprofitna najemнина višja od dejanske tržne najemnine in bi prišla ta razlika negativna. V tem primeru se tržni del subvencije ne more upoštevati, saj najemnik ne plačuje tržnega dela subvencije.

S to uredbo se bodo določile oz. povzele tudi vrednosti za priznano tržno najemnino po regijah, ki je bila prej določena v edinem členu, ki je še veljal v Pravilniku o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj. Zaradi poenotenja zakonodaje o določitvi višine subvencij se tako tabela z vrednostmi priznanih tržnih najemnin določenih na m² po regijah določijo v tej uredbi.

3. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

V prehodni določbi je potrebno določiti, kako bo najemodajalec uvedel novo najemnino z lokacijskim faktorjem. Namreč ni predvideno sklepanje novih najemnih pogodb za vse najemnike z neprofitno najemnino, temveč ker je to sprememba na podlagi zakona, je dovolj, da najemodajalec o tej spremembi najemnine najemnike pravočasno obvesti in izrecno pojasni spremembe glede višine najemnine. Redno se bo z lokacijskim faktorjem najemnik seznanil v najemni pogodbi. Najemniki morajo prejeti obvestilo o novem izračunu najemnine zaradi uvedbe lokacijskega faktorja. Pri tem pa imajo možnost preveritve pravilnega izračuna neprofitna najemnine in pravnega varstva kot določa Stanovanjski zakon.

V prehodnih določbah je potrebno tudi urediti način pridobivanja podatka o lokacijskem faktorju s strani centrov za socialno delo za najemnike neprofitnih stanovanj, ki so že sedaj upravičeni do subvencije neprofitne najemnine. Ker z zakonom ni določeno podajanje vlog in s tem poročanje podatkov, bodo morali najemodajalci sporočiti centrom za socialno delo podatek o lokacijskem faktorju, ki so ga uporabili za nov izračun neprofitna najemnine. Na podlagi tega podatka bo lahko center za socialno delo naredil uskladitev subvencije neprofitna najemnine brez izdaje odločbe o tem. Novi vlagatelji vlog za subvencijo najemnine bodo morali poleg prilog določenih v 35. členu ZUPJS priložiti tudi obvestilo o spremenjenem izračunu neprofitne

najemnine z navedbo višine lokacijskega faktorja. Najemnike bi bilo smiselno opozoriti na hrambo teh obvestil, saj bi jih lahko potrebovali pri uveljavljanju subvencije najemnine.

V preostalih členih se določi prenehanje veljavnosti nekaterih odstavkov 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki so določali površine stanovanj, ki se upoštevajo pri subvencioniranju najemnine in se sedaj to ureja v tej uredbi, ter prenehanje veljavnosti Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj, v katerem je veljal le še člen, ki je določal priznane tržne najemnine, in se ga sedaj prenaša v to uredbo, ter prenehanje veljavnosti prejšnje uredbe. V zadnjem členu pa je določen začetek veljavnosti te uredbe, pri čemer se uporaba določb glede lokacijskega faktorja zamakne na točno določen datum, ki je za začetek uporabe lokacijskega faktorja določen v Stanovanjskem zakonu.