



Na podlagi 117. člena in na podlagi enajstega odstavka 118., desetega odstavka 120.a ter šestega odstavka 121. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, 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) minister za solidarno prihodnost izdaja

PRAVILNIK

o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencije najemnine

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

Ta pravilnik določa metodologijo za oblikovanje neprofitne najemnine in način izračuna najvišje neprofitne najemnine, vpliv lokacije stanovanja, višino subvencije najemnine in višino priznane prosto oblikovane najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine.

II. METODOLOGIJA ZA OBLIKOVANJE NEPROFITNE NAJEMNINE

2. člen

Mesečna neprofitna najemnina se določi po naslednji enačbi:

$$\text{vrednost stanovanja} \times \text{letna stopnja neprofitne najemnine} / 12 \text{ (mesecev)} + \text{stroški vzdrževanja} \times \text{uporabna stanovanjska površina}$$

3. člen

(1) Vrednost stanovanja se izračuna v skladu z enačbo, določeno z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(2) Število točk, uporabna stanovanjska površina in vpliv velikosti stanovanja so razvidni iz zapisnikov o točkovanju stanovanja v skladu s predpisom, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(3) Uporabna stanovanjska površina iz prejšnjega člena in drugega odstavka 4. člena tega pravilnika je uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja iz predpisa, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(4) Uporabna stanovanjska površina iz prejšnjega odstavka se za stanovanja, katerih najemnik ali uporabnik je invalid, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička, se za namene izračuna neprofitne najemnine pomnoži s količnikom 0,8.

(5) Vpliv lokacije stanovanja (v nadaljnjem besedilu: lokacijski faktor) se določi v skladu s tem pravilnikom.



4. člen

(1) Letna stopnja neprofitne najemnine je seštevek stroška amortizacije v deležu 3 %, stroška upravljanja v deležu do 0,2 % in stroška financiranja v deležu do 1,5 %.

(2) Stroški vzdrževanja so določeni na kvadratni meter uporabne stanovanjske površine glede na starost stanovanja v višini, določeni v tabeli:

Starost (leta)	Stroški vzdrževanja (eur / m ²)
0-5	0,40
6-10	0,50
11-15	0,60
16-20	0,80
21-25	1,00
26-30	1,20
31-35	1,40
34-40	1,60
41 in več	1,80

(3) Minister najmanj vsaka tri leta najpozneje do 1. marca s sklepom v Uradnem listu Republike Slovenije določi novo višino stroškov vzdrževanja na kvadratni meter glede na starost stanovanja, ki se uporablja od 1. aprila dalje. Pri spremembi višine stroškov vzdrževanja na kvadratni meter glede na starost stanovanja minister upošteva gibanja indeksov cen proizvajalcev v gradbeništву za tekoče vzdrževanje in investicijsko vzdrževanje za pretekla tri leta.

5. člen

(1) Stanovanju se lokacijski faktor določi glede na lokacijo zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, upoštevajoč model za stavbna zemljišča, določen z Uredbo o določitvi modelov vrednotenja nepremičnin (Uradni list RS, št. 22/20) z datumom modela vrednotenja 1. januar 2020.

(2) Pri določitvi lokacijskega faktorja se upošteva vrednostna raven tiste vrednostne cone modela za vrednotenje stavbnih zemljišč iz prejšnjega odstavka, v kateri leži zemljiška parcela, na kateri stoji stavba s stanovanjem.

(3) Lokacijski faktorji so glede na vrednostno raven iz prejšnjega odstavka naslednji:



Št. vrednostne ravni	Lokacijski faktor
1	1,050
2	1,050
3	1,058
4	1,058
5	1,058
6	1,058
7	1,067
8	1,067
9	1,075
10	1,075
11	1,083
12	1,092
13	1,092
14	1,100
15	1,117
16	1,125
17	1,142
18	1,158
19	1,175
20	1,192
21	1,208
22	1,233
23	1,250
24	1,275
25	1,300



(4) Podatki o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja se glede na lokacijo zemljiške parcele, na kateri stoji stavba s stanovanjem, vodijo v prostorskem informacijskem sistemu iz zakona, ki ureja prostor.

6. člen

(1) Ob vsakokratni spremembi višine neprofitne najemnine zaradi uskladitve vrednosti točke in spremembi stroškov vzdrževanja najemodajalec pisno obvesti najemnika o spremenjeni višini neprofitne najemnine in razlogih za spremembo.

(2) Najemnik lahko zahteva preveritev višine neprofitne najemnine in zahteva spremembo višine neprofitne najemnine v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

III. SUBVENCIJA NAJEMNINE

7. člen

(1) Za ugotovitev upravičenosti do subvencije najemnine in za izračun subvencije najemnine je pogodbeni najemnik mesečni znesek najemnine, določene v najemni pogodbi.

(2) Za ugotovitev upravičenosti do subvencije najemnine in izračun subvencije najemnine je primerna površina stanovanja največja površina stanovanja iz podzakonskega predpisa o oddaji javnih najemnih stanovanj, določena pri površinskih normativih za stanovanja na prednostni listi A (v nadaljnjem besedilu: primerna površina).

(3) Ne glede na prejšnji odstavek se kot primerna površina pri ugotovitvi upravičenosti do subvencije najemnine in izračunavanju subvencije najemnine za osebo, ki živi v javnem najemnem stanovanju ali bivalni enoti sama, upošteva največ 40 m².

