



STANOVANJSKI SKLAD

Mestne občine Nova Gorica

- javni sklad

Trg Edvarda Kardelja 1, Nova Gorica

tel: (05) 33 50 191

fax: (05) 30 21 116

Mestna občina Nova Gorica

Mestni svet

Trg Edvarda Kardelja 1

Številka: 900-8/2015-PS

Datum: 26.01.2015

5000

Nova Gorica

Zadeva: Svetnik MATIJA KLINKON – Odgovor na vprašanje mestnega svetnika

Na 3. redni seji Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica, ki je bila dne 15.01.2015, je mestni svetnik **Matija Klinkon** postavil naslednje svetniško vprašanje:

»Tudi sam se zahvaljujem za odgovor, katerega sem prejel s strani Stanovanjskega sklada, vendar se tudi z njim ne strinjam povsem.

Na moje vprašanje kaj se dogaja z najemnimi pogodbami za neprofitna stanovanja na Vojkovi, ki so bile podpisane za nedoločen čas, mi Stanovanjski sklad MONG ni podal ustreznega razumljivega odgovora. Izrecno sem navedel, da gre za bistveno višje najemnine in celo zaračunavanje dela najemnine kot profitne, pri čemer bi se stanovalcem najemnine povišale do 50 % in bi znašale za trisobno stanovanje celo do 500,00 EUR. V odgovoru so navedeni le trije konkretni podatki. Najvišja na novo izračunana najemnina znaša 459,02 EUR za stanovanje veliko 106,71 m², v katerem bivajo trije člani gospodinjstva.

Prosim za pojasnilo, na kakšen način ste konkretno za stanovanje 106,71 m² izračunali najemnino 459,02 EUR in kakšen vpliv ima na višino najemnine podatek, ki ga navajate, da gre za tričlansko gospodinjstvo. Če bi bilo v tem stanovanju štiri ali pet člansko gospodinjstvo, ali bi bila v tem primeru višja ali nižja? V svojem odgovoru navajate formule za izračun vrednosti stanovanja, niste pa navedli podatkov, na katerih ste navedeno formulo uporabili, da ste prišli do vrednosti stanovanja. Tako ni mogoče preveriti niti tega, ali gre za pravilen izračun, niste navedli koliko je vredno konkretno stanovanje, prav tako niste navedli koliko je bilo stanovanje vredno pred tem novim vrednotenjem, torej v času, ko ste ga oddajali v najem.

Glede na dejstvo, da ste najemnikom po novem izračunali precej višje najemnine, lahko le ugibam, da se je vrednost stanovanja bistveno povečala in to v času, ko se stanovanjem vrednost na splošno znižuje. Prav tako me čudi, da bi bilo lahko deset let rabljeno stanovanje več vredno kot novo.

Zakonska podlaga za izračun neprofitne najemnine je podana v 117. in 118. členu Stanovanjskega zakona. Prosim vas, da mi na osnovi zakonske podlage in z navedbo ter konkretno vrednostjo vseh parametrov, potrebnih za izračun najemnine, pojasnite, kako ste prišli do izračuna najemnine 459,02 EUR, za konkretno stanovanje, prav tako mi na enak način pojasnite višino dosedanje neprofitne najemnine za isto stanovanje.

Če ste najemnikom novo najemnino oblikovali tako, da ste jo oblikovali kot profitno, pa čeprav samo njen del, me zanima, na osnovi katere pravne norme ste lahko obšli najemno pogodbo, ki govori zgolj samo o neprofitni najemninini. Kolikor vem, pridobljenih pravic ni mogoče enostransko spreminjati. Navajate, da je sklad ponudil možnost preselitve v primerna stanovanja glede na zakonsko predpisane površine, katero so najemniki odklonili. Ali obstajajo pismeni dokazi, da ste to res storili in kje so stanovanja, ki ste jih ponudili?

Sprašujem Stanovanjski sklad, na podlagi katerega predpisa ali akta Mestnega sveta MONG je lahko oddal 106 m² veliko stanovanje kot neprofitno stanovanje tričlanski družini? Posebej me zanima, kdaj je mestni svet sprejel tako poslovno politiko sklada oziroma kdaj je dal soglasje k splošnim pogojem poslovanja, ki so omogočila, da Stanovanjski sklad lahko gradi stanovanja izven normativa, nato pa taka stanovanja oddaja kot neprofitna?

