



OBČINA AJDOVŠČINA

Župan

Cesta 5. maja 6a
5270 Ajdovščina
t / 05 36 59 110
e / obcina@ajdovscina.si
w / www.ajdovscina.si

Številka: 3528-7/2024-10

Datum: 16. 5. 2025

Občinski svet Občine Ajdovščina

Zadeva: Sklep o stanovanjski najemnini JSS OA

Predlagatelj: Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

Gradivo pripravil: Urad župana, Tinkara Lampret Fakuč
JSS OA, Alenka Čadež Kobol

Pristojno delovno telo: Odbor za družbene zadeve
Odbor za finance

11. točka 22. seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji 22. redni seji dne 29. 5. 2025 obravnava in sprejme:

PREDLOG SKLEPA:

Na podlagi 90. in 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 – ZUIF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US), 14. in 30. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-F1 in 1058/24), 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list št. 79/22 in 22/25), 7. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina ter 5. člena Pravilnika Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina o izvajanju javnega najema praznih stanovanj, je Občinski svet Občine Ajdovščina na 22. redni seji dne 29. 5. 2025 sprejel

S K L E P
o stanovanjski najemnini

1. člen

S tem sklepom se za stanovanja v lasti Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina določa način določitve višine tržne najemnine za javna najemna stanovanja:

- za najemnike, ki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, določenih po vsakokratnem veljavnem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: Pravilnik);
 - za najemnike, ki imajo v najemu večje stanovanje, kot bi jim pripadalo po površinskih normativih, določenih v Pravilniku;
 - za najemnike, ki jim je stanovanje oddano v podnajem na podlagi Pravilnika Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina o izvajanju javnega najema praznih stanovanj (v nadaljevanju: Pravilnik JSS OA);
 - za uporabnike stanovanj, ki so se vselili v stanovanje brez pravne podlage;
- ter način določitve višine neprofitne najemnine.

2. člen

Za neprofitna najemna stanovanja, namenska najemna stanovanja in bivalne enote, katerih najemniki izpolnjujejo splošne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, določenih po vsakokratnem veljavnem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, se v najemni pogodbi določi višina najemnine po Stanovanjskem zakonu in njegovem podzakonskem aktu, upošteva se trenutno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja.

3. člen

Če najemnik ne izpolnjuje več v Pravilniku določenih splošnih pogojev za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, se za javno najemno stanovanje določi tržna najemnina v višini 10,00 EUR/m² za stanovanjsko površino, vendar največ do višine 550 EUR.

4. člen

Če najemnik neprofitnega stanovanja sprejme večje stanovanje, kot bi mu pripadalo po površinskem normativu iz Pravilnika, ali če ne sprejme zamenjave stanovanja s po površinskem normativu iz Pravilnika, ali če sprejme v najem večje neprofitno stanovanje, kot bi mu po površinskem normativu pripadalo, se za javno najemno stanovanje določi tržna najemnina v višini 10,00 EUR/m² stanovanjske površine za tisti del stanovanjske površine, ki presega veljavni površinski normativ.

5. člen

Višina tržne najemnine za stanovanja, ki se oddajajo najemnikom v podnajem na podlagi Pravilnika JSS OA, se določi največ v višini, ki jo določi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

6. člen

Za protipravno zasedena javna najemna stanovanja se določi uporabnina v višini 10 EUR/m² neto uporabne stanovanjske površine.

7. člen

Višina tržne najemnine iz 3., 4. in 5. člena tega sklepa ter višina uporabnine iz 6. člena tega sklepa se usklajuje glede na indeks cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije. Uskladitev se opravi vsako leto, 1. aprila.

8. člen

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

Številka:

Datum:

Tadej Beočanin, l. r.
župan

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj in ocena stanja na področju, ki ga sklep ureja:

- določila 90. in 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, 27/17, 59/19, 189/20 - ZFRO, 90/21, 18/23 - ZDU-1O, 77/23 - odl. US in 61/24);
- določila 14. in 30. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24), v nadaljevanju: Pravilnik;
- določila Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), v nadaljevanju: Uredba;
- 7. člen [Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina](#);
- 5. člen [Pravilnika Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina](#) o izvajanju javnega najema praznih stanovanj.

Na podlagi spremembe Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21), ki je opredelil, da se vrednost točke prvič usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin, se je vrednost točke za določitev neprofitne najemnine postopno višala od leta 2021 dalje. Od 1. 4. 2025 dalje vrednost točke za določitev neprofitne najemnine znaša 3,72 EUR. Z višanjem vrednosti točke za določitev neprofitne najemnine se je porušilo razmerje med tržno in neprofitno najemnino, ki jo je leta 2016 Občina Ajdovščina uredila s [Sklepom o stanovanjski najemnini](#) (Uradni list RS, št. 39/16). Za vzpostavitev razmerja med neprofitno in tržno najemnino se predlaga povišanje tržne najemnine ter sprejem predmetnega Sklepa. Obenem s sklepom določamo višino najemnine tudi za stanovanja lastnikov praznih nepremičnin, ki jih bo JSS OA oddajal v podnajem.

