

Na podlagi 115., 116. 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, 90/21 in 18/23 – ZDU-1O; v nadaljnjem besedilu: Stanovanjski zakon), 24. člena Odloka o ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22) in 19. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (objavljeni na spletnih straneh Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto dne 27. 1. 2023), je direktor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto s soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, danim na 8. seji, dne 30. 3. 2023, sprejel

## **S K L E P**

### **o stanovanjski najemnini**

#### **1. člen (vrste najemnin)**

S tem sklepom se za potrebe postopkov oddaje v najem določi neprofitna, prosto oblikovana ter stroškovna najemnina za javna najemna stanovanja, ki so v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: JSS MONM).

#### **2. člen (neprofitna najemnina)**

- (1) Neprofitna najemnina je najemnina za neprofitna stanovanja, katerih najemniki izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja iz Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21, v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), in se določi po naslednji enačbi: vrednost stanovanja x letna stopnja neprofitne najemnine / 12 (mesecev), v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21).
- (2) Letna stopnja neprofitne najemnine iz prejšnjega odstavka se določi v višini 4,68 %.

#### **3. člen (prosto oblikovana najemnina)**

- (1) Če se v postopku preverjanja izpolnjevanja splošnih pogojev za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja iz 90. člena Stanovanjskega zakona ugotovi, da najemnik splošnih pogojev več ne izpolnjuje, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, upoštevaje tretji odstavek 90. člena Stanovanjskega zakona, spremenijo tako, da se za višino najemnine določi prosto oblikovana najemnina v višini 7,0 EUR/m<sup>2</sup>. Ta najemnina 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 po površinskih normativih iz 1. in 2. odstavka 14. člena Pravilnika, se razlika v m<sup>2</sup> obračuna kot prosto oblikovana najemnina, določena v prejšnjem odstavku.

**4. člen**  
**(zmanjšanje ali povečanje prosto oblikovane najemnine)**

- (1) Prosto oblikovana najemnina se lahko zmanjša 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 najemnina se lahko poveča 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 stanovanj.

**5. člen**  
**(stroškovna najemnina)**

- (1) Stroškovna najemnina je najemnina 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.

**6. člen**  
**(veljavnost)**

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi na spletnih straneh JSS MONM in v Dolenjskem Uradnem listu.

Št.: 352-7/2023

Novo mesto, dne 30. 3. 2023

JSS MONM  
direktor Mag. Bojan Rajer