

Na podlagi 23. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22, DUL 22/2023, 5/2024, 18/2024, 3/2025, 21/2025), 1. odstavka 17. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto št. 0141-0001/2026 z dne 23. 3. 2026 ter v skladu z določbami 115. do 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, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25; v nadaljnjem besedilu: SZ-1) direktor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto s soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, danim na 26. seji dne 24. 2. 2026, sprejema

SKLEP O STANOVANJSKI NAJEMNINI

1. člen (vrste najemnin)

S tem sklepom se določi način določitve neprofitne, prosto oblikovane ter stroškovne najemnine za najemna stanovanja, ki so v lasti ali upravljanju Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: JSS MONM).

2. člen (neprofitna najemnina)

- (1) Neprofitna najemnina je najemnina za javno najemno stanovanje, javno najemno oskrbovano stanovanje in bivalno enoto za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb ter se oblikuje v skladu z določbami Pravilnika o načinu in postopku izračuna neprofitne najemnine ter višine subvencije najemnine (Uradni list RS, št. 92/25).
- (2) Neprofitna najemnina se določi letno po naslednji enačbi: stroški vzdrževanja × uporabna stanovanjska površina × 12 (mesecev) + skupna letna stopnja neprofitne najemnine × vrednost stanovanja.
- (3) Višina stroškov vzdrževanja se lahko vsake tri leta najpozneje do 1. marca, z začetkom uporabe od 1. aprila, uskladi z gibanjem letnega indeksa cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije za pretekla tri leta, če je vsota zadnjih treh letnih indeksov cen življenjskih potrebščin višja od 6 %. Prva uskladitev višine stroškov vzdrževanja se izvede v letu 2032.
- (4) Najemnina se izračuna na letni ravni, plačuje pa se v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec.

3. člen (prosto oblikovana najemnina)

- (1) Če najemodajalec v postopku preverjanja izpolnjevanja premoženjskega in dohodkovnega pogoja iz 5. in 6. točke drugega odstavka 87. člena SZ-1 ugotovi, da najemnik teh pogojev ne izpolnjuje, se

višina najemnine, upošteva je četrti odstavek 90. člena SZ-1, določi v višini prosto oblikovane najemnine 7,3 EUR/m². Ta najemнина se mesečno usklajuje z rastjo cen življenjskih potrebščin po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije.

- (2) Če upravičenec do neprofitnega stanovanja privoli v najem večjega stanovanja, kot bi mu pripadalo glede na površinske normative iz 10. člena Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25), se za razliko v površini stanovanja lahko obračuna prosto oblikovana najemнина, določena v prejšnjem odstavku.

4. člen (stroškovna najemнина)

Stroškovna najemнина je najemнина za namenska najemna stanovanja in se določi v vsakokratnem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem, ob upoštevanju vrste in investicijske vrednosti projekta.

5. člen (zmanjšanje ali povečanje najemnine)

- (1) Prosto oblikovana in stroškovna najemнина se lahko s sklepom direktorja zmanjšata do 15 % za stanovanja:
- v stavbah z energijskim razredom G in F, razen stavb varovanih kot kulturna dediščina,
 - z neugodno razporeditvijo sob,
 - ki so bila ponujena na trgu in za njih ni bilo povpraševanja.
- (2) Prosto oblikovana in stroškovna najemнина se lahko s sklepom direktorja povečata do 15% za stanovanja:
- v stavbah z energijskim razredom A in B,
 - s točkovno vrednostjo nad 340,
 - v stavbah, zgrajenih po letu 2015,
 - kjer lokacija v skladu z zakonodajo vpliva na vrednost stanovanja.

6. člen (veljavnost in uporaba)

- (1) Določba 2. člena tega sklepa se začne uporabljati 1. 4. 2026.
- (2) Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati Sklep o stanovanjski najemnini št. 352-7/2023 z dne 30. 3. 2023, razen njegovega 2. člena, ki se uporablja do vključno 31. 3. 2026.
- (3) Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi na spletnih straneh JSS MONM.

Št.: 3523-0001/2026

Novo mesto, dne 27. 3. 2026

Direktor
mag. Bojan Rajer