(4) Ne glede na drugi odstavek tega člena se pri izračunavanju subvencije najemnine kot primerna površina za gospodinjstvo z invalidnim članom, ki mu je oteženo ali preprečeno normalno gibanje, upošteva pogodbeni površina stanovanja, razen pri izračunavanju subvencije najemnine za stanovanja s prosto oblikovano najemnino in javna najemna oskrbovana stanovanja, za katera je določena najemna v višini 1,3 kratnika neprofitne najemnine, se kot primerna površina upošteva primerna površina iz drugega odstavka tega člena, povečana za 10 m².

8. člen

(1) Subvencija najemnine se izračuna na naslednji način:

$$SN = (PN + 30 \% UD + MD) - UD,$$

pri čemer je:

- SN: subvencija najemnine;
- PN: priznana neprofitna najemna oziroma priznana prosto oblikovana najemna v skladu z določbami zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja;
- UD: ugotovljeni dohodek v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja;



- MD: minimalni dohodek, ki se ugotovi v skladu s predpisi, ki urejajo socialnovarstvene prejemke. Ta se pri posamezniku, ki prebiva v stanovanju sam, zviša za 0,1 osnovnega zneska minimalnega dohodka.

(2) Priznana neprofitna najemnina iz prejšnjega odstavka se izračuna na naslednji način:

$$PNN = (PoN / PoP) \times PP, \text{ pri čemer } PNN \geq PoN$$

Pri čemer je:

- PNN: priznana neprofitna najemnina
- PoN: pogodbeni najemnine (mesečni znesek najemnine, določen v najemni pogodbi)
- PoP: pogodbeni površina stanovanja (površina stanovanja, navedena v najemni pogodbi)
- PP: primerna površina iz prejšnjega člena.

(3) Priznana prosto oblikovana najemnina iz prvega odstavka tega člena je:

$$PPON = PoN, \text{ pri čemer } PoN \leq PPON/m^2 \times PP$$

Pri čemer je:

- PPON: priznana prosto oblikovana najemnina
- PoN: pogodbeni najemnine (mesečni znesek najemnine, določen v najemni pogodbi)
- PPON/m²: priznana prosto oblikovana najemnina na kvadratni meter stanovanjske površine
- PP: primerna površina iz prejšnjega člena.

9. člen

(1) Višina priznane prosto oblikovane najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine, upošteva delitev države na statistične regije, znaša:

REGIJA	Priznana prosto oblikovana najemnina za m ² stanovanjske površine (v eurih)
Osrednjeslovenska	8,0
Obalno-kraška	7,5
Gorenjska	7,5
Goriška	7,5
Podravska	7,0
Savinjska	6,0
Jugovzhodna Slovenija	6,0
Posavska	5,0
Koroška	5,0



Primorsko-notranjska	5,0
Pomurska	5,0
Zasavska	5,0

(2) Minister najmanj vsaka tri leta najpozneje do 1. marca s sklepom v Uradnem listu Republike Slovenije določi novo višino priznane prosto oblikovane najemnine za kvadratni meter stanovanjske površine, upoštevaje delitev države na statistične regije, ki se uporablja s 1. aprilom dalje.

IV. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

10. člen

- (1) Ne glede na tretji odstavek 4. člena tega pravilnika je višina stroškov vzdrževanja:
- od 1. aprila 2026 do 31. marca 2027 0,40 eurov/m²;
 - od 1. aprila 2027 do 31. marca 2028 kot je določena v tabeli iz tretjega odstavka 4. člena tega pravilnika, vendar največ 0,80 eurov/m²;
 - od 1. aprila 2028 do 31. marca 2029 kot je določena v tabeli iz tretjega odstavka 4. člena tega pravilnika, vendar največ 1,20 eurov/m².
- (2) Ne glede na tretji odstavek 4. člena in tretji odstavek 9. člena tega pravilnika začne teči rok iz navedenih odstavkov od 1. januarja 2029 dalje.

11. člen

Do objave podatkov o vrednostnih ravneh in lokacijskem faktorju stanovanja v skladu s tem pravilnikom v prostorskem informacijskem sistemu iz zakona, ki ureja prostor, podatke o vrednostni ravni in lokacijskem faktorju stanovanja na zahtevo posreduje ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

12. člen

- (1) Ob postopnem dvigu stroškov vzdrževanja iz drugega odstavka 4. člena tega pravilnika se uskladi tudi subvencija najemnine na način, kot se uskladi subvencija najemnine ob vsakokratni uskladitvi vrednosti točke v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.
- (2) Ob postopnem dvigu stroškov vzdrževanja iz drugega odstavka 4. člena tega pravilnika najemodajalec stanovanja sporoči novo pogodbeno najemnino pristojnemu centru za socialno delo vsako leto do 15. marca.
- (3) Najemodajalca, upravičenca do subvencije najemnine in občino center za socialno delo o novi višini subvencije najemnine obvesti na način, kot je določen v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, za obveščanje o novi višini subvencije najemnine pri uskladitvi vrednosti točke, v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.



13. člen

Z dnem uporabe tega pravilnika se preneha uporabljati 8. člen Pravilnika o podrobnejših pogojih, merilih in postopku za dodelitev subvencij mladim družinam za najem tržnih stanovanj (Uradni list RS, št. 66/07).

14. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, uporabljati pa se začne 1. aprila 2026.