

OBČINA BISTRICA OB SOTLI
Bistrica ob Sotli 17
3256 Bistrica ob Sotli

OBČINSKEMU SVETU OBČINE Bistrica ob Sotli

Zadeva: **Potrditev skupne letne stopnje neprofitne najemnine**

Predlagatelj: Franjo Debelak, župan

Priprava gradiva: občinska uprava

Pravna podlaga: Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPDVE, 189/20 - ZFRO, 90/21, 153/21, 18/23 - ZDU-1O, 77/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 13/24, 18/24, 61/24, 7/25, 9/25, 57/25), Pravilnik o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25).

Namen: Sprejem skupne letne stopnje neprofitne najemnine.

Predlog sklepa: ***Občinski svet Občine Bistrica ob Sotli sprejme skupne letne stopnje neprofitne najemnine***

Obrazložitev:

V skladu s spremembo 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, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25, v nadaljevanju: SZ-1) in sprejetjem novega Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25, v nadaljevanju: Pravilnik), ki sta stopila v veljavo s 1. 12. 2025, se posledično spreminja tudi način in postopek izračuna neprofitne najemnine, kot tudi višina nekaterih elementov neprofitne najemnine.

Neprofitna najemnina pokriva stroške za vzdrževanje stanovanja in skupnih delov, stroške za opravljanje upravnih storitev, amortizacijo, stroške financiranja sredstev, vloženih v stanovanje in pripadajoče skupne dele ter zemljišče stanovanjske stavbe.

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ki jo opredeljuje 116. člen SZ-1. Vrednost stanovanja se določa na podlagi naslednje enačbe:

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

Prva sprememba pri izračunu neprofitne najemnine se tako nanaša na lokacijski faktor, ki je že določen s Pravilnikom in v skladu s njegovim 13. členom sedaj znaša 1,058. Vrednost lokacijskega faktorja se je do 1. 4. 2026 obračunavala po 1,01 stopnji.

Druga sprememba se nanaša na vrednost točke, ki se vsako leto usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. Od 1. 4. 2026 tako vrednost točke znaša 3,82 EUR. Prejšnja vrednost točke je bila 3,72 EUR.

Na podlagi vrednosti stanovanja se določi letna neprofitna najemnina. Nov izračun neprofitne najemnine določa 2. člen Pravilnika, in sicer po naslednji enačbi:

neprofitna najemnina = (stroški vzdrževanja x uporabna stanovanja površina x 12 (mesecev)) + (skupna letna stopnja neprofitne najemnine x vrednost stanovanja)

Nov izračun neprofitne najemnine se od obstoječe razlikuje v tem, da je iz skupne letne stopnje neprofitne najemnine izvzet strošek vzdrževanja stanovanja. Strošek vzdrževanja predstavlja materialne stroške, ki jih ima lastnik z vlaganji v stanovanje, da se ohranja nespremenjena uporabna vrednost stanovanja za vso dobo trajanja, s katerimi se tudi prepreči prezgodnje obrabe posameznega elementa stanovanja, vključno s stroški zavarovanja skupnih delov stavbe. Strošek vzdrževanja se bo postopoma dvigoval v naslednjih treh letih, in sicer glede na samo starost stanovanj. Do 31. 3. 2027 bo znašal strošek za vsa stanovanja (ne glede na starost) 0,4 eur/m². Ta strošek je določen s Pravilnikom.

Zadnja sprememba se nanaša na izračun skupne letne stopnje neprofitne najemnine, ki je bistvo predlaganega sprejema sklepa. Po SZ-1 skupna letna stopnja neprofitne najemnine predstavlja seštevek stroška upravljanj v višini do 0,2 % od vrednosti stanovanja, stroška amortizacije v višini 3 % od vrednosti stanovanja ter letne stopnje stroška financiranja do 1,5 % od vrednosti stanovanja.

Pri tem SZ-1 pod stroške za upravljanje uvršča stroške, ki se zagotavljajo za opravljanje storitev upravljanja v stanovanjski stavbi, strošek amortizacije definira kot strošek nadomestitev stanovanja, strošek financiranja pa so obresti za najeta posojila ali za lastna sredstva, pri čemer morajo lastniki ta sredstva ponovno namensko porabiti za gradnjo in vzdrževanje javnih najemnih stanovanj, sicer se jih v najemnini ne sme zaračunavati.

Skladno z navedenim predlagamo, da se sprejme skupno letno stopnjo neprofitne najemnine v skupni vrednosti 4,00 %, ki bo omogočila kritje stroškov amortizacije v višini 3 % (kar je sicer zakonsko že določena komponenta), hkrati pa tudi kritje stroškov vzdrževanja stanovanj.

Zgornja letna stopnja neprofitne najemnine sicer v skladu s SZ-1 znaša 4,7 %.

Določitev maksimalne stopnje (torej 4,7 %) bi pomenila dodatno obremenitev najemnikov, zato se v sprejem predlaga nižja stopnja, torej 4,00 %.

Na podlagi navedenega Občinskemu svetu Občine Bistrica ob Sotli predlagam, da obravnava priložen sklep in ga v predloženi vsebini sprejme.

Priloga:

- predlog sklepa.

PREDLOG

Na podlagi 117. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPdVE, 189/20 - ZFRO, 90/21, 153/21, 18/23 - ZDU-1O, 77/23 - odl. US, 78/23 - ZUNPEOVE, 95/23 - ZIUOPZP, 131/23 - ZORZFS, 13/24, 18/24, 61/24, 7/25, 9/25, 57/25), 5. člena Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25) in 15. člena Statuta občine Bistrica ob Sotli (Uradni list RS, št. 82/16- UPB, 44/25 in 11/26) je Občinski svet Občine Bistrica ob Sotli na svoji... seji, dne....., sprejel naslednji

S K L E P

1.

Skupna letna stopnja neprofitne najemnine od 1. 9. 2026 dalje znaša 4,00 % od vrednosti stanovanja.

2.

Ta sklep velja takoj.

Št. zadeve:

Datum: _____

Franjo Debelak
župan