

Univerza
v Ljubljani
Fakulteta
*za gradbeništvo
in geodezijo*

*Jamova 2, p. 3422
1115 Ljubljana, Slovenija
telefon (01) 47 68 500
faks (01) 42 50 681
fgg@fgg.uni-lj.si*



**VISOKOŠOLSKI
STROKOVNI ŠTUDIJ PRVE
STOPNJE OPERATIVNO
GRADBENIŠTVO MODUL
ORGANIZACIJA**

Kandidat:

ALEN ŠABIĆ

**Razmerje med neprofitno in prosto oblikovano najemnino
za stanovanja v Mestni občini Ljubljana**

Diplomska naloga št.: 9/OG-MO

**The relationship between non-profit and freely formed
apartment rent in the Municipality of Ljubljana**

Graduation thesis No.: 9/OG-MO

Mentor:
izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač

Predsednik komisije:
doc. dr. Tomo Cerovšek

Somentor:
asist. Matija Polajnar, univ.dipl.inž.geod.

Ljubljana, 2011

| Stran z napako | Vrstica z napako | Namesto | Naj bo |
|-----------------------|-------------------------|----------------|---------------|
|-----------------------|-------------------------|----------------|---------------|

IZJAVE

Podpisani Alen Šabić izjavljam, da sem avtor diplomskega dela z naslovom »Razmerje med neprofitno in prosto oblikovano najemnino za stanovanja v Mestni občini Ljubljana«.

Izjavljam, da je elektronska različica v vsem enake tiskani različici.

Izjavljam, da dovoljujem objavo elektronske različice v repozitoriju UL FGG.

Ljubljana, 8. 11. 2011

Alen Šabić

BIBLIOGRAFSKO – DOKUMENTACIJSKA STRAN IN IZVLEČEK

- UDK:** 338.465:332.872.3(497.4Ljubljana)(043.2)
- Avtor:** Alen Šabić
- Mentor:**izr. prof. dr. Maruška Šubic Kovač
- Somentor:** asist. Matija Polajnar, univ. dipl. inž. geod.
- Naslov:** Razmerje med neprofitno in prosto oblikovano najemnino za stanovanja v Mestni občini Ljubljana
- Obseg in oprema:** 81 str., 17 pregl., 16 sl., 30 graf.
- Ključne besede:** prosto oblikovana najemnina, neprofitna najemnina, stanovanjska politika, stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, tržno najemno stanovanje, neprofitno najemno stanovanje

Izvleček

V diplomski nalogi so predstavljeni zakoni, ki so oblikovali stanovanjsko politiko v Sloveniji od leta 2000 do danes. Najemnina za tržna, službena in namenska najemna stanovanja se oblikuje prosto glede na tržne razmere, za neprofitna pa v skladu z zakonom po veljavni metodologiji. Podrobneje je izdelana analiza stanovanjskih najemnin za Mestno občino Ljubljana, kjer je izdelana primerjava in analiza za oglaševano prosto oblikovano najemnino in neprofitno najemnino. Predstavljeni so bistveni elementi, ki vplivajo na posamezno vrsto najemnine, in primerjava med njimi. Podatke za oglaševano prosto oblikovano najemnino sem pridobil na internetu, za neprofitno najemnino pa iz evidenc javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana. Predpostavljal sem, da bodo na prosto oblikovano najemnino vplivali predvsem lokacija, površina stanovanja in starost, na neprofitno najemnino pa predvsem starost in površina stanovanja. Metodologija za določanje neprofitne najemnine in praksa v Mestni občini Ljubljana namreč kažeta, da se v izračunu ne upošteva lokacije stanovanja. Analiza navedenih najemnin je pokazala, da so oglaševane prosto oblikovane najemnine na enoto v povprečju skoraj štirikrat višje kot neprofitne najemnine.

BIBLIOGRAPHIC – DOCUMENTALISTIC INFORMATION AND ABSTRACT

UDC: 338.465:332.872.3(497.4Ljubljana)(043.2)
Author: Alen Šabić
Supervisor: Assoc. Prof. Maruška Šubic Kovač, Ph. D
Cosupervisor: Assist. Matija Polajnar, B. Sc. Geo
Title: **The relationship between non – profit and freely formed apartment rent in Municipality of Ljubljana**
Notes: 81 p., 17 tab., 16 fig., 30 graf.
Keywords: **freely formed rent, non – profit rent, housing policy, Housing Fund of the Municipality of Ljubljana, market rental apartment, non – profit rental apartment**

Abstract

The graduation thesis present Acts that contributed to the development of the housing policy in Slovenia from 2000 onward. The main focus of the thesis is on the different types of rentals. Prices of profit rentals are determined freely, wich is not the case for the non – profit rentals, where the price of the rental is determined according to the Housing Act. Rents for aparments in Municipality of Ljubljana are analysed in details. Comparison between advertised freely formed rent and non-profit rent is included. Correlations between the crucial elements that influence the particular rental type and the way in wich they interact are presented. The data for the advertised freely formed rentals were gathered from various internet advertising sources and non-profit rentals were gathered from the database of the Housing Fund of the Municipality of Ljubljana. Advertised rental price is mainly influenced by the location of the apartment, its surface area and its age; on the other hand non-profit rent of the apartment mainly by it's age and the apartment's surface area. The methodology to determine non-profit rent of the apartment and the praxis in Municipality of Ljubljana namely show that the location of the apartment is not taken into account in the calculation. The analisys of the above mentioned rents showed that the advertised freely formed rents per unit are in the average almost four times higher than non-profit rents.

ZAHVALA

Za vso strokovno pomoč in podporo pri izdelavi diplomske naloge se iskreno zahvaljujem mentorici izr. prof. dr. Maruški Šubic Kovač in somentorju asist. Matiji Polajnarju. Zahvaljujem se tudi staršem in teti za pomoč in spodbujanje v celotnem času mojega izobraževanja.

KAZALO VSEBINE

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | UVOD | 1 |
| 2 | NAMEN DIPLOMSKE NALOGE..... | 2 |
| 3 | OBRAVNAVANO PODROČJE, OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS IN VALUTA, METODA DELA | 3 |
| 3.1 | Obravnavano področje | 3 |
| 3.2 | Metoda dela..... | 5 |
| 3.3 | Viri podatkov..... | 8 |
| 3.4 | Čas in valuta..... | 8 |
| 4 | STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI IN OPREDELITEV TEMELJNIH POJMOV | 9 |
| 4.1 | Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju NPSta) | 9 |
| 4.2 | Stanovanjski zakon (Ur. list RS, št. 69/2003; v nad. SZ-1)..... | 10 |
| 4.3 | Socialni sporazum za obdobje 2007-2009 | 11 |
| 5 | SPLOŠNO O NAJEMNINAH | 13 |
| 5.1 | Neprofitna najemnina..... | 13 |
| 5.2 | Neprofitna najemnina od leta 1991 do danes..... | 13 |
| 5.3 | Elementi neprofitne najemnine..... | 14 |
| 5.4 | Vrednosti stanovanja in mesečna najemnina..... | 15 |
| 5.5 | Dodeljevanje neprofitnih stanovanj | 17 |
| 5.6 | Trajanje najemne pogodbe za neprofitna stanovanja..... | 19 |
| 5.7 | Subvencioniranje najemnine | 19 |
| 5.8 | Prosto oblikovana najemnina | 20 |
| 5.9 | Stanovanjska najemna razmerja..... | 20 |
| 5.10 | Stroški najemodajalca..... | 21 |
| 5.11 | Stroški najemnika | 21 |
| 5.12 | Odpoved najemne pogodbe | 21 |
| 5.13 | Dohodnina in dohodek iz oddajanja premoženja v najem | 22 |
| 5.14 | Nadzor nad najemninami oziroma omejevanje najemnin | 22 |
| 6 | ANALIZA PODATKOV O PROSTO OBLIKOVANIH IN NEPROFITNIH NAJEMNINAH V MOL | 24 |
| 6.1 | Neprofitna stanovanja v MOL..... | 24 |
| 6.2 | Trg najemnih stanovanj v MOL..... | 25 |

| | | |
|-----|--|----|
| 6.3 | Analiza tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj, namenjenih za oddajanje v MOL | 28 |
| 6.4 | Analiza najemnih stanovanj po območjih | 35 |
| 6.5 | Analiza prosto oblikovanih in neprofitnih najemnin po posameznih območjih glede na vrsto stanovanj | 41 |

| | | |
|----------|-----------------------|-----------|
| 7 | ZAKLJUČEK..... | 52 |
|----------|-----------------------|-----------|

| | | |
|----------|--------------------------------|-----------|
| 8 | LITERATURA IN VIRI..... | 53 |
|----------|--------------------------------|-----------|

PRILOGE

**Priloga A: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih
in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin – Ur. list RS, št. 131/2003**

Priloga B: Zapisnik o točkovanju stanovanja

Priloga C: Podatki o neprofitnih najemninah

Priloga D: Podatki o prosto oblikovanih najemninah

KAZALO PREGLEDNIC

| | |
|---|----|
| Preglednica 1: Površina, gospodinjstva in prebivalstvo ob popisu MOL | 3 |
| Preglednica 2: Naravno gibanje prebivalstva MOL | 3 |
| Preglednica 3: Število stanovanj stanovanja stanovanjskega sklada po letih v MOL..... | 3 |
| Preglednica 4: Gradnja stanovanj – dokončana stanovanja po letih v MOL v obdobju 1995 – 2009..... | 4 |
| Preglednica 5: Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih..... | 14 |
| Preglednica 6: Korekcijski faktor odvisen od neto tlorisne površine stanovanja..... | 16 |
| Preglednica 7: Zgornja meja dohodka gospodinjstva..... | 18 |
| Preglednica 8: Površinski normativi neprofitnega stanovanja | 18 |
| Preglednica 9: Prikaz gibanja števila prebivalcev v MOL v obdobju 2004 – 2010 | 24 |
| Preglednica 10: Razpisi za najemna stanovanja v MOL v obdobju 2004 – 2010..... | 25 |
| Preglednica 11: Oglaševane najemnine stanovanj v MOL v EUR, marec 2011 | 27 |
| Preglednica 12: Oglaševane najemnine stanovanj v MOL v EUR/m ² , marec 2011 | 27 |
| Preglednica 13: Povprečne vrednosti tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj na območju Center za prvo četrletje 2011..... | 35 |
| Preglednica 14: Povprečne vrednosti tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj na območju Šiška za prvo četrletje 2011..... | 36 |
| Preglednica 15: Povprečne vrednosti tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj na območju Moste-Polje za prvo četrletje 2011 | 37 |
| Preglednica 16: Povprečne vrednosti tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj na območju Bežigrad za prvo četrletje 2011..... | 38 |
| Preglednica 17: Povprečne vrednosti tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj na območju Vič-Rudnik za prvo četrletje 2011 | 39 |

KAZALO SLIK

| | |
|---|----|
| Slika 1: Glavno mesto Ljubljana (Vir: Wikipedia)..... | 4 |
| Slika 2: Razdelitev Ljubljane na območja (Kartografska podlaga last Geodetske uprave Republike Slovenije)..... | 5 |
| Slika 3: Primer poizvedbe za stanovanja, ki se oddajo v najem (Vir: www.nepremicnine.net)..... | 6 |
| Slika 4: Primer najdenih oglasov stanovanj, ki se oddajajo v najem (Vir: www.nepremicnine.net) | 6 |
| Slika 5: Gibanje povprečnih oglaševanih prosto oblikovanih najemnin stanovanj v MOL v EUR/m ² (Vir: www.slonep.net) | 26 |
| Slika 6: Gibanje povprečnih oglaševanih najemnin stanovanj v MOL v EUR, junij 1995 - junij 2011 (Vir: www.slonep.net) | 26 |
| Slika 8: Pogled na Ljubljanski grad s Prešernovega trga (Vir: www.najinskupni.blog.si) | 35 |
| Slika 9: Celovški dvori – neprofitna najemna stanovanja (Vir: www.skyscrapercity.com)..... | 36 |
| Slika 10: Območje Šiška (Vir: www.skyline.si)..... | 37 |
| Slika 11: Zelena Jama – neprofitna najemna stanovanja (Vir: www.ljubljanski.projekti.si) | 37 |
| Slika 12: Območje Moste-Polje, naselje Nove Fužine (Vir: www.nepremicnine.su21.com) | 38 |
| Slika 13: Območje Bežigrad (Vir: www.re-max.si) | 38 |
| Slika 14: Bežigrad – Bežigrajski dvor (Vir: www.spl.si)..... | 39 |
| Slika 15: Stanovanjski objekti ob Viški cesti (Vir: www.ljubljanski.projekti.si)..... | 39 |
| Slika 16: Stanovanjski objekt na Rudniku (Vir: www.nepremicnine.net) | 40 |

KAZALO GRAFIKONOV

| | |
|--|----|
| Grafikon 1: Struktura tržno najemnih stanovanj v MOL v prvem četrtletju 2011 | 28 |
| Grafikon 2: Struktura neprofitnih najemnih stanovanj v MOL v prvem četrtletju 2011 | 29 |
| Grafikon 3: Število oglaševanih tržno najemnih stanovanj v MOL po območjih v prvem četrtletju 2011 | 30 |
| Grafikon 4: Število neprofitnih najemnih stanovanj v MOL po območjih v prvem četrtletju 2011 | 30 |
| Grafikon 5: Struktura tržno najemnih stanovanj glede na obdobje izgradnje stanovanj v MOL (do 1991 UEL)..... | 31 |
| Grafikon 6: Struktura neprofitnih najemnih stanovanj glede na obdobja izgradnje v MOL (do 1991 UEL)..... | 32 |
| Grafikon 7: Povprečna starost tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011 | 32 |
| Grafikon 8: Višina najemnine tržnih stanovanj po območjih v EUR/mesec v MOL za prvo četrtletje 2011 | 33 |
| Grafikon 10: Višina najemnine tržnih stanovanj v EUR/m ² v MOL za prvo četrtletje 2011..... | 34 |
| Grafikon 11: Višina najemnine neprofitnih stanovanj v EUR/m ² v MOL za prvo četrtletje 2011 | 34 |
| Grafikon 12: Povprečna mesečna najemnina garsonjer po območjih v EUR/m ² v MOL za prvo četrtletje 2011 | 41 |
| Grafikon 13: Povprečna višina mesečne najemnine garsonjer po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011 | 42 |
| Grafikon 14: Povprečna starost garsonjer po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011..... | 42 |
| Grafikon 15: Povprečna mesečna najemnina enosobnih stanovanj po območjih v EUR/m ² v MOL za prvo četrtletje 2011..... | 43 |
| Grafikon 16: Povprečna višina mesečne najemnine enosobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011 | 44 |
| Grafikon 17: Povprečna starost enosobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011..... | 44 |
| Grafikon 18: Povprečna mesečna najemnina dvosobnih stanovanj po območjih v EUR/m ² v MOL za prvo četrtletje 2011..... | 45 |
| Grafikon 19: Povprečna višina mesečne najemnine dvosobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011 | 46 |
| Grafikon 20: Povprečna starost dvosobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011 | 46 |
| Grafikon 21: Povprečna mesečna najemnina trisobnih stanovanj po območjih v EUR/m ² v MOL za prvo četrtletje 2011..... | 47 |
| Grafikon 22: Povprečna višina mesečne najemnine trisobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011 | 47 |
| Grafikon 23: Povprečna starost trisobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011 | 48 |

| | |
|---|----|
| Grafikon 24: Povprečna mesečna najemnina štirisobnih stanovanj po območjih v EUR/m ² v MOL za prvo četrtletje 2011 | 49 |
| Grafikon 25: Povprečna višina mesečne najemnine štirisobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011 | 49 |
| Grafikon 26: Povprečna starost štirisobnih stanovanjih po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011 . | 50 |

1 UVOD

V slovenski ustavi je zapisano, naj država ustvarja možnosti, da si bodo državljani lahko pridobili primerno stanovanje (78. člen Ustave republike Slovenije). To pomeni, da po letu 1991 država nima več glavne odgovornosti za zagotavljanje stanovanj prebivalcem. Vloga države je omejena le na zagotavljanje stanovanj določenim ciljnim skupinam, predvsem so to gospodinjstva z najnižjimi dohodki.