Prosim, da posredujete zadovoljiv odgovor v petnajstih dneh od datuma 3. seje mestnega sveta, sicer bom na osnovi 27. člena Odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada MONG predlagal inšpekcijski nadzor nad javnim skladom.«

Glede podanega nestrinjanja s prejetim odgovorom na svetniško vprašanja mestnega svetnika **Matije Klinkona**, daje **Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica** – javni sklad, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica, naslednja pojasnila oziroma odgovor:

Stanovanjski sklad MONG je v prvem odgovoru izpostavil konkretni primer stanovanja, ki ima uporabne popravljene neto površine 106,71 m², v katerem prebivajo 3 osebe in za katerega znaša novo izračunana najemnina 459,02 EUR. To je tudi najvišja novo zaračunana najemnina. Nikakor pa ne drži vaša trditev o najvišji najemninini do 500 EUR, pa tudi ne dikcija, da se bo najemnikom najemnina povišala za 50 %.

Zgoraj omenjena najemnina (459,02 EUR) je izračunana za nepremičnino z ID znakom 2304-663-14. Način izračuna najemnine je bil obrazložen že v prvem odgovoru, ko je bilo pojasnjeno, da se neprofitna najemnina izračuna individualno za vsako stanovanje v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. l. RS, št. 131/03, 142/04 in 99/08). Dejstvo, da v navedenem stanovanju prebivajo zgolj tri osebe, ima bistven vpliv na sam izračun najemnine. In sicer konkretno se za 55 m², ki so po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14) opredeljeni kot površinski normativ za tričlansko gospodinjstvo, zaračuna neprofitna najemnina. Za kvadraturu 51,71 m², ki presega površinski normativ za tričlansko gospodinjstvo pa se zaračuna prosto oblikovana (tržna) najemnina (47. člen Pravilnika o ravnanju s stvarnim premoženjem Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Ur. l. RS, št. 43/11).

V kolikor bi šlo za štiri ali petčlansko gospodinjstvo, bi bila najemnina nižja, saj je površinski normativ za štiričlansko gospodinjstvo 65 m², za petčlansko pa 75 m², kar posledično

pomeni, da se za kvadraturu 65 m² oziroma 75 m² zaračuna neprofitna najemnina, za presežek do celotne uporabne površine, torej 41,71 m² oziroma 31,71 m², pa se zaračuna prosto oblikovana (tržna) najemnina (3. odstavek 54. člena Pravilnika o ravnanju s stvarnim premoženjem Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Ur. l. RS, št. 43/11).

V konkretnem primeru tričlanskega gospodinjstva to pomeni, da znaša neprofitna najemnina za 55 m² 190,44 EUR, tržna najemnina za presežek 51,71 m² znaša 268,58 EUR, kar skupaj zneso 459,02 EUR. V kolikor bi bilo gospodinjstvo štiričlansko, bi skupna najemnina (neprofitni del za 65 m² in tržni del za 41,71 m²) znašala 441,71 EUR. Za petčlansko gospodinjstvo (neprofitni del 75 m² in tržni del 31,71 m²) bi skupaj znašala 424,39 EUR.

Podatki, ki se uporabljajo v formuli izračuna vrednosti stanovanja ($VS = \text{Št} \times Vt \times Up \times Kf \times L$) so določeni v naslednjih zakonskih ter podzakonskih predpisih ter drugih dokumentih.

In sicer:

- *število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja* se ugotovi v točkovalnem zapisniku po vnaprej predpisanem obrazcu TS, ki je priloga Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 127/04 in 69/05);
- *vrednost točke* znaša 2,63 EUR in je določena v petem odstavku 116. Člena Stanovanjskega zakona (SZ-1);
- *uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja v m²* je določena na podlagi opravljenih dejanskih izmer stanovanja, ob upoštevanju korekcijskih faktorjev;
- *vpliv velikosti stanovanja* je določen v 4. členu Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb;
- *vpliv lokacije stanovanja* je v skladu s 7. Členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin določen v Odloku o vplivu lokacije stanovanja na višino neprofitne najemnine (Ur. l. RS, št. 63/04) in znaša za mesto Nova Gorica 1,15.