2. Razlogi za sprejem ter cilji in poglobitve rešitve odloka:

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina kot lastnik javnih najemnih stanovanj določa, enako kot do sedaj, neprofitno najemnino v višini, kot jo predpisuje Uredba, upošteva letno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja. Povprečna mesečna neprofitna najemnina JSS OA trenutno znaša 214,94 EUR.

Stanovanjski zakon v drugem odstavku 90. člena določa, da je najemodajalec neprofitnega stanovanja dolžan vsakih 5 let preverjati pogoje za najem neprofitnih stanovanj. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo po postopku, ki ga določa Pravilnik in se najemnina določi v višini tržne najemnine.

Pravilnik v 14. členu določa površinske normative pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj. Najemodajalci lahko oddajo v najem tudi manjše ali večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se v primeru dodelitve večjega stanovanja razlika v m² lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

Splošni pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja so opredeljeni v 3. členu Pravilnika in določajo tako dohodkovni kot premoženjski cenzus najemnikov. 30. člen Pravilnika določa, da lahko v primeru sprememb socialnih razmer najemnika, ki plačuje za stanovanje prosto oblikovano najemnino, na način, da dohodek pade pod mejo, določeno v 5.

členu tega Pravilnika, najemnik od najemodajalca zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo prosto oblikovane najemnine v neprofitno najemnino.

Izračun neprofitne najemnine je natančno opredeljen z Uredbo 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, 91/15 in 153/21).

V 7. členu Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina je opredeljeno, da višino tržne najemnine za stanovanja določi občinski svet.

V 5. členu Pravilnika Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina o izvajanju javnega najema praznih stanovanj, ki ga je sprejel nadzorni svet sklada dne 25.3.2025, je določeno, da višino najemnine določi občinski svet.

Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo v skladu z veljavnim Pravilnikom in se najemnina določi v višini tržne najemnine in hkrati to ni razlog za odpoved najemne pogodbe. Najemodajalec v skladu s 30. členom Pravilnika o upravičenosti oziroma neupravičenosti do nadaljnjega neprofitnega najemnega razmerja in plačevanja tržne najemnine izda najemniku odločbo v upravnem postopku.

Na podlagi drugega odstavka 115. člena Stanovanjskega zakona je tržna najemnina prosto oblikovana najemnina, torej njeno višino določi najemodajalec. Z določitvijo tržne najemnine se najemnikom, ki niso več upravičeni do neprofitnega najema zaradi preseganja dohodkovnega ali premoženjskega cenzusa, zaračuna tržna najemnina.

Tekom let se najemnikom zaradi različnih vzrokov (poroke, razveze, rojstvo otrok, odselitve otrok, smrti ...) spremeni število uporabnikov v stanovanju. Največkrat najemniki, ki bi jim zaradi zmanjšanja števila družinskih članov pripadalo po normativu manjše stanovanje, ne vložijo vloge za zamenjavo stanovanja ali se po obvestilu s strani najemodajalca, da se jim lahko zagotovi manjše stanovanje, niso pripravljene preseliti. Prav tako lahko najemniki in prosilci, ki še čakajo na dodelitev stanovanja, izrazijo želja oz. potrebe po najemu večjega stanovanja oziroma se jim dodeli večje stanovanje, kot jim pripada po površinskem normativu, saj je tako stanovanje takrat edino na razpolago. Pravilnik določa, da v kolikor upravičenec do neprofitnega stanovanja sprejme večje stanovanje, kot bi mu po površinskih normativih iz Pravilnika pripadalo, se za tisti del površine, ki presega veljavni površinski normativ, zaračuna prosto oblikovana najemnina. Z določitvijo tržne najemnine se lahko najemnikom, ki se ne bodo odzvali na poziv za zamenjavo stanovanja s stanovanjem s primerno površino oz. najemnikom in prosilcem, ki želijo imeti v najemu večje stanovanje, kot jim po normativu pripada, obračuna za presežno površino tržna najemnina. Od vseh 124 stanovanj ima 40 najemnikov za več kot 10 m² preveliko stanovanje. Trenutno JSS OA nima na voljo prostih manjših stanovanj za zamenjavo.

Za najemnike, ki jih bo stanovanje oddano na podlagi Pravilnika o izvajanju javnega najema praznih stanovanj, se določi tržna najemnina v maksimalni višini, kot bo opredeljena v cenitvenem poročilu.

Po pregledu pridobljenih uradnih podatkih o oddaji stanovanj v tržni najem na območju naše občine iz portala Arvio AMAS, ki avtomatizira zbiranje podatkov in analizo podatkov o nepremičninah, znaša tržna najemnina (brez upoštevanja nerealno nizkih najemnin) na območju Občine Ajdovščina med 8 in 11 EUR/m². Glede na navedeno predlagamo povišanje tržne najemnine iz dosedanjih 6,5 EUR/m² na 10 EUR/m². V primeru neizpolnjevanja pogojev

do neprofitnega najema, se predlaga višina najemnine 550 EUR, kolikor znaša najvišja najemnina, ki jo trenutno JSS OA zaračunava za najem neprofitnih stanovanj.