Z osamosvojitvijo in vključitvijo v krog držav z demokratičnimi pravnimi standardi je Slovenija postopoma prevzela tudi obveznosti, določene v številnih mednarodnih dokumentih. Nacionalni stanovanjski program v Republiki Sloveniji sledi načelu 78. člena Ustavne republike Slovenije, da vsakdo z lastnim prizadevanjem in pomočjo skupnosti uresniči svojo temeljno pravico do primerne stanovanja, hkrati pa je Slovenija podpisnica Carigrajske deklaracije in Agende Habitat (1996), torej dokumentov, po katerih naj bi vsak človek imel pravico do primerne stanovanja. Eden od načinov reševanja stanovanjskega problema je tudi najem stanovanja.

Stanovanjski zakon iz leta 1991 je omogočal privatizacijo družbenih stanovanj, ustanovitev Stanovanjskega sklada Republike Slovenije in stanovanjskih skladov v lokalnih skupnostih ter ustanovitev neprofitnih stanovanjskih organizacij. V dvajsetih letih se je poleg neprofitnih najemnih stanovanj, večinoma v lasti lokalnih skupnosti, razvil tudi trg najemnih stanovanj.

V želji, kako rešiti svoje stanovanjsko vprašanje, sem se vprašal, kako država ustvarja možnosti pridobiti primerno najemno stanovanje, kolikšne so najemnine na stanovanjskem trgu ter kakšni so pogoji in postopki pri dodelitvi neprofitnega najemnega stanovanja in višina neprofitnih najemnin.

2 NAMEN DIPLOMSKE NALOGE

Namen diplomskega naloge je:

- prikazati značilnosti in spremembe stanovanjske politike v Sloveniji po letu 1991,
- analizirati zakonodajo na področju stanovanjskih najemnin v Sloveniji, ločeno za neprofitno in prosto oblikovano najemnino,
- zbirati podatke o višini prosto oblikovanih in neprofitnih najemnin za stanovanja v Mestni občini Ljubljana (v nadaljevanju: MOL),
- spoznati značilnosti trga stanovanj, namenjenih za oddajanje v MOL in
- analizirati najemnine v MOL.

3 OBRAVNAVANO PODROČJE, OBMOČJE, VIRI PODATKOV, ČAS IN VALUTA, METODA DELA

3.1 Obravnavano področje

Obravnavano območje je Mestna občina Ljubljana, ki meri 274,99 km². Z 272.220 prebivalci (SURS, 2011) je največje slovensko mesto. Je gospodarski, kulturni, politični, znanstveni, prometni in izobraževalni center Slovenije. Zaradi tega je povpraševanje po najemnih stanovanjih veliko. Predvsem so iskalci najemnih stanovanj tujci, diplomati, gospodarski predstavniki in študenti ter rezidenti MOL, ki z najemom stanovanja rešujejo stanovanjski problem. Največje povpraševanje je po dvosobnih stanovanjih, saj njihova površina ustreza povprečnemu številu članov na gospodinjstvo (Statistični letopis Ljubljane 2010).

Preglednica 1: Površina, gospodinjstva in prebivalstvo ob popisu MOL

| | 1991 | 1991 ¹⁾ MOL | 2002 MOL |
|---|---------|------------------------|----------|
| Površina v km² | 903 | 275 | 275 |
| Gospodinjstva | 115.052 | 100.224 | 102.646 |
| Prebivalstvo | 321.607 | 268.120 | 265.881 |
| Gostota prebivalstva na 1 km² | 356 | 986 | 967 |
| Število članov na 1 gospodinjstvo | 3 | 2,7 | 2,6 |

¹⁾ Podatki, preračunani po metodologiji Popisa 2002

(Vir: Statistični letopis Ljubljane 2010)

Preglednica 2: Naravno gibanje prebivalstva MOL

| | 2008 | 2009 |
|--------------------------|------|------|
| Naravni prirast | 831 | 780 |
| Selitveni prirast | 7190 | 3940 |
| Skupni prirast | 8021 | 4720 |

(Vir: Statistični letopis Ljubljane 2010)

Naravni in selitveni prirast sta pozitivna, kar pomeni, da se je število ljudi, ki se je preselilo v Ljubljano, povečalo in prav tako s tem povpraševanje po najemnih stanovanjih.

Preglednica 3: Število stanovanj stanovanjskega sklada po letih v MOL

| | 1971 | 1981 | 1991 UEL (upravna enota Ljubljana) | 1991 MOL | 2002 MOL |
|----------------------------------|--------|---------|--|----------|----------|
| Stanovanja po vrsti - vsa | 75.801 | 130.926 | 116.444 | 101.339 | 112.541 |
| 1-sobna in garsonjere | 17.518 | 22.357 | 22.194 | 20.666 | 21.360 |
| 2-sobna | 26.535 | 35.352 | 38.910 | 34.597 | 37.781 |
| 3-sobna | 18.202 | 27.471 | 33.349 | 28.452 | 32.265 |
| 4-in več sobna | 9.878 | 16.389 | 21.151 | 16.887 | 21.135 |

(Vir: Statistični letopis Ljubljane 2010)

V letu 1991 so se od Ljubljane odcepile primestne občine, zato se je število stanovanj v tem letu zmanjšalo, kar je razvidno v tretjem stolpcu Preglednice 3.

Preglednica 4: Gradnja stanovanj – dokončana stanovanja po letih v MOL v obdobju 1995 – 2009

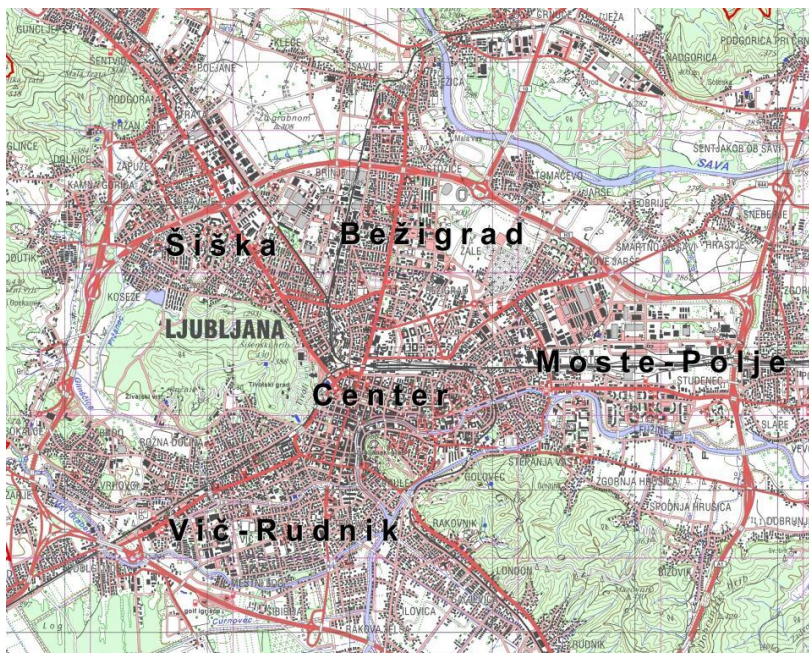
| 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 282 | 450 | 529 | 404 | 351 | 926 | 803 | 1219 | 1235 | 901 | 1312 | 465 | 4602 | 1561 | 830 |

(Vir: Statistični letopis Ljubljane 2010)

V letu 2009/2010 je na Univerzi Ljubljana študiralo 36850 študentov (Statistični letopis Ljubljane 2010), zato študentje predstavljajo zelo veliko odstotek tistih, ki najemajo stanovanja. Po raziskavah (Eurostudent 2007) 49% študentov Univerze v Ljubljani v času študija živi s starši ali sorodniki, 15% v študentskem domu, preostalih 36% pa v lastnem gospodinjstvu oziroma najetem ali podnajemniškem stanovanju (www.dnevnik.si).



Slika 1: Glavno mesto Ljubljana (Vir: Wikipedia)



Slika 2: Razdelitev Ljubljane na območja (Kartografska podlaga last Geodetske uprave Republike Slovenije)

Za namene diplomske naloge sem MOL razdelil na območja: Moste – Polje, Bežigrad, Vič – Rudnik, Center in Šiška.

Za tak način razdelitve Ljubljane na območja sem se odločil zaradi načina poizvedbe po oglaševanih stanovanjih, ki jo omogoča spletni portal www.nepremicnine.net.

3.2 Metoda dela

V diplomski nalogi sem na začetku predstavil stanovanjsko politiko od leta 2000 v Republiki Sloveniji ter njene dokumente in zakone.

V naslednjem poglavju sem podrobno analiziral trg najemnih stanovanj in sklad neprofitnih najemnih stanovanj v MOL. Ločil sem neprofitno najemnino in prosto oblikovano najemnino ter podrobno predstavil elemente, ki določajo višino prosto oblikovane najemnine in način izračuna vrednosti neprofitnega stanovanja, iz katerega izhaja višina mesečne neprofitne najemnine. Prikazal sem tudi merila za najem neprofitnega stanovanja.

Najobsežnejše je šesto poglavje, kjer je predstavljena analiza najemnin v MOL, in sicer ločeno za oglaševano prosto oblikovano najemnino in neprofitno najemnino. Najprej sem po posameznih območjih (Moste-Polje, Šiška, Vič-Rudnik, Bežigrad, Center) zbiral podatke o najemniških

stanovanjih. Podatke sem pridobil na spletni strani www.nepremicnine.net, v obliki nepremičninskih oglasov.

Novogradnje Montażne hiše **Ne spreglejte!** Moje nepremičnine Agencije

Največja ponudba nepremičnin v Sloveniji ◀ Nazaj

Iskalnik nepremičnin

Izberite tip(e) nepremičnine:

Soba Garsonjera 1-sobno 1,5-sobno
 2-sobno 2,5-sobno 3-sobno 3,5-sobno
 4-sobno 4,5-sobno 5 in večsobno Apartma
 Ostalo

Upravna enota:

Lj. Bežigrad Lj. Center Lj. Moste-Polje
 Lj. Šiška Lj. Vič-Rudnik

Dodatne omejitve pri iskanju:

Cena: EUR Odmik cene pri iskanju: 20%
Velikost: od do m2 Vrstni red: Po lokaciji
 Prikaži tudi oglase brez cen Časovni odmik: Vsi objekti

*V bazi se trenutno nahaja 42177 oglasov. → Naprej

Slika 3: Primer poizvedbe za stanovanja, ki se oddajo v najem (Vir: www.nepremicnine.net)

BS 3, BEŽIGRAD NOVO! Shrani oglas

Oddaja: Stanovanje Garsonjera **26 m2** **300,00 EUR/mesec**

Nadstropje: 5/12 zgrajeno leta 1978
opremljena v l.2000, skrbno vzdrževana, toplarna, stv,...

ZASEBNA PONUDBA
040/237-737 Podrobnosti ▶

BS 3, BEŽIGRAD NOVO! Shrani oglas

Oddaja: Stanovanje Garsonjera **30 m2** **350,00 EUR/mesec**

Nadstropje: 7/14 adaptirano leta 2001
bs 3, bežigrad, opremljeno, ck, priključek za ktv in...

ZASEBNA PONUDBA
031/357-480 Podrobnosti ▶

BS 3, MAROLTOVA NOVO! Shrani oglas

Oddaja: Stanovanje Garsonjera **30 m2** **320,00 EUR/mesec**

Nadstropje: P/4 zgrajeno leta 1986
popolnoma prenovljena, svetla, sodobno opremljena pritična...

ZASEBNA PONUDBA
041/723-142 Podrobnosti ▶

ČRNUČE, PODBORŠT NOVO! Shrani oglas

Oddaja: Stanovanje Garsonjera **20 m2** **max. 360,00 EUR/mesec**

Nadstropje: M/2 adaptirano leta 2008
vključeni vsi priključki (tv, internet), ck, park...

ZASEBNA PONUDBA
040/331-115 Podrobnosti ▶

ČRNUČE, STRNIŠEVA ULICA NOVO! Shrani oglas

Oddaja: Stanovanje Garsonjera **25 m2** **250,00 EUR/mesec**

Nadstropje: M zgrajeno leta 1990
garsonjera v večstanovsnavski hiši je opremljena(pralni...

SALOMON NEPREMIČNINE, Anže Nahtigal, s.p.
01/620-87-00, 031/392-921 Podrobnosti ▶

LJ. BEŽIGRAD NOVO! Shrani oglas

Oddaja: Stanovanje Garsonjera **27 m2** **370,00 EUR/mesec**

Nadstropje: 3/4 zgrajeno leta 1998
oddam garsonjero opremljeno, vseljivo 5.9.2011 za daljši...

ZASEBNA PONUDBA
041/754-440 Podrobnosti ▶

Slika 4: Primer najdenih oglasov stanovanj, ki se oddajajo v najem (Vir: www.nepremicnine.net)

Podatke sem zbiral v obdobju od začetka do sredine marca leta 2011 s pomočjo portala www.nepremicnine.net, kjer se oglašujejo najemna stanovanja. Na portalu sem izvedel poizvedbo in nato spotoma ter na koncu dobljene oglase prečistil. Izločil sem dvojne oglase (isto stanovanje lahko oglašuje fizična oseba in nepremičninska agencija) in oglase s premalo informacijami (brez oglaševane mesečne najemnine, površine, leta izgradnje). Oglase sem obdeloval v računalniškem programu MS Excel z orodji za analizo podatkov (opisna statistika). Za zbiranje in sortiranje podatkov oglasov (višina najemnine, površina in leto gradnje) sem uporabljal že omenjeni računalniški program MS Excel, kjer sem podatke ločil po tipu nepremičnine (garsonjera, 1 sobno, 2 sobno, 3 sobno in 4 ali več sobno stanovanje), ter za vsak tip nepremičnine zbiral oglase in njihove lastnosti (leto gradnje/prenove, velikost stanovanja v m² in oglaševana mesečna najemnina v evrih). Tržno najemnim stanovanjem, ki so bila zgrajena pred letom 1940, sem dodelil letnico 1940, saj bi zelo stare gradnje, ki so segale tudi v leto 1750, popačile povprečno starost stanovanj. Tako sem nato podatke obdeloval z orodjem opisna statistika in dobil za vsako vrsto stanovanja na posameznem območju različne osnovne statistike (srednja vrednost, standardna napaka, mediana, modus, standardna deviacija, varianca, najmanjša površina, največja površina in število podatkov). S pomočjo osnovne statistike sem primerjal rezultate analiz in jih prikazal v obliki grafikonov. Podatke o neprofitnih najemnih stanovanjih sem dobil od Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljane (v nadaljevanju JSSMOL). Na enak način sem obdelal tudi podatke neprofitnih najemnih stanovanj, jih primerjal med seboj in s podatki tržnih najemnih stanovanj.

Ugotavljal sem:

- strukturo tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj po tipu nepremičnine v MOL,
- delež tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj po tipu nepremičnine v MOL,
- starost tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj po upravnih enotah MOL,
- strukturo neprofitnih in tržnih najemnih stanovanj glede na leto izgradnje po obdobjih v MOL,
- višino mesečne najemnine tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj v evrih glede na območje MOL in
- višino mesečne najemnine v evrih na m² stanovanjske površine za tržna in neprofitna najemna stanovanja na območju MOL.