Ob upoštevanju zgoraj navedene podlage za izračun vrednosti stanovanja po enačbi $VS = \text{Št} \times Vt \times Up \times Kf \times L$, znašajo podatki za izračun vrednosti stanovanja v izmeri 106,71 m² po novem točkovalnem zapisniku kot sledi:

- Št (število točk) = 309
- Vt (vrednost točke) = 2,63 EUR
- Up (uporabna korigirana neto tlorisna površina) = 106,71 m²
- Kf (vpliv velikosti stanovanja) = 0,950
- L (vpliv lokacije) = 1,15*

*odlok o vplivu lokacije stanovanja na višino neprofitne najemnine (Ur. list RS, 63/2004 z dne 10.6.2004)

Točkovna (administrativna) vrednost izpostavljenega stanovanja znaša:

$VS = 309 \times 2,63 \text{ EUR} \times 106,71 \text{ m}^2 \times 0,950 \times 1,15$

$VS = 94,741,62 \text{ EUR}$

Neprofitna najemna se izračuna po naslednji formuli: $VS \times 4,68^* = 94.741,62 \text{ EUR} \times 4,68 = 94.741,62 \text{ EUR} \times 4,68 / (12 \times 100) = \underline{369,49 \text{ EUR}^{**}}$.

*delež najemnika, ki pomeni zgornjo letno stopnjo neprofitne najemnine (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. l. RS, št. 131/03, 142/04 in 99/08).

**obračunana neprofitna najemna za celo stanovanje

Ker pa gre v tem primeru za presežen površinski normativ se za stanovanje obračuna del najemnine kot neprofitna najemna del pa kot tržna najemna, in sicer:

$VS^* \times 4,68 = 48.831,31 \text{ EUR} \times 4,68 / (12 \times 100) = 190,44 \text{ EUR NN}$ – neprofitna najemna

*VS zajema kvadrato v višini 55 m²

$VS^* \times 7,02 = 45.910,31 \text{ EUR} \times 7,02 / (12 \times 100) = 268,58 \text{ EUR TN}$ – tržna najemna

*VS zajema kvadrato v višini 51,71 m² kot presežek površinskega normativa in delež najemnika 7,02, ki je povečan za tržni del (50 %).

Skupaj najemna stanovanja: NN + TN = 459,02 EUR

Pred opravljenim ponovnim vrednotenjem stanovanja z ID znakom 2304-663-14 pa so bili parametri za izračun vrednosti konkretnega stanovanja naslednji:

- Št (število točk) = 303
- Vt (vrednost točke) = 2,63 EUR
- Up (uporabna korigirana neto tlorisna površina) = 99,85 m²
- Kf (vpliv velikosti stanovanja) = 0,966
- L (vpliv lokacije) = 1,15

Vrednost izpostavljenega stanovanja po starem točkovanem zapisniku je tako:

$$VS = 303 \times 2,63 \text{ EUR} \times 99,85 \text{ m}^2 \times 0,966 \times 1,15$$

$$VS = \underline{88.393,72 \text{ EUR}}$$

Neprofitna najemna je bila izračunana po naslednji formuli: $VS \times 4,68^* = 88.393,72 \text{ EUR} \times 4,68 = 94.741,62 \text{ EUR} \times 4,68 / (12 \times 100) = \underline{344,74 \text{ EUR}^*}$.

*obračunana neprofitna najemna za celo stanovanje

Primerjava med izračunanima točkovnima (administrativnima) vrednostima stanovanja po novem in starem točkovanem zapisniku praktično ni mogoča, saj nista bila izdelana na isti pravni podlagi. V času izdelave starega točkovanega zapisnika je bil v veljavi Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja (Ur. l. SRS, št. 25/81, Ur. l. RS, št. 18/91-SZ in 65/99). Ta je prenehal veljati z dnem 01.07.2005. Novi točkovan zapisnik pa je bil izdelan na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. l. RS, št. 127/04 in 69/05).

Porast najemnine gre izključno na račun ugotovljene večje dejanske površine stanovanja in obračuna tržnega dela najemnine za presežek kvadrature nad pripadajočim površinskim normativom za posamezno gospodinjstvo.