Postopek določitve tržne najemnine se uredi s tem sklepom in velja za stanovanja, ki jih oddaja Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina.

Predlog Sklepa o stanovanjski najemnini je obravnaval nadzorni svet JSS OA in sprejel soglasje k predlaganemu sklepu, na svoji 22. redni seji dne 7. 5. 2025.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema sklepa

Sprejem sklepa bo imel pozitivne finančne posledice na prihodke Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina. Glede na zadnji obračun najemnine v mesecu aprilu, bo po uveljavitvi predlaganega sklepa iz naslova povišanja tržne najemnine za 810,56 € več prihodkov. Zaradi neizpolnjevanja pogojev nekaterih najemnikov za pridobitev stanovanja v neprofitni najem ocenjujemo višje prihodke iz naslova tržnih najemnin v višini 2.997,87 € na mesec.

Pripravila:

Alenka Čadež Kobol,
direktorica JSS OA

Tadej Beočanin, l. r.
župan

POROČILO ODBORA:

Na skupni seji dne 14. 5. 2025 sta Odbor za finance in premoženjske zadeve ter Odbor za družbene zadeve obravnavala Sklep o stanovanjski najemnini JSS OA in k predlaganemu sklepu podala pozitivno mnenje, zato predlagata, da ga Občinski svet sprejme.

Datum: 14. 5. 2025

Predsednik odbora za družbene zadeve
Vilko Brus, l. r.

Predsednik odbora za finance in
premoženjske zadeve
Miha Kapelj, l. r.

Na podlagi 90. in 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, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US), 14. in 30. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-F1 in 1058/24), 14. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (Uradni list RS št. št. 3/22, 47/22, 53/22, 81/22, 85/22), 7. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina ter 5. člena Pravilnika Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina o izvajanju javnega najema praznih stanovanj, je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina na 22. redni seji dne 7. 5. 2025 sprejel soglasje na predlagano besedilo naslednjega sklepa:

S K L E P o stanovanjski najemnini

1. člen

S tem sklepom se za stanovanja v lasti Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina določa način določitve višine tržne najemnine za javna najemna stanovanja:

- za najemnike, ki ne izpolnjujejo več splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, določenih po vsakokratnem veljavnem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: Pravilnik);
 - za najemnike, ki imajo v najemu večje stanovanje, kot bi jim pripadalo po površinskih normativih, določenih v Pravilniku;
 - za najemnike, ki jim je stanovanje oddano v podnajem na podlagi Pravilnika Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina o izvajanju javnega najema praznih stanovanj (v nadaljevanju: Pravilnik JSS OA);
 - za uporabnike stanovanj, ki so se vselili v stanovanje brez pravne podlage;
- ter način določitve višine neprofitne najemnine.

2. člen

Za neprofitna najemna stanovanja, namenska najemna stanovanja in bivalne enote, katerih najemniki izpolnjujejo splošne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja, določenih po vsakokratnem veljavnem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, se v najemni pogodbi določi višina najemnine po Stanovanjskem zakonu in njegovem podzakonskem aktu, upoštevaje trenutno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,68 % od vrednosti stanovanja.

3. člen

Če najemnik ne izpolnjuje več v Pravilniku določenih splošnih pogojev za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, se za javno najemno stanovanje določi tržna najemnina v višini 10,00 EUR/m² za stanovanjsko površino, vendar največ do višine 550 EUR.

4. člen

Če najemnik neprofitnega stanovanja sprejme večje stanovanje, kot bi mu pripadalo po površinskem normativu iz Pravilnika, ali če ne sprejme zamenjave stanovanja s po površinskem normativu iz Pravilnika, ali če sprejme v najem večje neprofitno stanovanje, kot bi mu po površinskem normativu pripadalo, se za javno najemno stanovanje določi tržna najemnina v višini 10,00 EUR/m² stanovanjske površine za tisti del stanovanjske površine, ki presega veljavni površinski normativ.

5. člen

Višina tržne najemnine za stanovanja, ki se oddajajo najemnikom v podnajem na podlagi Pravilnika JSS OA, se določi največ v višini, ki jo določi pooblaščen ocenjevalec vrednosti nepremičnin.

6. člen

Za protipravno zasedena javna najemna stanovanja se določi uporabnina v višini 10 EUR/m² neto uporabne stanovanjske površine.

7. člen

Višina tržne najemnine iz 3., 4. in 5. člena tega sklepa ter višina uporabnine iz 6. člena tega sklepa se usklajuje glede na indeks cen življenjskih potrebščin v preteklem koledarskem letu, ki ga objavi Statistični urad Republike Slovenije. Uskladitev se opravi vsako leto, 1. aprila.

8. člen

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

Številka: 014-1/2025

Datum: 7. 5. 2025

Marija Trošt,
predsednica nadzornega sveta