3.3 Viri podatkov

Izhodišče za statistično delo je zbiranje podatkov bodisi z anketiranjem bodisi iz drugih nam dostopnih virov. Podatke sem zbiral za obravnavano območje v mesecu marcu leta 2011. Predvidevam, da se nanašajo na prvo četrletje 2011.

Podatke o neprofitnih najemninah za leto 2011 v MOL mi je posredoval javni stanovanjski sklad MOL. V najem oddaja 3163 neprofitnih stanovanj, za katera sem tudi pridobil podatke o višini mesečne najemnine, letu gradnje in površini stanovanja. Podatke sem dobil v obliki preglednice v programu MS Excel.

Na spletnem portalu www.nepremicnine.net pa sem pridobil 753 oglasov za prosto oblikovane najemnine in njihove podatke o višini najemnine, letu gradnje in površini stanovanja.

Zakone, pravilnike in uredbe, ki urejajo stanovanjsko področje, ter uradne statistične podatke sem črpal iz interneta.

3.4 Čas in valuta

Prosto oblikovane in neprofitne stanovanjske najemnine so podane v evrih (EUR). Podatki za neprofitne najemnine se nanašajo na mesec marec 2011 oziroma prvo četrletje 2011, vendar so take najemnine veljale za celo leto 2011. Oglaševane prosto oblikovane najemnine se nanašajo na mesec marec 2011 oziroma prvo četrletje 2011.

4 STANOVANJSKA POLITIKA V SLOVENIJI IN OPREDELITEV TEMELJNIH POJMOV

4.1 Nacionalni stanovanjski program (v nadaljevanju NPSta)

Država se je pričela pripravljati na vstop v EU. Ena izmed zahtev EU je bila, da mora država spodbujati dolgoročno varčevanje svojega prebivalstva. Država je s tem namenom oblikovala nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo.

Ta stanovanjski program je bil sprejet 10. maja 2000 (UL RS, št. 43/2000). V njem so določena izhodišča, pogoji in ukrepi stanovanjske politike za obdobje od leta 2000 do leta 2009 z namenom uresničevanja 78. člena Ustave Republike Slovenije.

Nacionalni stanovanjski program ima namen, da bo v Republiki Slovenija v ustreznem časovnem okviru z lastnimi prizadevanjem in s pomočjo skupnosti vsakdo uresničil svojo temeljno pravico do primerne stanovanja.

Glavni cilji stanovanjske politike v Nacionalnem stanovanjskem programu so:

- 1) izboljšati dostopnost do vseh vrst stanovanj na različne načine, odvisne od finančnih možnosti in potreb prebivalstva, mobilnosti in drugih okoliščin;
- 2) olajšati in spodbujati različne načine pridobivanja in različne vrste lastništva stanovanj;
- 3) zagotavljati primerne pomoči pri uporabi stanovanj tistim, ki tega ne zmorejo sami;
- 4) izboljšati pogoje za gospodarjenje s stavbnimi zemljišči za graditev stanovanja in stanovanjskih hiš ter za upravljanje z njimi;
- 5) povečati obseg graditve stanovanj in stanovanjskih hiš, vključno s prenovo obstoječih;
- 6) spodbujati boljšo kakovost stanovanj in bivalnega okolja in zagotavljati ustrezen stanovanjski standard, tudi glede primerne velikosti stanovanj;
- 7) uravnotežiti ponudbo in povpraševanje po stanovanjih tako., da bo zagotovljeno zadostno število stanovanj, namenjenih za nakup oziroma pridobitev v najem tam, kjer obstaja primanjkljaj oziroma povpraševanje po stanovanjih;
- 8) z izboljšanjem celotne stanovanjske oskrbe spodbujati demografski razvoj in omogočati ustanavljanje novih gospodinjstev;
- 9) z ustreznimi stanovanjsko oskrbo prispevati k varstvu družine, starejših in invalidnih oseb in drugih ranljivih skupin prebivalstva ter
- 10) spodbujati tržišče in njegove koristne razvojne učinke.

V Nacionalnem stanovanjskem programu so določeni tudi različni ukrepi za doseganje ciljev (Nacionalni stanovanjski program 2000):

- neposredni ukrepi države: zakonodajni, organizacijski, finančno intervencijski;
- ukrepi lokalnih skupnosti: pridobivanje socialnih stanovanj, zagotavljanje subvencij in sofinanciranje pridobivanja neprofitnih najemnih stanovanj, zlati z zagotavljanjem stavbnih zemljišč in potrebne komunalne infrastrukture.

Nacionalni stanovanjski program (Ur. list RS, št. 43/2000) je določil izhodišča, pogoje in ukrepe stanovanjske politike v obdobju od leta 2000 do 2009.

Glavni cilj pa je bil, da do leta 2009 doseže gradnjo najmanj 10.000 novih stanovanj letno, in sicer:

- 20% socialnih najemnih stanovanj,
- 25% neprofitnih najemnih stanovanj,
- 50% lastnih stanovanj ter
- 5% tržnih stanovanj.

Leta 2006 je bilo iz privatnega sektorja zgrajenih 4.624 stanovanj, družbeni sektor pa je uspel zagotoviti 2.914 stanovanj (SURS, 1992-2007). Se pravi, da je bilo zagotovljenih dovolj lastnih tržnih najemnih stanovanj, kar pa ne moremo trditi za neprofitno gradnjo.

4.2 Stanovanjski zakon (Ur. list RS, št. 69/2003; v nad. SZ-1)

Kot zadnji dokument, ki je nadomestil star Stanovanjski zakon (SZ), je Stanovanjski zakon (SZ-1) iz leta 2003. Razlog za sprejem novega zakona je bil ta, da je bil stari stanovanjski zakon (Ur. list RS, št. 18/91, 21/94, 23/96 in 1/00) večkrat razveljavljen s strani ustavnega sodišča.

Stanovanjski zakon določa vrste stanovanjskih stavb, lastninsko pravna razmerja v večstanovanjskih stavbah in upravljanje le teh. Velik del je namenjen stanovanjskim najemnim razmerjem, najemnini in subvencioniranju najemnin. Določa gradnjo in prodajo novih stanovanj ter varstvo kupca pri prodaji novih stanovanj. Nadalje govori še o pristojnosti in nalogah občin in države na stanovanjskem področju. Opredeli stanovanjsko zbornico, državni stanovanjski svet, svet za varstvo pravic najemnikov, kataster stavb in register ter inšpekcijsko nadzorstvo.

Stanovanjski zakon iz leta 2003 ne loči več med socialnimi in neprofitnimi stanovanji. V skladu s prejšnjim zakonom so bila socialna stanovanja namenjena upravičencem z nižjimi dohodki, neprofitna stanovanja pa so bila namenjena državljanom s povprečnim dohodkom.

Veljavni stanovanjski zakon pozna različne tipe najemnih stanovanj:

- stanovanje, ki se oddaja za neprofitno najemnino (neprofitno najemno stanovanje),
- stanovanje, ki se prosto oddaja na trgu zaradi pridobivanja dobička (tržno najemno stanovanje),
- stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službeno najemno stanovanje) in
- stanovanje, namenjeno institucionalnemu varstvu starejših oseb, upokojencev ali posebnim skupinam prebivalstva (namensko najemno stanovanje) (Stanovanjski zakon (SZ-1), UL RS, št 69/2003).

4.3 Socialni sporazum za obdobje 2007-2009

Socialni sporazum (Socialni sporazum za obdobje 2007-2009, UL RS, št. 96/2007) navaja ugotovitev, da se je stanovanjska politika po sprejetih ukrepih odvijala v pozitivni smeri, vendar je potrebno še povečati dostopnost do stanovanj. To prizadevanje je treba povezati tudi s potrebami po večji mobilnosti zaposlenih. Za večjo dostopnost do lastnih in najemnih neprofitnih stanovanj so bili že doslej izvedeni nekateri ukrepi – dokapitalizacija Stanovanjskega sklada RS za dodatno ponudbo najemnih neprofitnih stanovanj, spremembe zakonodaje za materialne spodbude čim širšemu krogu mladih družin, ki rešujejo stanovanjsko vprašanje, neprofitne najemnine so dosegle raven, da se lahko pokrijejo dejanski stroški v zvezi z vzdrževanjem in nadomestitvijo stanovanj po izteku življenjske dobe. Naloge vlade je :

- podpirati normalizacijo razmer na stanovanjskem trgu, varnost stanovanjskega najema in socialno zdržne najemnine, pa tudi zanimanje lastnikov za oddajo prostih stanovanjskih površin v najem;
- podpirati naložbe v neprofitna najemna stanovanja tudi zaradi pritegnitve zaposlenih v regije, v katerih jih primanjkuje, denimo s soinvestitorstvom Stanovanjskega sklada RS;
- zagotavljati nepovratno materialno pomoč mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja, olajšati mladim družinam in mladim možnost za pridobitev lastnega stanovanja ali neprofitnega najemnega stanovanja,
- spodbujati namensko varčevanje za rešitev stanovanjskega vprašanja z ustreznim planiranjem varčevanja;
- zagotoviti večjo dostopnost zemljišč za stanovanjsko gradnjo, zlasti z demonopolizacijo trga nepremičnin in odpravo administrativnih ovir ter

- z ureditvijo in posodobitvijo zemljiške knjige, s povečanjem bančne konkurence in prožnosti finančnega sektorja ustvariti možnost za hitrejši razvoj trga nepremičnin in povečanje dostopnosti do bančnih posojil, ne glede na zaposlitveni status posojilojemalca.

Naloga delodajalcev je :

- spodbujati svoje člane, da bodo po lastnih ekonomskih možnostih in potrebah sodelovali pri reševanju stanovanjskih vprašanj zaposlenih.

Naloga sindikatov je :

- zahtevati in podpirati tiste ukrepe v stanovanjski politiki, ki bodo prispevali k učinkovitejši odpravi stanovanjske problematike delavstva.

Področje nepremičnin torej urejajo različni zakoni in predpisi, ki se v zadnjih letih aktivno sprejemajo in spreminjajo, Nepremičninska zakonodaja pokriva večji del aktivnosti, povezanih s trgom nepremičnin, vendar to ne pomeni, da se ne pojavljajo novi problemi, ki zahtevajo zakonsko ureditev.

Imamo problem glede denacionalizacije z obstoječimi najemnimi razmerji, saj se lastniki vrnjenih nepremičnin soočajo z visokimi stroški vzdrževanja objektov in želijo prekiniti netržna najemna razmerja.

Vsi se zavedamo dejstva, da mladi do 30 let v veliki večini živimo pri starših, vendar se bomo morali tudi mi slej ko prej odseliti. Kam bomo šli? Če bomo našli sopotnika na svoji poti, nam bo lažje, saj se je Stanovanjski sklad RS odločil dodeliti subvencijo mladim družinam za prvo reševanje stanovanjskega vprašanja in subvencioniranja tržnega najema stanovanj.

V nadaljevanju sem se osredotočil predvsem na opredelitev in analizo obstoječih vrst najemnin v Republiki Sloveniji.

5 SPLOŠNO O NAJEMNINAH

Najemnina je finančna dajatev, ki jo uporabnik stanovanja plačuje njegovemu lastniku.

V Sloveniji v grobem ločimo dve poglavitni kategoriji najemnin:

- neprofitna najemnina, ki se oblikuje skladno s predpisano metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih najemnih stanovanjih, ter
- prosto oblikovana najemnina, ki se oblikuje prosto v tržnih najemnih stanovanjih.

Kljub temu pa nudi ljudem najemno stanovanje poleg enostavne, hitre preselitve v skladu z odpovednim rokom še nekatere prednosti:

- mobilnost,
- nobenega tveganja glede izgube prihrankov zaradi znižanja tržne vrednosti stanovanja,
- boljša izraba poklicnih priložnosti,
- boljše obveznosti in odgovornosti za vzdrževanje stanovanja in
- več priložnosti za prebivanje na lokacijah, ki so bliže delovnim mestom.

Večina najemnikov bi se za preselitev odločila le, če bi bilo novo razmerje med ceno in kakovostjo ugodnejše, da bi odtehtalo stroške preselitve in menjave družbenega okolja.

5.1 Neprofitna najemnina

Neprofitna najemna stanovanja pridobivajo občine, državni stanovanjski sklad in neprofitne stanovanjske organizacije ter jih nato oddajajo v najem za neprofitno najemnino, ki pokrije le stroške stanovanja in se ne ravna po tržnih načelih, saj zgolj rešuje stanovanjski problem državljanov. Izračunava se na letni podlagi, najemnik pa jo plačuje v mesečnih obrokih za vsak tekoči mesec, če ni z najemno pogodbo določeno drugače.

5.2 Neprofitna najemnina od leta 1991 do danes

Prva metodologija oblikovanja višine neprofitnih najemnin je bila sprejeta leta 1992 in je vzdrževala staro socialno politiko do neprofitnih najemnikov.

V letu 1995 je bil sprejet Pravilnik o metodologiji za oblikovanje najemnine neprofitnih stanovanj, ki je prenehal veljati leta 1999.

Z uveljavitvijo Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona v letu 2000 je bil sprejet Odlok o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, ki je spremenil izhodišče za določanje višine neprofitnih najemnin. Nova metodologija je omogočala neprofitno najemnino v višini 3,81 % vrednosti stanovanja, za stanovanja stara nad 60 let, in 5,08 % za mlajša stanovanja. Najvišje dovoljene stopnje po metodologiji iz leta 2000 razlikujejo, kdaj je bilo stanovanje oddano v najem in kdo je lastnik. Odlok je predvideval postopen dvig najemnine do polne višine v letu 2004.

Sprejem Stanovanjskega zakona v septembru 2003 in s tem povezane Uredbe metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopkih za uveljavljanje subvencioniranih najemnin konec 2003, ki je stopil v veljavo 1. 1. 2005, temelji na enostavnejšem določanju višine neprofitne najemnine v ustreznem odstotku od vrednosti stanovanja. Ta uredba je vpeljala možnost uvedbe lokacijskega popravka, ki lahko poviša najemnino za največ 30 %; ta vpliv na najemnino na svojem območju odločijo občine z odlokom. Lastniki neprofitnih stanovanj pa lahko pri izračunu mesečne najemnine upoštevajo nižje vrednosti.

5.3 Elementi neprofitne najemnine

Neprofitna najemnina po trenutno veljavni metodologiji za oblikovanje najemnin, ki velja od 1. 1. 2005, vsebuje naslednje elemente:

- stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov,
- stroške za opravljanje upravniških storitev,
- amortizacijo ter
- stroške financiranja, vložene v stanovanje

Preglednica 5: Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih

| ELEMENTI NAJEMNINE | Stanovanja stara do 60 let (%) | Stanovanja stara nad 60 let (%) |
|---|---------------------------------------|--|
| stroški vzdrževanja | <1,11 | <1,81 |
| stroški za opravljanje upravniških storitev | <0,40 | <0,40 |
| Amortizacija | <1,67 | <0,97 |
| stroški financiranja | <1,50 | <1,50 |
| SKUPAJ | <4,68 | <4,68 |

(Vir: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnine v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin)

Stroški vzdrževanja so materialna vlaganja, ki jih mora zagotoviti lastnik, da se stanovanjske stavbe in stanovanja kot celote ohranjajo v dobrem stanju in omogočajo njegovo uporabo. Med stroške vzdrževanja so vključeni tudi stroški za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe.

Stroški za opravljanje upravniških storitev so tisti, ki zagotavljajo opravljanje storitev upravljanja v stanovanjski stavbi.

Amortizacijska doba stanovanja je 60 let, in sicer znaša 1,67 % od letne vrednosti stanovanja za stanovanja mlajša od 60 let. Za stanovanja stara nad 60 let se namreč prizna strošek v višini 0,97 % letno za amortizacijo vlaganja, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja.