Vaša navedba, da se je vrednost stanovanja bistveno povečala v času, ko se vrednosti stanovanj znižujejo, je neprimerljiva z določanjem točkovne vrednosti neprofitnih stanovanj in obračunavanjem najemnin v le-teh, in sicer:

1. Točkovne vrednosti stanovanj se v zadnjih dvanajstih letih niso bistveno spreminjale, saj so administrativno določene in so pogojene z vrednostjo točke, ki je od leta 2003 ostala nespremenjena in znaša 2,63 (določena na osnovi SZ-1).
2. Spremembe so nastale v točkovanju gradbenega dela stanovanja zaradi uporabe novega Pravilnika ter že znanega dejstva izmerjenih kvadratur v stanovanju ob ponovnem vrednotenju skladno s 116. členom SZ-1.
3. Iz točkovnega vrednotenja stanovanj, ki so se opravljala po letu 2005, ko je v veljavo stopil nov Pravilnik, pa izhaja, da se vsakih pet let točkovna vrednost stanovanja znižuje. Posledično se znižuje tudi obračunana neprofitna najemnina.
4. Nikakor ne moremo primerjati tržne vrednosti stanovanj s točkovno vrednostjo, zaradi upoštevanja različnih kriterijev vrednotenja.

Glede navedbe, da Stanovanjski sklad MONG enostransko spreminja pogodbene določbe in posega v pridobljene pravice moramo poudariti, da je v vseh že podpisanih najemnih pogodbah med Stanovanjskim skladom in stanovalci natančno pojasnjen način obračunavanja najemnin v členu, kjer je obračunana neprofitna najemnina glede na termin sklenitve najemne pogodbe (pogodbeni člen navaja možnost oziroma spremembo pri izračunu najemnine, ki izhaja iz 117. in 118. člena SZ-1). Stanovalci so bili tako že s sklenitvijo najemne pogodbe seznanjeni, da se najemnina oblikuje in usklajuje v skladu z veljavnimi predpisi iz tega področja.

Glede na to, da je sklad ob izvedbi novega vrednotenja stanovanj prišel do ugotovitve, da so izmere stanovanj drugačne kot v podpisanih pogodbah, je ustrezen način za uskladitev pravnega stanja z dejanskim, sklenitev aneksa za vsako posamezno stanovanje. Stanovanjski sklad je zato pripravil ustrezne anekse, kjer je ugotovil nove, pravilne izmere za vsako posamezno stanovanje in upošteval zakonsko določene površinske normative za posamezno gospodinjstvo ter pisno povabil vse najemnike na podpis aneksov. Omenjene aktivnosti stanovanjskega sklada potekajo od julija 2014.

Na sestanku so bili najemniki seznanjeni z novim točkovalnim zapisnikom, z vsebino aneksa, ponujena jim je bila možnost preselitve v primerno manjše (in cenejše) stanovanje, katero pa so vsi najemniki odklonili. Ob vsakem opravljenem sestanku je bil zapisan uradni zaznamek, kjer je navedeno, da je bila najemniku ponujena možnost preselitve. Preselitve so bile v mesecu januarju možne na Cankarjevi ulici, Streliški poti ter Ulici Bojana Vodopivca v Dornberku.

Stanovanjski sklad MONG je v letih 2002 do 2006 oddajal neprofitna stanovanja v najem na podlagi veljavne zakonodaje. Poleg tega so bili vsi takratni najemniki z dopisom obveščeni, da bo sklad imel na voljo več stanovanj na obravnavani lokaciji. V dopisu najemnikom, so bila določena stanovanja s kvadraturo in izračunano najemnino na takratni datum. Zainteresirani bodoči najemniki so se prostovoljno zglasili na skladu in izrazili željo za najem izbranega stanovanja. Nekateri so si stanovanje po enotah tudi rezervirali. Takrat je bilo določenim

prosilcem iz prednostne liste A in B ponujeno drugo primerno stanovanje, a so ga zavrnil in se raje odločili za najem stanovanja na Vojkovi cesti 101 - 107.

Popolnoma nesmiselno je izgovarjanje na prisilno oddajanje stanovanj na tej lokaciji s strani stanovanjskega sklada, saj je iz dokumentacije razvidno, da so se najemniki sami prostovoljno odločali za preselitev ali vselitev v ta stanovanja, kar izhaja iz dopisov, podpisanih s strani najemnikov. Najemniki so bili tudi udeleženi pri ogledih stanovanj, podpisali so zapisnike o pregledu in predaji stanovanja, podpisali so zapisnike o izročitvi in prevzemu stanovanja ter nato bili pozvani na podpis pogodbe na osnovi 11. člena SZ-1, s podpisom katere so potrdili tudi primernost najetega stanovanja. Še enkrat poudarjamo dejstvo, da so se vsi najemniki s podpisom pogodbe ter prevzemnih zapisnikov strinjali z dodelitvijo večjega stanovanja.