Stroški financiranja so obresti za najeta posojila, izračunani kot zmnožek glavnice najetega posojila za stanovanje ter letne obrestne mere. Občine morajo ta sredstva namensko uporabiti za gradnjo in vzdrževanje neprofitnih stanovanj in jih prikazati v občinskih stanovanjski programih, in sicer teh stroškov v najemnini ne smejo zaračunavati.

Najvišja dovoljena najemnina za neprofitna stanovanja je seštevek najvišjih stopenj posameznih elementov najemnine. Izračun nam pokaže, da znaša zgornja letna stopnja neprofitne najemnine največ 4,68 % točkovne vrednosti stanovanja (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, Ur. list RS, št. 131/2003).

5.4 Vrednosti stanovanja in mesečna najemnina

Osnova za določitev neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ta pa je zmnožek petih dejavnikov:

Vrednost stanovanja = število točk x vrednost točke x uporabna površina x vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) x vpliv lokacije stanovanja

Stanovanja in stanovanjske stavbe lahko točkujejo pooblaščen ocenjevalci vrednosti nepremičnin, registrirani pri Slovenskem inštitutu za revizijo, ter sodni cenilci gradbene stroke. Stanovanje lahko točkujejo tudi fizične osebe z najmanj srednješolsko izobrazbo gradbene, elektro, strojne ali arhitekturne smeri, če opravijo ustrezne izobraževanje za točkovanje stanovanj po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

Število točk se pridobi s seštevanjem točk, ki so določena v Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanja in stanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 127/2004), in vrednotijo konstrukcijo, kakovosti in vrsto oken, vrat, obdelavo talnih in steklenih površin, kakovost toplotne zaščite objekta,

opremljenost z vgrajenimi napravami, dodatno opremo v objektu, vrsto in možnost rabe skupnih prostorov stavbe in odbite točke za neizoliranost kletnega ali pritličnega stanovanja, če je stanovanje mansardno ter če so sanitarni prostori ločeni od stanovanja.

Vpliv velikosti stanovanja. Korekcijski faktor je pri manjših stanovanjih večji od 1, pri večjih stanovanjih pa manjši od 1.

Preglednica 6: Korekcijski faktor odvisen od neto tlorisne površine stanovanja

| UPORABNA POPRAVLJENA NETO TLORISNA POVRŠINA STANOVANJA | Vpliv velikosti stanovanja, korekcijski faktor |
|---|---|
| do 30 m ² | 1,057 |
| nad 30 m ² do 45 m ² | 1,024 |
| nad 45 m ² do 65 m ² | 1 |
| nad 65 m ² do 75 m ² | 0,966 |
| nad 75 m ² | 0,95 |

(Vir: Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanja in stanovanjskih stavb)

To pomeni, da je vrednost manjše stanovanjske enote na m² višja kot vrednost m² večjih stanovanjskih enot. Posledično to pomeni tudi, da neprofitna najemnina za štirisobno stanovanje ni dvakrat višja od neprofitne najemnine za dvosobno stanovanje.

Vrednost točke za izračunan neprofitnih najemnin je 2,63 EUR (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin, Ur. list RS, št. 142/2004).

Uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja za izračun neprofitne najemnine se izračuna tako, da se površina prostorov za pripravo hrane, osebno higieno, bivanje in spanje pomnoži s korekcijskim faktorjem 1, za pomožne prostore pa s temi korekcijskimi faktorji, ki so v Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb:

- balkon, odprta terasa: 0,25;
- loža: 0,75;
- pokrita terasa ali balkon: 0,50;
- shramba izven stanovanja: 0,75;
- klet ali drvarnica v zidanem objektu: 0,50;
- lesena drvarnica: 0,25;
- garaža v stavbi ali izven stavbe: 0,50.

Vpliv lokacije stanovanja na višino najemnine lahko na svojem območju določi občina z odlokom in lahko znaša največ 30 % od neprofitne najemnine. Občina lahko na svojem območju določi različen vpliv lokacije za posamezna območja. Vpliv lokacije lahko zaračunavajo lastniki neprofitnih stanovanj, katerih stanovanja se nahajajo na teritoriju občine, ki je z odlokom določila vpliv lokacije. Če vpliv lokacije z odlokom ni določen, se upošteva količnik 1, drugače pa količnik ne sme biti višji od 1,3 (Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin, Ur. list RS, št. 142/2004).

Na povečanje najemnine zaradi lokacije vplivajo:

- število prebivalcev kraja,
- prometne povezave in javni promet,
- oddaljenost od središča mesta in naselja,
- infrastrukturna in komunalna opremljenost,
- motnje zaradi hrupa, oddaljenost od virov onesnaženja,
- bližina zelenih površin in športnih objektov ter
- bližina kulturnih in drugih javnih objektov (trgovine, šole, zdravstvene ustanove in podobno).

Mestna občina Ljubljana še ni sprejela odloka, na podlagi katerega bi v neprofitno najemnino vključila vpliv lokacije.

Mesečna najemnina se izračuna po sledeči enačbi:

mesečna najemnina = vrednost stanovanja x letna stopnja najemnine / 12

5.5 Dodeljevanje neprofitnih stanovanj

Upravičenci do neprofitnih stanovanj so državljani Republike Slovenije, ki izpolnjujejo pogoje in merila določena s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Ta pravilnik uporabljajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije. Postopek dodelitve stanovanja v najem pa se začne na podlagi javnega razpisa. Pogoji in merila posameznega razpisa so določena tako, da ima pri dodelitvi neprofitnega stanovanja prednost ena ali več kategorij prosilcev. To so lahko na primer: mlade družine, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, družina z manjšim številom zaposlenih, državljani z daljšo delovno dobo, prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino, žrtve nasilja v družini ter osebe s statusom žrtve vojnega nasilja (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, Ur. list RS; št. 14/2004).

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem nadalje predpisuje, da so do dodelitve neprofitnega stanovanja upravičeni le prosilci, katerih dohodki gospodinjstev v obdobju leta dni pred razpisom ne presegajo povprečne neto plače v državi do določenih odstotkov.

Preglednica 7: Zgornja meja dohodka gospodinjstva

| VELIKOST GOSPODINJSTVA | Dohodek ne sme presegati naslednjih % od povprečne neto plače v državi |
|-----------------------------------|---|
| 1-člansko | 200% |
| 2-člansko | 250% |
| 3-člansko | 315% |
| 4-člansko | 370% |
| 5-člansko | 425% |
| 6-člansko | 470% |

(Vir: Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem)

Prosilcu ne more biti dodeljeno stanovanje poljubne površine, saj najemodajalci uporabljajo površinske normative, ki so prikazani v Preglednici 8.

Preglednica 8: Površinski normativi neprofitnega stanovanja

| Število članov gospodinjstva | Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine | Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine |
|---|---|---|
| 1-člansko | od 25 m ² do 30 m ² | od 25 m ² do 45 m ² |
| 2-člansko | nad 30 m ² do 45 m ² | nad 30 m ² do 55 m ² |
| 3-člansko | nad 45 m ² do 55 m ² | nad 30 m ² do 70 m ² |
| 4-člansko | nad 55 m ² do 65 m ² | nad 30 m ² do 82 m ² |
| 5-člansko | nad 65 m ² do 75 m ² | nad 30 m ² do 95 m ² |
| 6-člansko | nad 75 m ² do 85 m ² | nad 30 m ² do 105 m ² |

(Vir: Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem)

Najemodajalci lahko oddajo v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi oziroma obratno, večje stanovanje, pri čemer se razlike v m² obračuna kot tržna najemnina.

5.6 Trajanje najemne pogodbe za neprofitna stanovanja

Najemna pogodba za neprofitna stanovanja mora biti sklenjena za nedoločen čas. Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja.

Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določi pravilnik, ki ga izda minister.

Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino za stanovanje po predhodnem odstavku, spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

5.7 Subvencioniranje najemnine

Za del prebivalstva je tudi neprofitna najemnina previsoka, zato lahko občine subvencionirajo neprofitno najemnino. Subvencijo določi organ, ki ugotavlja, ali dohodki in premoženjsko stanje dopuščajo subvencioniranje najemnine.

V stanovanjskem zakonu (SZ-1) je zapisano, da je do subvencije upravičen najemnik v neprofitnem stanovanju, namenskem najemnem stanovanju do višine neprofitne najemnine ali bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, če njegov dohodek in dohodek oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, ne presega višine njihovega minimalnega dohodka (določa ga zakon o socialnem varstvu kot najnujnejša sredstva za preživetje), povečanega za 30 % njihovega ugotovljenega dohodka in za znesek najemnine. Do subvencije najemnine so upravičeni tisti najemniki neprofitnih stanovanj, ki jim po plačilu najemnine ne ostane minimalni dohodek, povečan za 30 % njihovega ugotovljenega dohodka. Subvencija se določi v višini razlike med neprofitno najemnino in ugotovljenim dohodkom najemnika, znaša pa lahko od 20 do največ 80 % neprofitne najemnine. Za izračunani znesek subvencije se zniža najemnino najemniku, najemodajalcu pa znesek povrne občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve.

Plačilo najemnine = 20 % najemnine ali ugotovljeni dohodek - 30 % ugotovljenega dohodka - minimalni dohodek

Subvencija najemnine = mesečna najemnina – plačilo najemnine

Pri izračunu subvencionirane najemnine se upošteva dejanska površina stanovanja, vendar pa ne večja, kot znaša primerna površina glede na število oseb po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/2004). Posameznik je upravičen do prejemanja subvencije največ za dobo enega leta, znotraj katerega so zneski subvencije za posamezni mesec enaki. V kolikor pride med letom do spremembe v višini najemnine ali dohodka najemnika, pa lahko le-ta zaprosi za nov izračun pripadajoče subvencije. Po preteku enega leta lahko najemnik ponovno zaprosi za subvencioniranje najemnine pri pristojnem občinskem organu, seveda v kolikor se okoliščine, ki so bile podlaga za subvencioniranje najemnine, niso spremenile (Stanovanjski zakon, Ur. list RS, št. 69/2003).

5.8 Prosto oblikovana najemnina

Prosto oblikovana najemnina se oblikuje na podlagi delovanja tržnega mehanizma ponudbe in povpraševanja ter se oblikuje prosto, saj je zakonsko določena le zgornja meja, to je oderuška najemnina. Ta je po 119. členu Stanovanjskega zakona (SZ-1) najemnina, ki za več kot 50 % presega povprečno prosto oblikovano najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj, pri čemer je treba upoštevati tudi lokacijo in opremo stanovanja. V občini, kjer po prosto oblikovani najemnini oddaja najemna stanovanja manj kot pet lastnikov, ali večino teh stanovanj oddajajo manj kot trije lastniki, se oderuška najemnina primerja s povprečno prosto oblikovano najemnino v regiji.

5.9 Stanovanjska najemna razmerja

Najemno razmerje nastane s sklenitvijo pisne najemne pogodbe. Z njo lastnik stanovanja prepusti uporabo stanovanja najemniku, najemnik pa se zaveže, da bo najemodajalcu (lastniku) plačeval najemnino. Z najemno pogodbo se določijo tudi druge pravice in obveznosti najemodajalca in najemnika.

Prav tako mora lastnik stanovanja pogodbo prijaviti na pristojnem davčnem uradu. V 91. členu SZ-1 je podana vsebina najemne pogodbe, ki mora vsebovati: opis stanovanja, identifikacijsko oznako iz katastra stavb, ime in priimek lastnika, davčno število lastnika, ime in priimek najemnika in oseb, ki bodo skupaj z najemnikom uporabljale stanovanje, odpovedne razloge, vrsto najema, določbe o medsebojnih obveznostih, višino najemnine ter način in roke plačevanja, obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini, določene o načinu uporabe stanovanja, čas trajanja najemnega razmerja, način predaje stanovanja (Stanovanjski zakon RS, 69/2003).

5.10 Stroški najemodajalca

Sestavni del najemne pogodbe narekuje način plačevanja in obseg stroškov, ki niso zajeti v najemnini in se nanašajo na stroške za dovedeno elektriko, daljinsko ogrevanje stanovanj in podobno, to so individualni obratovalni stroški ter stroški za obratovanje skupnih delov stanovanjske ali večstanovanjske stavbe, to pa so skupni obratovalni stroški.

Lastniki plačujejo naslednje stroške:

- stroške upravljanja večstanovanjske stavbe,
- zavarovanje stanovanja,
- vplačila v rezervni sklad in stroške vodenja le-tega ter
- davek pri posredovanju nepremičnine.

5.11 Stroški najemnika

Višina najemnine je ena od obveznih sestavin vsake najemne pogodbe. Običajno je odvisna od velikosti stanovanja, njegove opremljenosti in lokacije, na kateri se nahaja. Poleg najemnine pa v večini primerov najemniki sami plačujejo tekoče obratovalne stanovanjske stroške, ki so stroški v zvezi z dobavami in storitvami za zagotovitev pogojev v stanovanju (individualni obratovalni stroški) in v stavbi kot celoti (skupni obratovalni stroški).

Najemniki stanovanj običajno sami plačujejo tekoče stanovanjske stroške, ki se delijo na:

- individualne obratovalne stroške: to so stroški za dobavljeno elektriko, vodo, daljinsko ogrevanje, stroški telefonskega priključka, kableske televizije, interneta in podobno ter
- skupne obratovalne stroške: stroški hišnika, čiščenje skupnih prostorov, poraba elektrike in vode v skupnih prostorih, mesečni pregledi dvigal in podobno.

5.12 Odpoved najemne pogodbe

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razlog. O tem mora obvestiti najemodajalca in upoštevati 90-dnevni odpovedni rok. Z najemno pogodbo se lahko določi drugačen odpovedni rok.

Najemodajalec lahko odpove zaradi krivdnih razlogov in pod pogoji, določenimi v 103. členu Stanovanjskega zakona ter morebitnih drugih odpovednih razlogov, ki jih najemnik in najemodajalec določita v pogodbi.

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo iz drugih razlogov, ki niso v 103. členu Stanovanjskega zakona ali v najemni pogodbi le, če najemniku priskrbi drugo primerno stanovanje.

5.13 Dohodnina in dohodek iz oddajanja premoženja v najem

Vsako oddajanje premoženja na podlagi pogodbe ali na drugi pravni podlagi, s katero najemodajalec prepusti najemniku določeno premoženje v uporabo ali mu prepusti pravico do uporabe premoženja, najemnik pa mu je za to dolžan plačati najemnino, se šteje za oddajanje premoženja v najem.

Obdavčen dohodek iz premoženja je, če oddajamo v najem:

nepremičninsko premoženje: stanovanja, hiše, poslovni prostore, kmetijska, gozdna in druga zemljišča ter premično premoženje: oprema, bivalniki, prevozna sredstva

Za dohodek iz oddajanja premoženja v najem se obdavčuje najemnina, dosežena v denarju. Obratovalni stroški, ki jih za najeto premoženje plačuje najemnik, se ne štejejo za dohodek iz oddajanja premoženja v najem. Davčni zavezanec, ki prejema dohodek z naslova oddajanja premičnega in nepremičnega premoženja v najem za več mesecev v letu, vloži napoved v 15 dneh po poteku časa, za katerega je bilo premoženje oddano v najem, vendar najkasneje do 15. januarja tekočega leta za preteklo leto.

Zavezanec ima pravico uveljavljanja normiranih stroškov v višini 40 % ali pa dejanskih stroškov vzdrževanja premoženja, ki ohranja uporabno vrednost premoženja, če jih je plačal v času oddajanja premoženja v najem za navedeno premoženje. Akontacija dohodnine od najemnine se izračuna in plača po stopnji 25 % od davčne osnove.

5.14 Nadzor nad najemninami oziroma omejevanje najemnin

Omejevanje najemnin je inštrument stanovanjske politike, ki pozitivno vpliva na izdatke gospodinjstev za stanovanje. Gre za obliko subvencije, kjer je dajalec subvencij lastnik stanovanja in ne država, zato je inštrument, ki državnega proračuna ne obremenjuje v večji meri.

Nadzor nad najemninami je najstarejši inštrument stanovanjske politike. Pojavljati se je začel v času med in po prvi svetovni vojni v Evropi, ZDA in Japonski. Države je v to prisilil primanjkljaj stanovanj, ki je imel kot posledico težnje po dvigu najemnin. Zato so države vzpostavile nadzor nad

najemninami in jih določile nižje od prosto oblikovanih najemnin, ki bi se sicer vzpostavile na stanovanjskem trgu. Inštrument se je v šestdesetih letih začel počasi vedno manj uporabljati, v drugi polovici osemdesetih let pa je bil za novo stanovanje v večji meri odpravljen, medtem ko je za ostala stanovanja ponekod še danes prisoten (Cirman, 2003). V Sloveniji je nadzor nad najemnami urejen z določitvijo neprofitne najemnine in oderuške najemnine. Neprofitna najemnina lahko znaša največ 4,68 % točkovne vrednosti stanovanja.

Za službena in tržna najemna stanovanja je v Sloveniji prosto oblikovanje najemnine, sicer pa je najemnina navzgor omejena s tako imenovano oderuško najemnino. Oderuška pa je vsaka najemnina, ki za več kot 50 % presega povprečno prosto oblikovano najemnino v občini za enako ali podobno kategorijo stanovanj. V primeru zlorabe prevladujočega položaja lastnikov stanovanj ali ob motnjah v stanovanjski oskrbi pa lahko občina z odlokom za 6 mesecev predpiše najvišje dopustne najemnine (Stanovanjski zakon, UL RS, št. 69/2003).

Omejevanje najemnin je inštrument, ki ima poleg pozitivnih posledic tudi negativne, kot na primer trajno preseženo povpraševanje po najemnih stanovanjih zaradi zmanjšanja obsega zasebnega najemnega sektorja, omejevanje suverenosti potrošnikov in učinkovitosti producentov, pojav sivih in črnih trgov. Prav pojav sivih in črnih trgov, ki je nastal tudi zaradi davkov, ki jih mora plačati najemodajalec, je povzročil, da se najemne pogodbe ne sklepajo za nedoločen čas, kot je predvideno v Stanovanjskem zakonu. Tako so najemniki tržnih najemnih stanovanj brez najemnih pogodb ali najemnimi pogodbami za določen čas zelo podvrženi nihanju oziramo dvigu najemnin (Cirman, 2003).

6 ANALIZA PODATKOV O PROSTO OBLIKOVANIH IN NEPROFITNIH NAJEMNINAH V MOL

Nepremičninske trge zaradi raznolikosti opredeljujemo preko njihove geografske lokacije, vrste nepremičnin, vidika uporabe in podobno.

Analiziral sem trg stanovanjskih nepremičnin v MOL. Območje MOL sem razdelil na območja: Bežigrad, Center, Moste-Polje, Šiška in Vič-Rudnik, in stanovanja na več tipov: garsonjere, enosobna, dvosobna, trisobna, štiri ali več sobna stanovanja. Analiziral sem naslednje najemnine: oglaševane prosto oblikovane najemnine in neprofitne najemnine.

Najprej sem analiziral delovanje JSS MOL in število vlog in število dodeljenih neprofitnih stanovanj v MOL.

6.1 Neprofitna stanovanja v MOL – splošno

JSS MOL je bil ustanovljen 1. julija 2002. Zagotavljal naj bi najemna stanovanja in boljše urejanje odnosov na stanovanjskem trgu, kjer naj se enakopravno uravnava ponudba in povpraševanje. V lasti MOL je 3846 stanovanj (www.ljubljana.si), ki jih vsako leto dodeljuje v najem socialno šibkim in ogroženim ljudem. Dejstvo je, da število prebivalcev Ljubljane tudi po letu 2008 narašča, in to ne le zaradi priseljevanja, temveč zato, ker število rojstev presega število smrti. Zato so tudi v stanovanjske programe preteklih let že uvrstili oblike reševanja stanovanjskih vprašanj starejših in jih tudi uresničevali.

Preglednica 9: Prikaz gibanja števila prebivalcev v MOL v obdobju 2004 – 2010

| Leto | Število |
|-----------|---------|
| 2004 | 266.845 |
| 2005 | 266.941 |
| 2006 | 267.386 |
| 2007 | 267.760 |
| 2008* | 276.091 |
| 2009* | 279.653 |
| 1.7.2010* | 280.080 |

*Leta, v katerih se uporablja nova definicija o štetju prebivalstva

(Vir: Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljane za leto 2010)

Do leta 2001 je bilo dodeljenih 494 neprofitnih stanovanj, 352 socialnih in 66 kadrovskih stanovanj. Žal je to pomenilo rešitev stanovanjskega vprašanja manj kot 10% prosilcem, razen na neprofitnem razpisu leta 1998 (32,4%) in kadrovskem razpisu leta 1999 (13,1%).

Pri javnih razpisih za dodelitev neprofitnih stanovanj po letu 2004 (ko zakonodaja ne pozna več socialnih stanovanj) je trend nekoliko boljši.

Preglednica 10: Razpisi za najemna stanovanja v MOL v obdobju 2004 – 2010

| neprofitni razpis z in brez lastne udeležbe | Razpisano število stanovanj | Število prispelih vlog | Število dodeljenih stanovanj | % rešenih |
|--|------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------------|------------------|
| 2004 | 230 | 1666 | 234 | 14 |
| 2005 | 150 | 1532 | 159 | 10,4 |
| 2006 | 300 | 1615 | 330 | 20,4 |
| 2007 | 300 | 2130 | 294 | 13,8 |
| 2008 | 370 | 2909 | 358 | 12,31 |
| SKUPAJ | 1350 | 9852 | 1375 | 14,18 |
| 2010 | 450 | 3991 | še ni podatka | še ni podatka |

(Vir: Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljane za leto 2010)

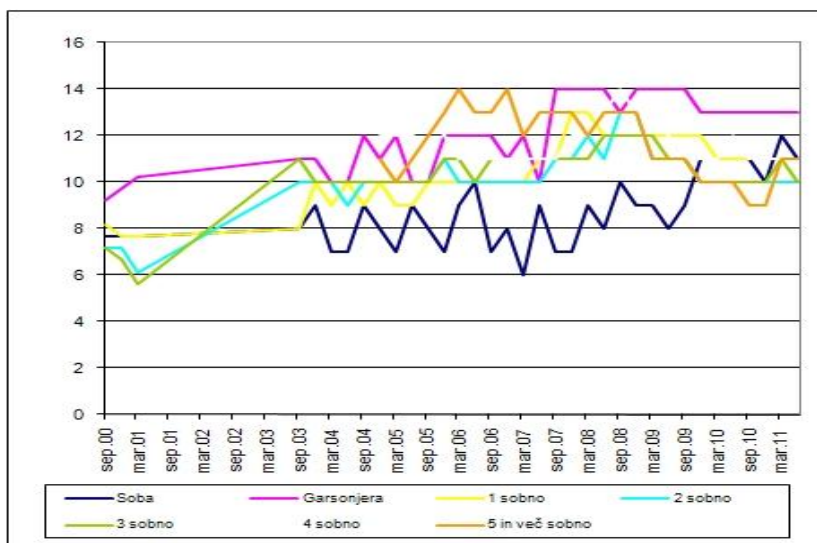
Iz zgornje preglednice je razvidno, da kljub vsako leto večjemu številu razpisanih neprofitnih stanovanj v zadnjih letih, temu ne sledi odstotek rešenih prosilcev. Število prosilcev vsako leto narašča in se je iz leta 2006 na 2007 povečalo za 32%, iz leta 2007 na 2008 za 36% in iz leta 2008 na 2010 za 37%.

Kljub temu da se število rešenih stanovanjskih vprašanj vrti okrog 15%, to pomeni, da je razočaranih 85% vseh prosilcev.

Zavedajoč se, da v okvirju finančnih možnosti ne morejo zagotoviti dodatnih 3000 stanovanj, s katerimi bi rešili doslej akumulirani primanjkljaj, iščejo tudi druge rešitve (Letno poročilo JSSMOL 2010).

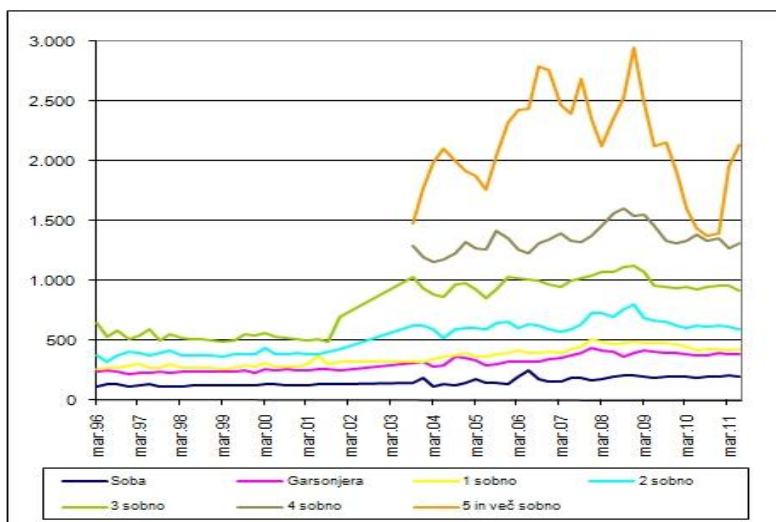
6.2 Trg najemnih stanovanj v MOL

Podatkov o najemninah za tržna stanovanja ni na razpolago v uradnih evidencah. Zato razmere na trgu najemnih stanovanj ugotavljamo na podlagi oglaševanih prosto oblikovanih najemnin. Na spletnem nepremičninskem portalu www.slonep.net, sem pridobil njihove rezultate gibanj povprečnih oglaševanih prosto oblikovanih najemnin za tržno najemna stanovanja v MOL.



Slika 5: Gibanje povprečnih oglaševanih prosto oblikovanih najemnin stanovanj v MOL v EUR/m²
(Vir: www.slonep.net)

Opazno je, da od leta 2000 prosto oblikovane najemnine naraščajo. Zanimivo je, da je gibanje povprečnih najemnin za posamezne vrste stanovanj različno. Najvišjo rast opazimo pri dvosobnih stanovanjih in garsonjerah. Največje povpraševanje je prav po teh vrstah nepremičnin zaradi manjše površine stanovanja in nižje mesečne najemnine. Oglaševane prosto oblikovane najemnine nihajo oziroma naraščajo do leta 2008, nato intenzivno padajo, ker že kaže vpliv recesije.



Slika 6: Gibanje povprečnih oglaševanih najemnin stanovanj v MOL v EUR, junij 1995 - junij 2011
(Vir: www.slonep.net)

Od leta 1995 do 2002 oglaševane prosto oblikovane najemnine stanovanj v MOL nihajo, nato sledi intenzivna rast teh najemnin predvsem trisobnih in dvosobnih stanovanj. V letu 2008 je dobro viden padec najemnin zaradi vsesplošne krize v gospodarstvu.

Po podatkih s slonep.net so se povprečne oglaševane najemnine stanovanj v MOL v prvem četrtletju 2011 znižale.

Nekoliko so se dvignile le povprečne najemnine sob. Povprečna oglaševana najemnina stanovanj v Ljubljani se je v prvem četrtletju 2011 znižala za 8,7%. Padec najemnin je zaznati pri enosobnih, dvosobnih, trisobnih in štirisobnih stanovanjih. Nekoliko so se je dvignile najemnine sob.

Preglednica 11: Oglaševane najemnine stanovanj v MOL v EUR, marec 2011

| Vrsta | najmanj | največ | povprečje |
|--------------|----------------|---------------|------------------|
| Sobe | 70 | 650 | 205 |
| Garsonjere | 230 | 1190 | 387 |
| 1 sobno | 72 | 1190 | 421 |
| 2 sobno | 250 | 1800 | 611 |
| 3 sobno | 200 | 4000 | 956 |
| 4 sobno | 230 | 3500 | 1266 |

(Vir: www.slonep.net)

Preglednica 12: Oglaševane najemnine stanovanj v MOL v EUR/m², marec 2011

| Vrsta | najmanj | največ | povprečje |
|--------------|----------------|---------------|------------------|
| Sobe | 3 | 41 | 12 |
| Garsonjere | 9 | 33 | 13 |
| 1 sobno | 2 | 25 | 11 |
| 2 sobno | 3 | 30 | 10 |
| 3 sobno | 3 | 29 | 11 |
| 4 sobno | 3 | 23 | 11 |

(Vir: www.slonep.net)

Najemnine stanovanj v Ljubljani so vrhunec dosegle konec leta 2008. Sledilo je intenzivno padanje najemnin, ki pa se je ob koncu leta 2010 spremenilo v 8,5 odstotno rast. Po predvidevanju slonep.net je šlo za sezonski vpliv morebitnega izteka večjega števila pogodb in so se posledično na trgu pojavila stanovanja z nekoliko višjo najemnino. Druga možna razlaga po slonep.net je, da gre za nestabilnost

najemnin, ko so dosegle svoje dno. V tem primeru lahko pričakujemo nihanje najemnin v naslednjih četrletjih. Sicer pa je bila povprečna oglaševana najemnina bila ob koncu marca 2011 za 1% nižja kot septembra 2010 in za 30% nižja glede na december 2008, ko so najemnine dosegle vrhunec (www.slonep.net).

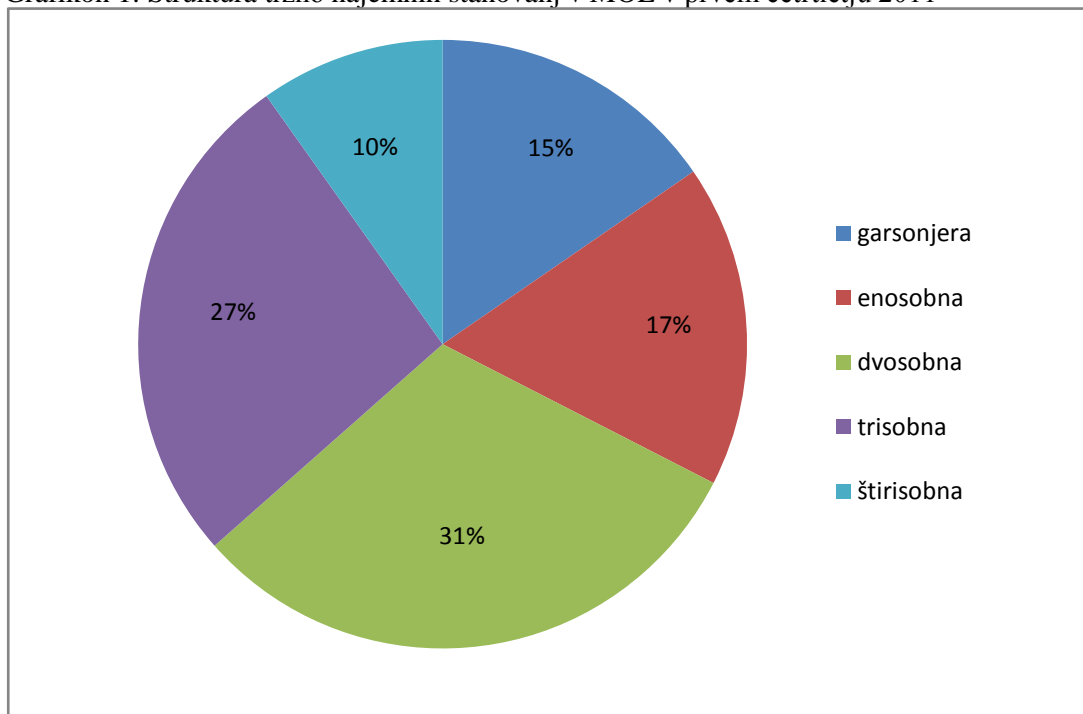
6.3 Analiza tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj, namenjenih za oddajanje v MOL

V nadaljevanju je narejena statistična analiza podatkov, ki sem jih zbral za namene te naloge. Vsi rezultati analize se nanašajo zgolj na analizirani vzorec:

- za tržna najemna stanovanja; na stanovanja, ki so bila oglaševana na www.nepremicnine.net v marcu 2011 in
- za neprofitna najemna stanovanja; na stanovanja, ki so bila v najemu v letu 2011, podatke je posredoval JSS MOL.