Stanovanjski sklad ni zaobšel nobene veljavne pravne norme, zaradi katere bi bili najemniki kakorkoli oškodovani. Sklad vodi postopke zamenjave stanovanj zaradi racionalne zasedenosti stanovanjskega fonda na podlagi 47. člena Pravilnika o ravnanju s stvarnim premoženjem, na podlagi katerega omogoča preselitve v skladu s svojimi zmožnostmi, na območju celotne Mestne občine Nova Gorica in zato lahko oddaja v najem stanovanja večjih kvadratur. Pravilnik je bil sprejet s strani Mestnega sveta Mestne občine Nova Gorica dne 06.05.2011.

V kolikor najemnik odkloni preselitev v manjše stanovanje, se šteje, da želi še naprej prebivati v prevelikem stanovanju, za katerega pa se mu za razliko nad površinskim normativom zaračuna prosto oblikovana (tržna) najemnina. Stanovanjski sklad je dolžan upoštevati zavezujoče določbe Stanovanjskega zakona in na novo ugotovljene izmere ter, oziraje se na javni interes, stanovalcem zaračunati novo (neprofitno) najemnino. Poleg tega pa je sklad dolžan upoštevati tudi površinske normative, določene v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in v primeru presežka kvadrature nad določenim normativom za posamezno gospodinjstvo, najemniku zaračunati prosto oblikovano (tržno) najemnino.

Torej prav Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, sprejet na državni ravni, v 14. členu dovoljuje najemodajalcu, da odda v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja, pri čemer se razlika v m² obračuna kot prosto oblikovana najemnina. Tu ne gre za nikakršno poslovno politiko sklada, ki naj bi jo sprejel Mestni svet ali kdorkoli drug, temveč gre za državno regulirano normo, ki smo jo kot javni sklad dolžni spoštovati.

Za lažje razumevanje vam podajamo še razlago, kaj pomenijo splošni pogoji poslovanja Stanovanjskega sklada. Gre za krovni dokument, ki ga za vsak javni sklad določa Zakon o javnih skladih in je bil kot obveznost sprejet tudi v aktu o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica. Stanovanjski sklad od svoje ustanovitve pa do danes še ni sprejel svojih splošnih pogojev poslovanja, ampak za svoje delovanje in upravljanje s premoženjem uporablja, še vedno veljaven, Pravilnik o ravnanju s stvarnim premoženjem Stanovanjskega sklada MONG, ki je bil sprejet na Mestnem svetu Mestne občine Nova Gorica.

Ob ugotovitvi, da je kot javni sklad dolžan sprejeti Splošne pogoje poslovanja, je sklad oblikoval besedilo Splošnih pogojev poslovanja, ki so bili kot delovno gradivo uvrščeni na 2. redno sejo Mestnega sveta MONG, ki je bila 22.12.2014, vendar so bili na pobudo svetnika Valterja Vodopivca z dnevnega reda umaknjeni, še pred obravnavo in možnostjo obrazložitve nujnosti sprejema predlaganega akta.

Poslovno politiko, katero omenjate v vašem vprašanju, je zato mogoče razumeti zgolj kot oblikovanje strategije poslovanja Stanovanjskega sklada MONG, s katero sklad in Mestna občina oblikujeta akcijski načrt izvajanja stanovanjske politike na območju Mestne občine Nova Gorica, kar se je v preteklosti izkazalo za zelo pozitivno izkušnjo. Stanovanjski sklad je imel sprejeto strategijo delovanja za obdobje od 2009 – 2013. Trenutno čakamo na sprejem Nacionalnega stanovanjskega programa za obdobje od 2015 – 2022, na podlagi katerega bo potrebno oblikovati novo strategijo.

Pripravila:
Petra Simčič, univ.dipl.prav.

Direktorica
Nataša Leban, mag.

Poslati po elektronski pošti:

- ga. Valnea Silič, g. Miran Ljucovič, ga. Vesna Mikuž
- spis, tu