V nadaljevanju je prikazana struktura analiziranih vzorcev.

Grafikon 1: Struktura tržno najemnih stanovanj v MOL v prvem četrletju 2011

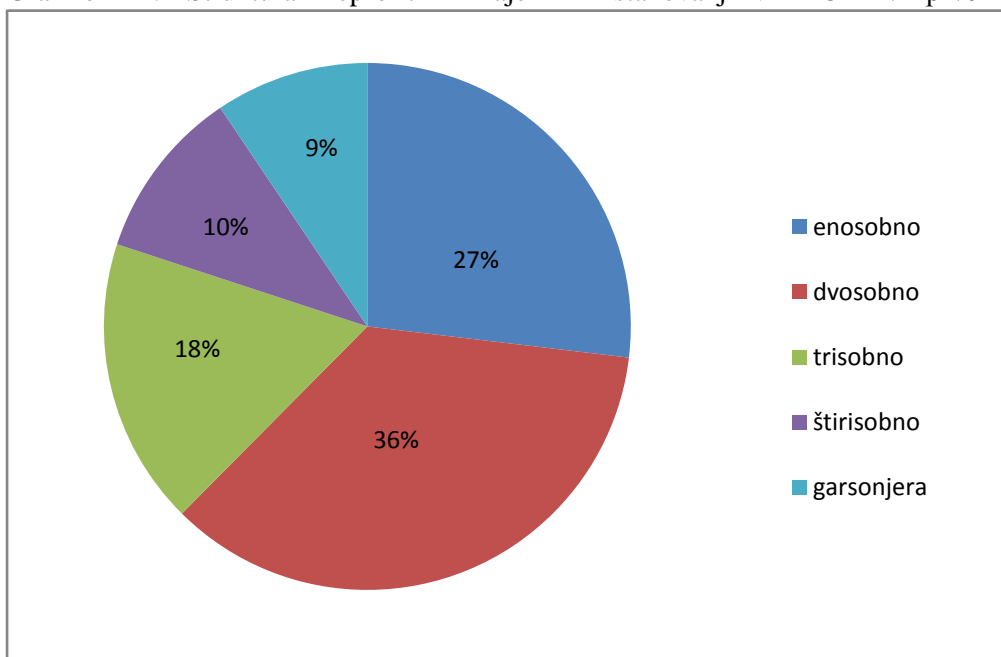


Tržna najemna stanovanja so večinoma v zasebni lasti in višina najemnine se oblikuje prosto. Za potrebe statistične obdelave sem zbral 753 oglasov. Iz grafikona je razvidno, da je največji delež stanovanj, ki se oddajajo v najem, dvosobnih stanovanj (31%), sledijo trisobna (27%) in enosobna

(17%). Najmanjši je delež štirisobnih stanovanj (10%). Garsonjere in enosobna stanovanja, predstavljajo 1/3 vseh stanovanj, približno tretjina so trisobna stanovanja. Razumljivo je, da je delež

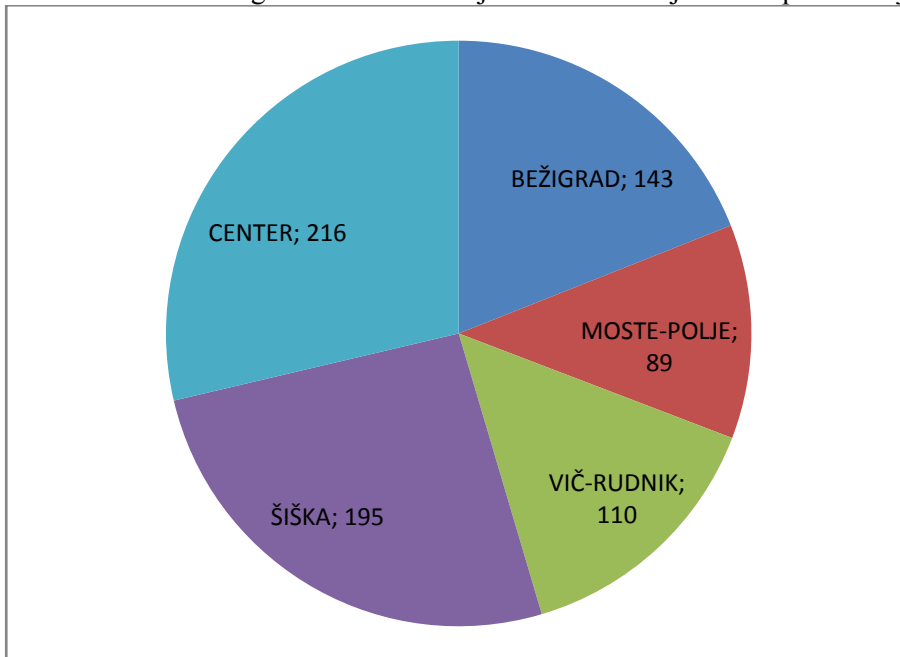
večjih stanovanj (štirisobnih) najmanjši, saj so najemnine teh zaradi površine najvišje (dosegajo tudi čez 1000 EUR/mesec). Tudi sicer je teh stanovanj na trgu najmanj.

Grafikon 2: Struktura neprofitnih najemnih stanovanj v MOL v prvem četrletju 2011



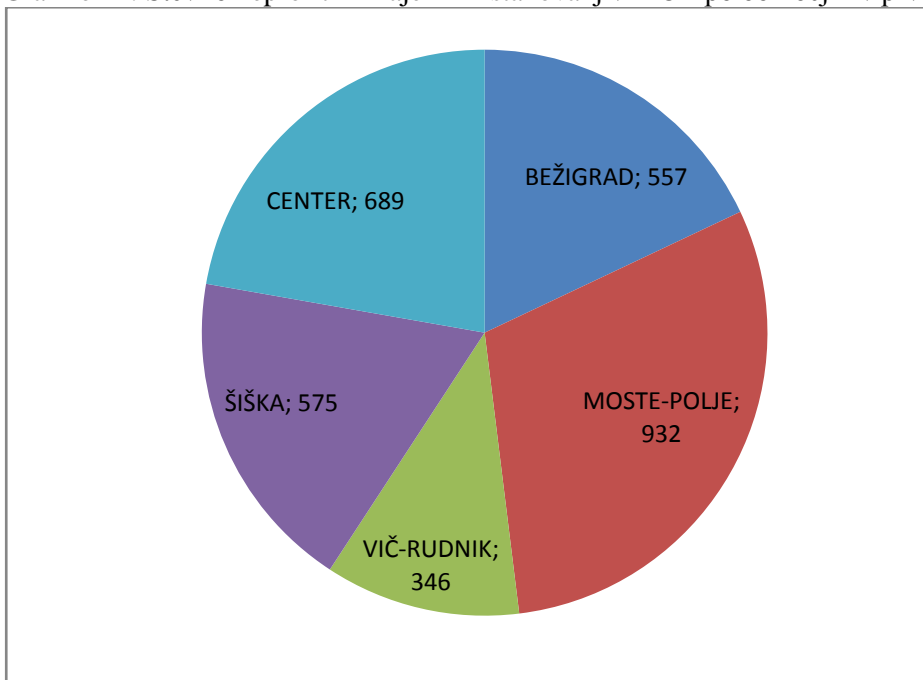
Neprofitna najemna stanovanja so najemniška stanovanja v lasti občine MOL, pridobijo pa jih mlade družine, socialno ogrožene družine, invalidi, samske osebe in drugi, ki zadoščajo razpisnim kriterijem, višina najemnine pa se izračuna po točno določeni metodologiji. Največ je dvosobnih stanovanj (36%), sledijo enosobna (27%) in trisobna (18%) stanovanja. Največjih, štirisobnih stanovanj (10%) in garsonjer (9%) je najmanj.

Grafikon 3: Število oglaševanih tržno najemnih stanovanj v MOL po območjih v prvem četrletju 2011



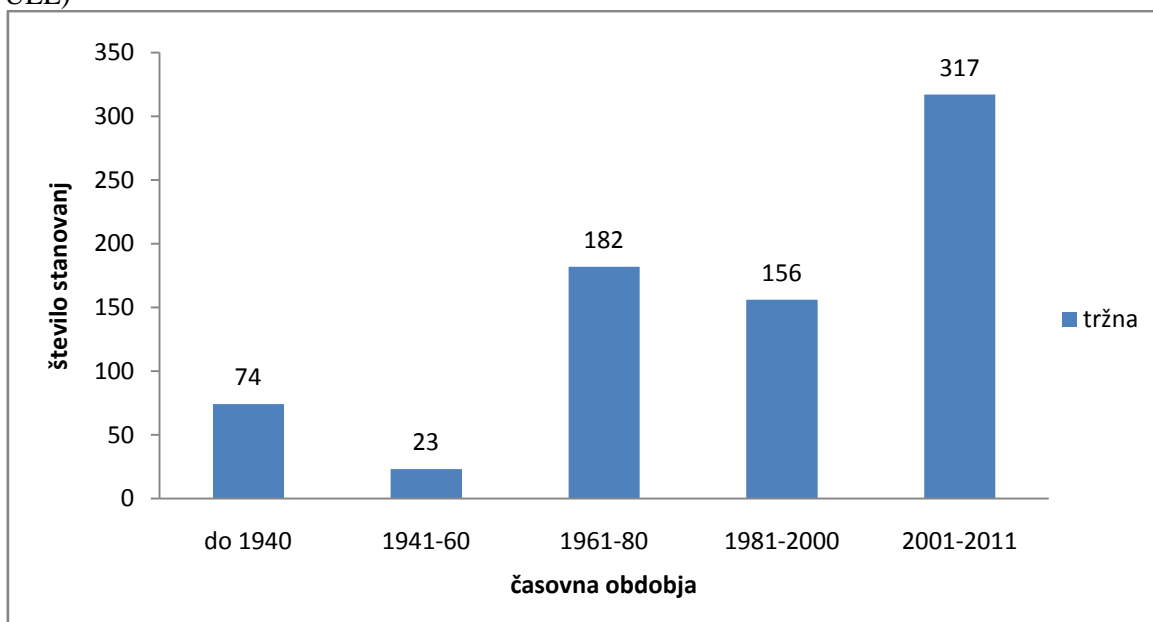
Za potrebe podrobnejše analize sem stanovanja v MOL razdelil na pet območij (Šiška, Moste-Polje, Vič-Rudnik, Center, Bežigrad). V obdobju, ko sem pregledoval oglase, se je 216 stanovanj nahajalo v Centru, nato sledi Šiška s skoraj 200 in Bežigrad s 143 stanovanji, najmanj, 89 stanovanj pa je na območju Moste-Polje.

Grafikon 4: Število neprofitnih najemnih stanovanj v MOL po območjih v prvem četrletju 2011



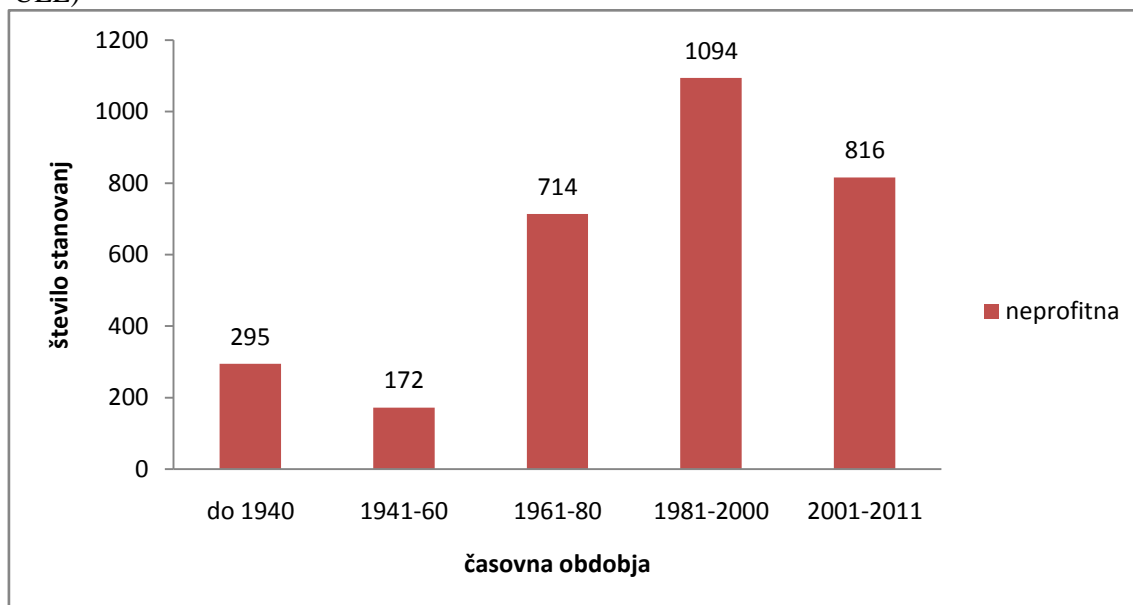
Največ neprofitnih stanovanj je na območju Moste-Polje (932), saj je na tem območju veliko stanovanjskih zgradb z velikim številom stanovanj, sledi Center s 689 stanovanji, Bežigrad s 557 stanovanji in Šiška s 575 stanovanji imata zelo podobno število neprofitnih stanovanj, najmanj, 346 neprofitnimi stanovanji, pa je na območju Vič – Rudnik.

Grafikon 5: Struktura tržno najemnih stanovanj glede na obdobje izgradnje stanovanj v MOL (do 1991 UEL)



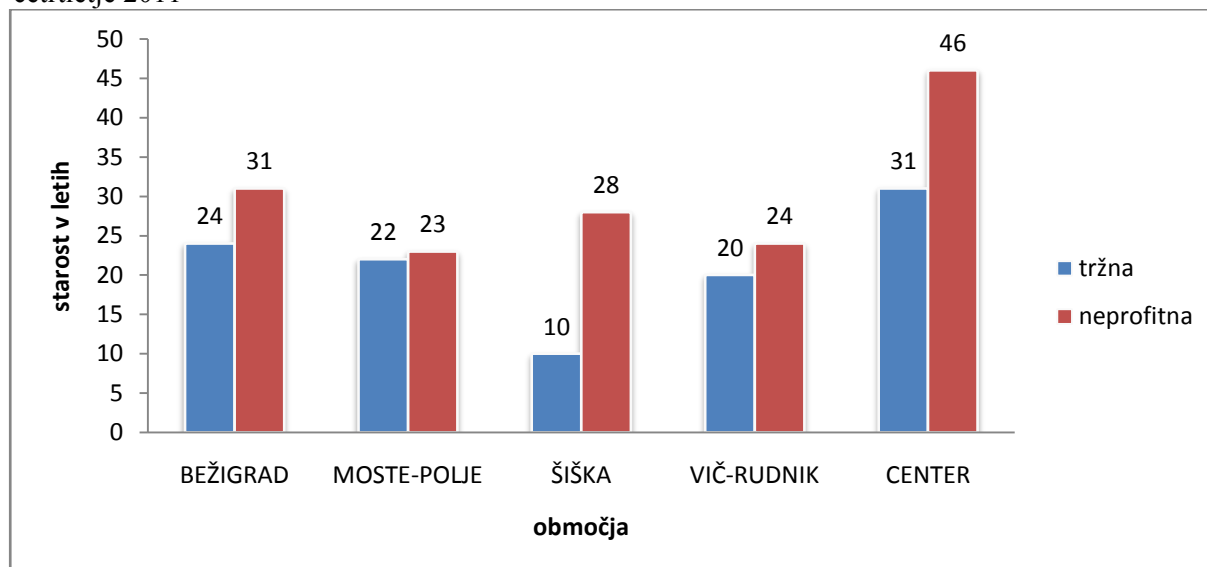
V obdobju od leta 1961 do 1980 so se v MOL zgradile večje soseske z velikim številom stanovanj za mlade družine, kar je razvidno tudi iz grafikona 5. Največje število analiziranih stanovanj (317) je bilo zgrajenih v obdobju 2001 – 2011.

Grafikon 6: Struktura neprofitnih najemnih stanovanj glede na obdobja izgradnje v MOL (do 1991 UEL)



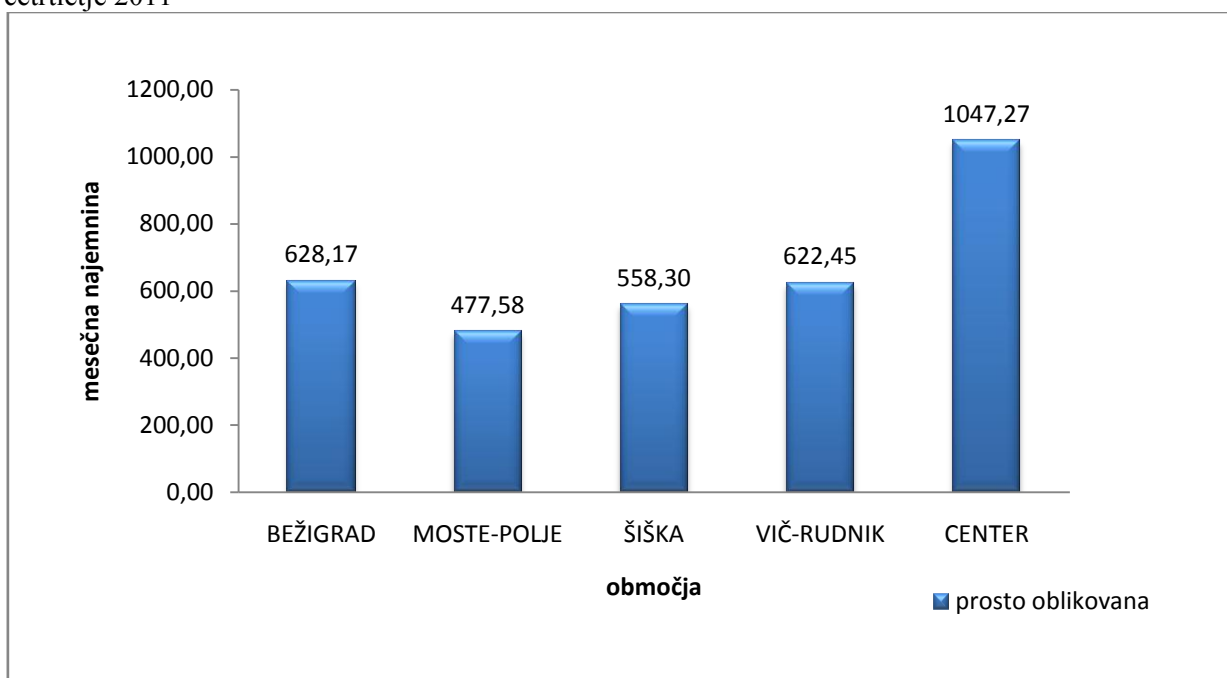
Največ analiziranih neprofitnih najemnih stanovanj (1094) je bilo zgrajenih v obdobju 1981 – 2000.

Grafikon 7: Povprečna starost tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011



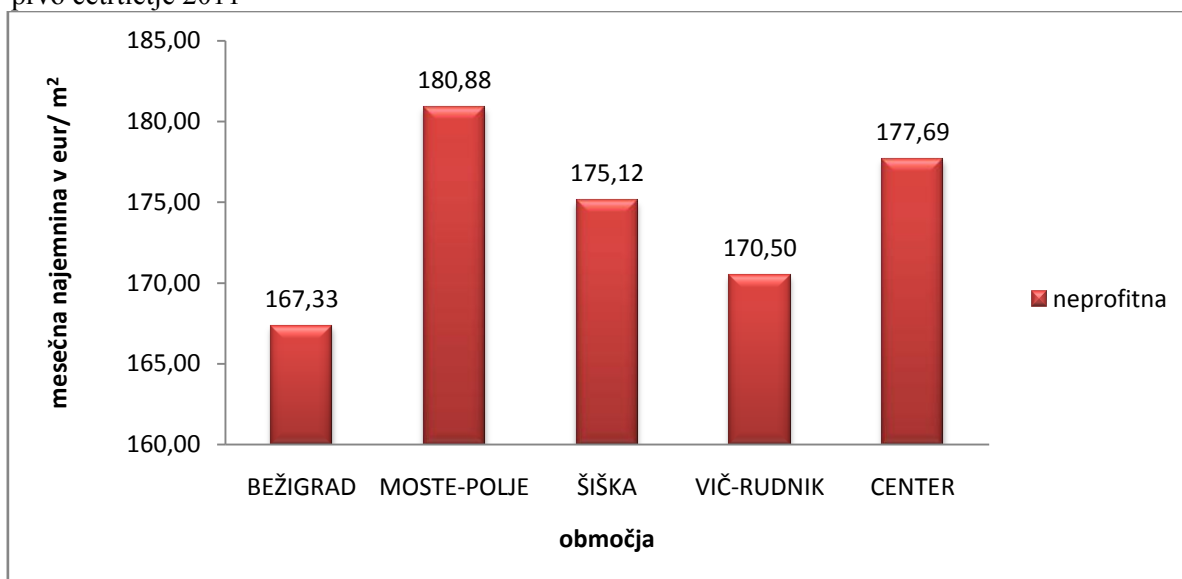
Najmlajša tržna stanovanja so na območju Šiške (10 let) in najstarejša na območju Center (31 let). Najmlajša neprofitna stanovanja so na območju Moste – Polje (22 let) in najstarejša na območju Center (46 let).

Grafikon 8: Višina povprečnih najemnin tržnih stanovanj po območjih MOL v EUR/mesec za prvo četrletje 2011



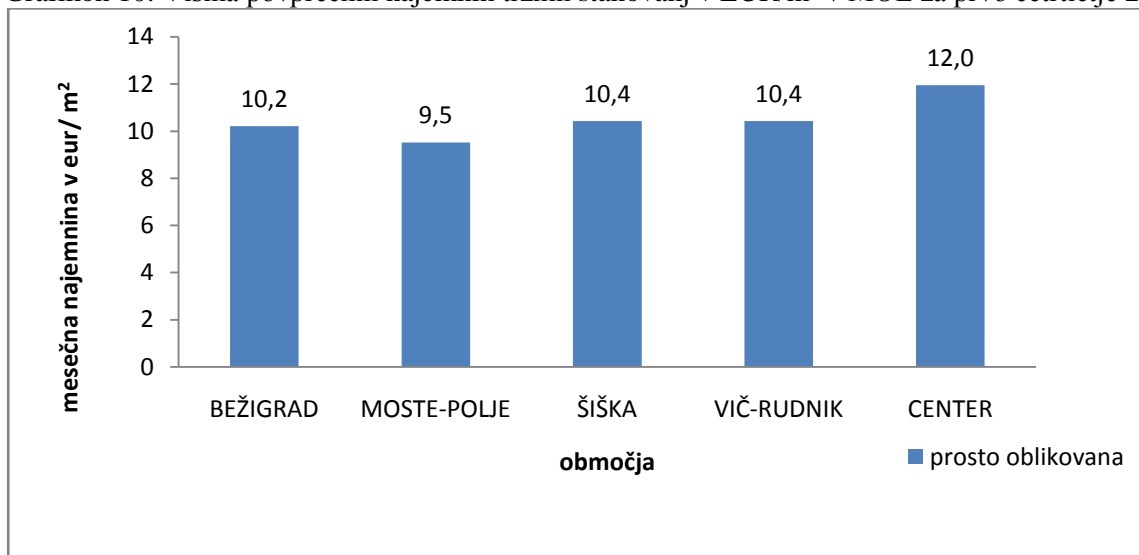
Razlike v povprečnih najemninah tržnih najemnih stanovanj po območjih so relativno velike. Razlikujejo se tudi za 100%. Najvišje so na območju Centra (1047,37 EUR/mesec) in najnižje na območju Moste – Polje (477,58 EUR/mesec).

Grafikon 9: Višina povprečnih najemnin neprofitnih stanovanj po območjih MOL v EUR/mesec za prvo četrletje 2011



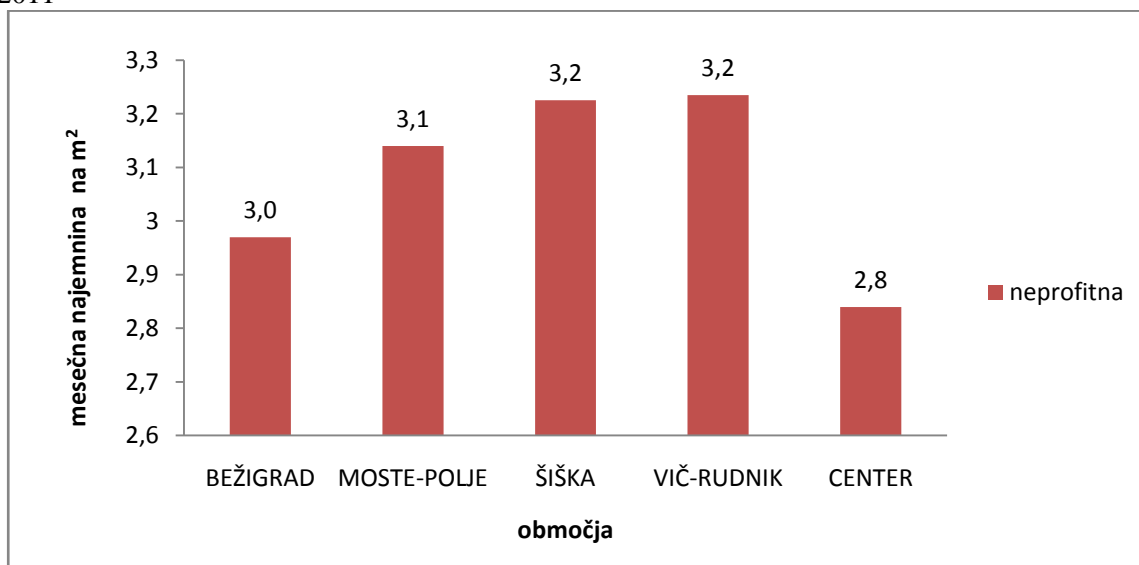
Na višino mesečne najemnine pri neprofitnih najemnih stanovanjih vpliva starost in velikost stanovanj. Zato razlike po območjih niso tako velike. Iz grafikona vidimo, da so najvišje najemnine na območju Moste-Polje (180,88 EUR/mesec), kjer so stanovanja najmlajša, in v Centru (177,69 EUR/mesec), kjer so stanovanja največja.

Grafikon 10: Višina povprečnih najemnin tržnih stanovanj v EUR/m² v MOL za prvo četrtletje 2011



Razlike v višini povprečne mesečne najemnine na m² tržnega stanovanja so relativno majhne, in sicer 9,5 EUR/m² na mesec na območju Moste – Polje in 12 EUR/m² na mesec. S preračunom najemnine na m² smo vpliv površin stanovanj izločili iz obravnave.

Grafikon 11: Višina povprečnih najemnin neprofitnih stanovanj v EUR/m² v MOL za prvo četrtletje 2011



Razlike v tem primeru nastanejo le zaradi starosti in površine stanovanj. Ker so na območju Vič – Rudnik najmlajša stanovanj, je povprečna najemnina neprofitnih stanovanj v EUR/m² najvišja (3,2 EUR/m²). Na območju Center so stanovanja relativno stara, zato je povprečna najemnina v EUR/m² najnižja (2,8 EUR/m²).

6.4 Analiza najemnih stanovanj po območjih

V nadaljevanju je izdelana podrobnejša analiza vzorcev po območjih, predvsem primerjava med tržnimi in neprofitnimi najemnimi stanovanji.

6.4.1 Območje Center

Preglednica 13: Povprečne vrednosti tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj na območju Center za prvo četrtletje 2011

| | Povprečna površina [m²] | Povprečno leto izgradnje | Povprečna cena najemnine [EUR/mesec] |
|--|---|-------------------------------------|---|
| Tržna najemna stanovanja | 85,3 | 1980 | 1047,3 |
| Neprofitna najemna stanovanja | 62 | 1965 | 177,7 |



Slika 7: Pogled na Ljubljanski grad s Prešernovega trga (Vir: www.najinskupni.blog.si/ol.net)

Arheološke izkopanine kažejo, da se je razvoj Ljubljane pričel na območju Center. Zato lahko tu pričakujemo najstarejša stanovanja v vzorcu. Zaradi bližine do različnih mestnih funkcij pa tudi

relativno visoke najemnine stanovanj. Povprečna površina tržnih najemnih stanovanj je v povprečju za 23,3 m² večja od povprečne površine neprofitnih najemnih stanovanj.

Tržno najemna stanovanja so v povprečju za 15 let mlajša, njihova najemnina je pa kar za 5,9 krat višja kot pri neprofitnih najemnih stanovanjih. V tem primeru je še posebej opazno, da se v neprofitnih najemninah ne upošteva vpliv lokacije.

6.4.2 Območje Šiška

Preglednica 14: Povprečne vrednosti tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj na območju Šiška za prvo četrtletje 2011

| | Povprečna površina [m²] | Povprečno leto izgradnje | Povprečna cena najemnine [EUR/mesec] |
|--|---|-------------------------------------|---|
| Tržna najemna stanovanja | 57 | 1990 | 558,3 |
| Neprofitna najemna stanovanja | 53,8 | 1983 | 175,1 |



Slika 8: Celovski dvori – neprofitna najemna stanovanja (Vir: www.skyscrapercity.com)



Slika 9: Območje Šiška (Vir: www.skyline.si)

Tržna najemna stanovanja so v povprečju za 4,8 m² večja, 7 let mlajša, njihova najemnina pa je za 3,2 krat višja od najemnine neprofitnih najemnih stanovanj. Razlike so relativno manjše kot na območju Center.

6.4.3 Območje Moste-Polje

Preglednica 15: Povprečne vrednosti tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj na območju Moste-Polje za prvo četrtletje 2011

| | Povprečna površina [m²] | Povprečno leto izgradnje | Povprečna cena najemnine [EUR/mesec] |
|--|---|-------------------------------------|---|
| Tržna najemna stanovanja | 54,3 | 1989 | 477,6 |
| Neprofitna najemna stanovanja | 57,3 | 1988 | 180,9 |



Slika 10: Zelena Jama – neprofitna najemna stanovanja (Vir: www.ljubljanski.projekti.si)



Slika 11: Območje Moste-Polje, naselje Nove Fužine (Vir: www.nepremicnine.su21.com)

Na območju Moste – Polje so tržna najemna stanovanja v povprečju za 3 m² manjša, 1 leto mlajša, njihova najemnina pa je za 2,6 krat višja kot za neprofitna najemna stanovanja.

6.4.4 Območje Bežigrad

Preglednica 16: Povprečne vrednosti tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj na območju Bežigrad za prvo četrtletje 2011

| | Povprečna površina [m²] | Povprečno leto izgradnje | Povprečna cena najemnine [EUR/mesec] |
|---------------------------------|---|---------------------------------|---|
| Tržna najemna stanovanja | 63,8 | 1987 | 628,2 |
| Neprofitna stanovanja | 55,9 | 1980 | 167,3 |



Slika 12: Območje Bežigrad (Vir: www.re-max.si)



Slika 13: Bežigrad – Bežigrajski dvor (Vir: www.spl.si)

Na območju Bežigrad so tržna najemna stanovanja v povprečju za 7,9 m² večja, 7 let mlajša, njihova najemnina pa je za 3,8 krat višja kot za neprofitna najemna stanovanja.

6.4.5 Območje Vič-Rudnik

Preglednica 17: Povprečne vrednosti tržnih in neprofitnih najemnih stanovanj na območju Vič-Rudnik za prvo četrtletje 2011

| | Povprečna površina [m ²] | Povprečno leto izgradnje | Povprečna cena najemnine [EUR/mesec] |
|--------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| Tržna najemna stanovanja | 62,3 | 1991 | 622,5 |
| Neprofitna najemna stanovanja | 52 | 1987 | 170,5 |



Slika 14: Stanovanjski objekti ob Viški cesti (Vir: www.ljubljanski.projekti.si)



Slika 15: Stanovanjski objekt na Rudniku (Vir: <http://timberland-boot-company.com/2011/10/page/4/>)

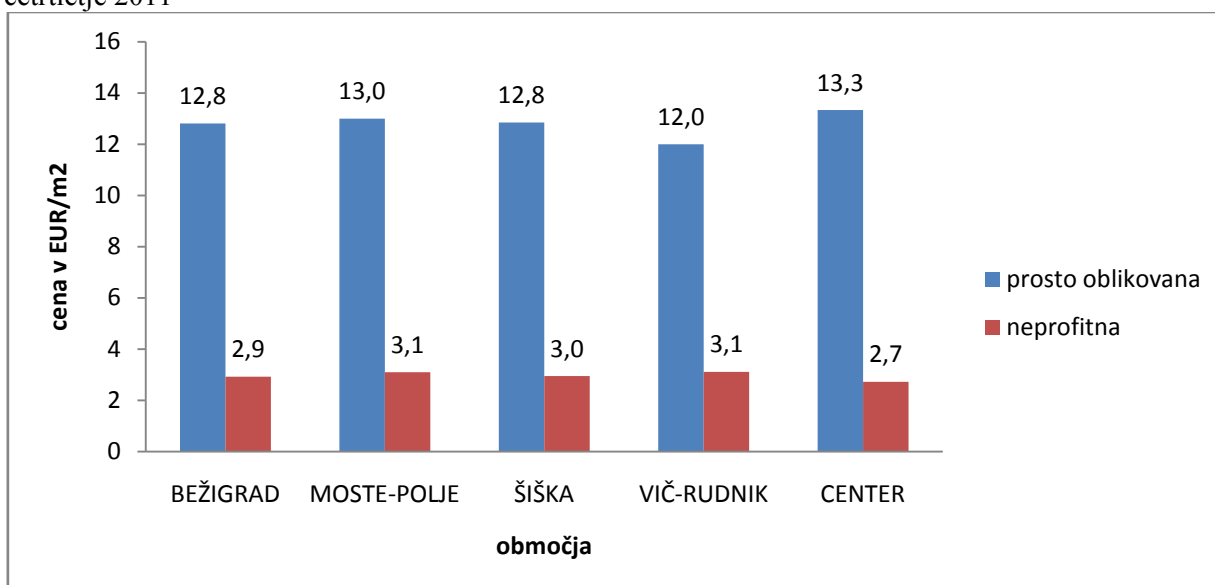
Na območju Vič – Rudnik so tržna najemna stanovanja v povprečju za 10,3 m² večja, 4 leta mlajša, njihove najemnine pa za 3,7 krat višje kot za neprofitna najemna stanovanja.

6.5 Analiza prosto oblikovanih in neprofitnih najemnin po posameznih območjih glede na vrsto stanovanj

V nadaljevanju je izdelana podrobnejša analiza posameznih vrst najemnin za posamezne vrste stanovanj po območjih. S tem je izključen vpliv velikosti stanovanja na višino najemnine oziroma najemnine na m² stanovanja.

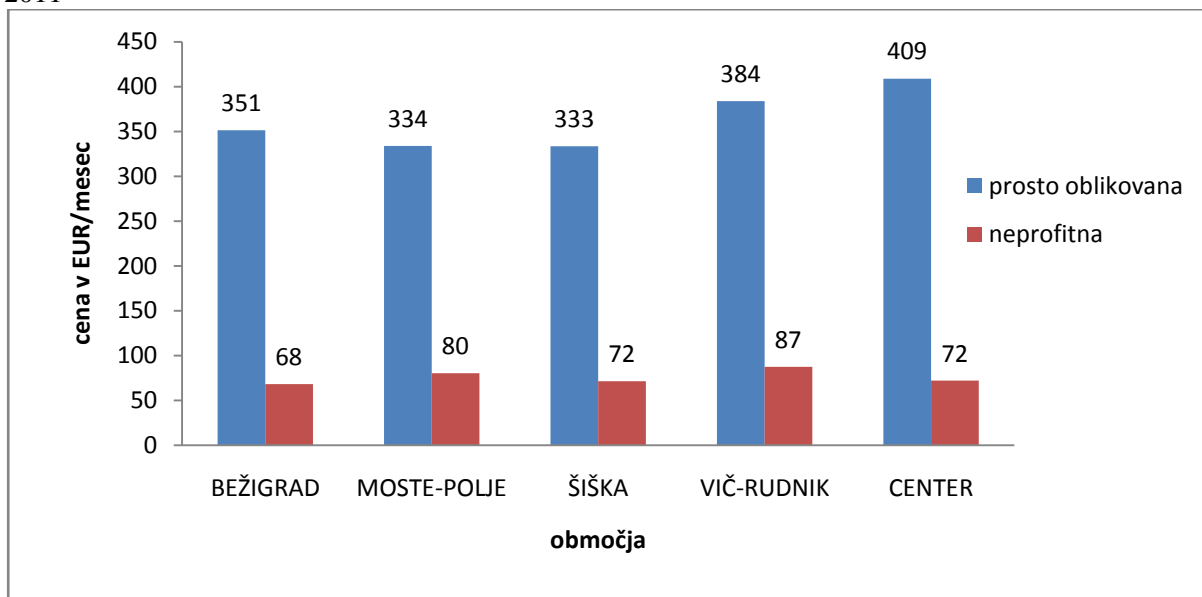
6.5.1 Analiza garsonjer

Grafikon 12: Povprečna mesečna najemnina garsonjer po območjih v EUR/m² v MOL za prvo četrtletje 2011



Povprečne mesečne najemnine se za tržna stanovanja - garsonjere gibljejo od 12,0 EUR/m² na območju Vič – Rudnik do 13,3 EUR/m² na območju Center, kar je za 11% več kot je najnižja najemnina na m². Povprečne mesečne najemnine za neprofitna stanovanja – garsonjere se gibljejo od 2,7 EUR/m² na območju Centra do 3,1 EUR/m² na območju Moste – Polje in Vič – Rudnik, kar je za 15% več kot je najnižja najemnina na m². Te razlike vsekakor ne moremo in ne smemo razložiti z ugodnostjo lokacije, temveč z različno starostjo stanovanj v vzorcu.

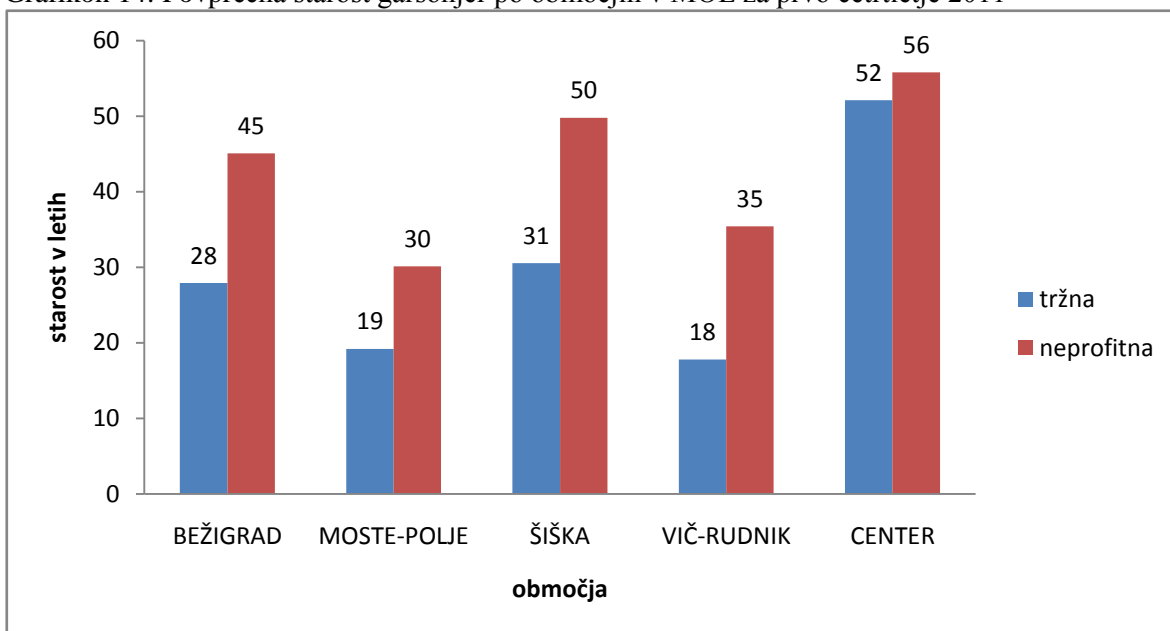
Grafikon 13: Povprečna višina mesečne najemnine garsonjer po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011



Višina povprečne najemnine tržnih stanovanj na mesec se giblje na intervalu od 333 EUR/mesec na območju Šiška do 409 EUR/mesec na območju Center, kar je za 23% več od najnižje vrednosti.

Razlike v višini povprečne najemnine neprofitnih stanovanj na mesec se giblje na intervalu od 68 EUR/mesec na območju Bežigrad do 87 EUR/mesec na območju Center, kar je za 28% več od najnižje povprečne najemnine. Tudi v tem primeru igra različna starost analiziranih stanovanj pomembno vlogo.

Grafikon 14: Povprečna starost garsonjer po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011

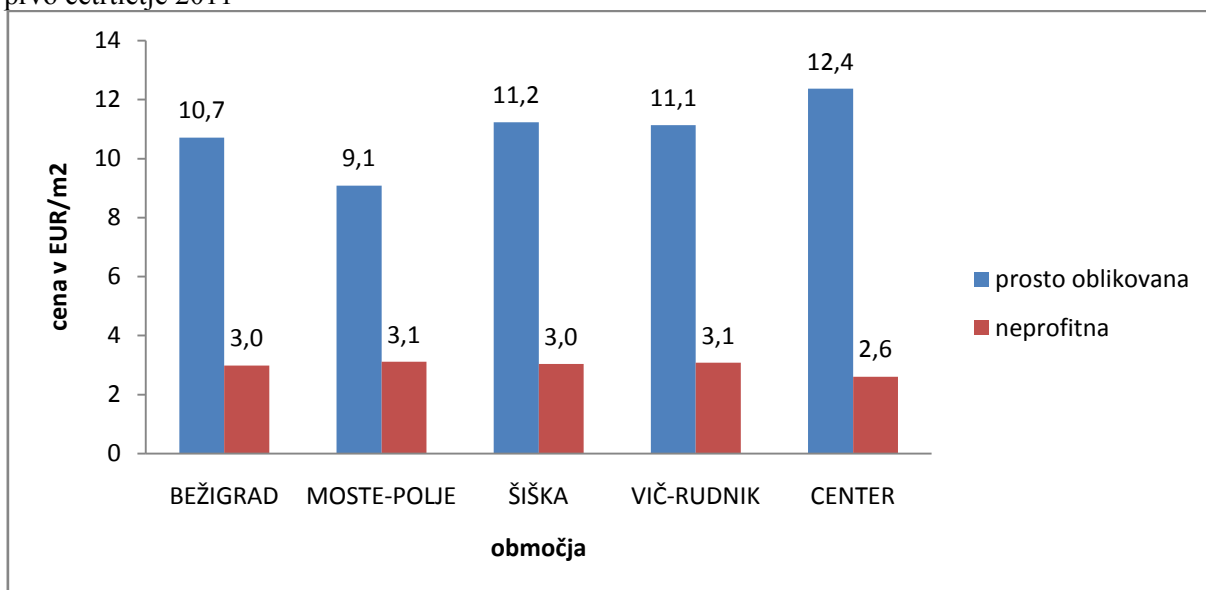


V povprečju so v vzorec tržnih stanovanj zajete garsonjere, najmlajše na območju Vič – Rudnik (18 let) in najstarejše na območju Center (52 let). V vzorcu neprofitnih stanovanj so najmlajše garsonjere na območju Moste – Polje (30 let), najstarejše na območju Center (56 let).

Vzorec tržnih stanovanj zajema mlajše garsonjere kot vzorec neprofitnih stanovanj.

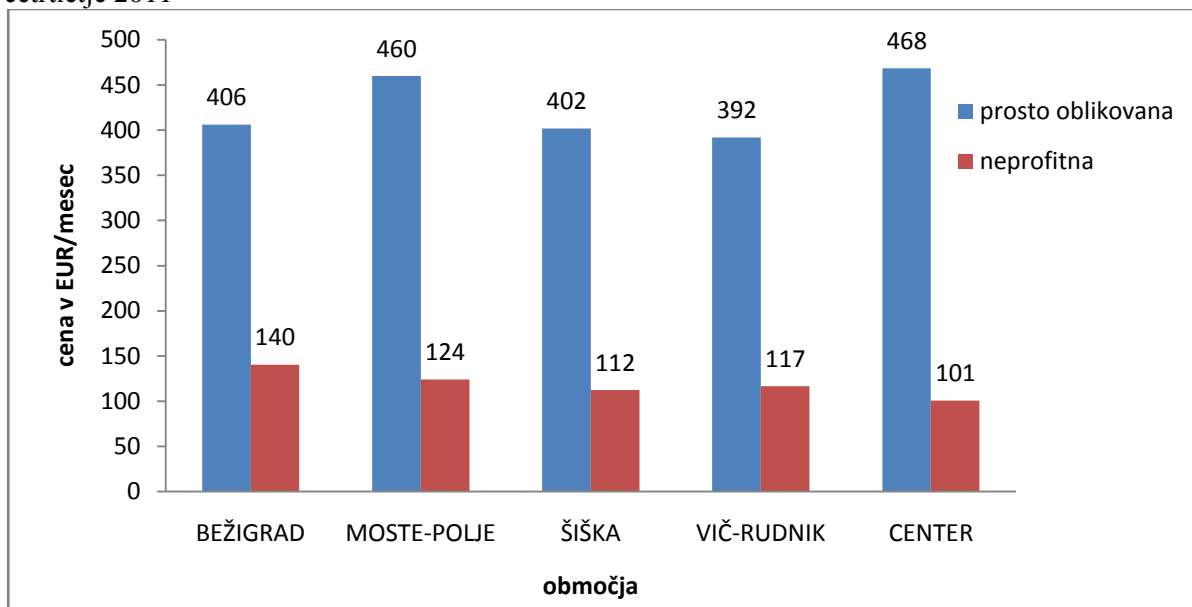
6.5.2 Analiza enosobnih stanovanj

Grafikon 9: Povprečna mesečna najemnina enosobnih stanovanj po območjih v EUR/m² v MOL za prvo četrtletje 2011



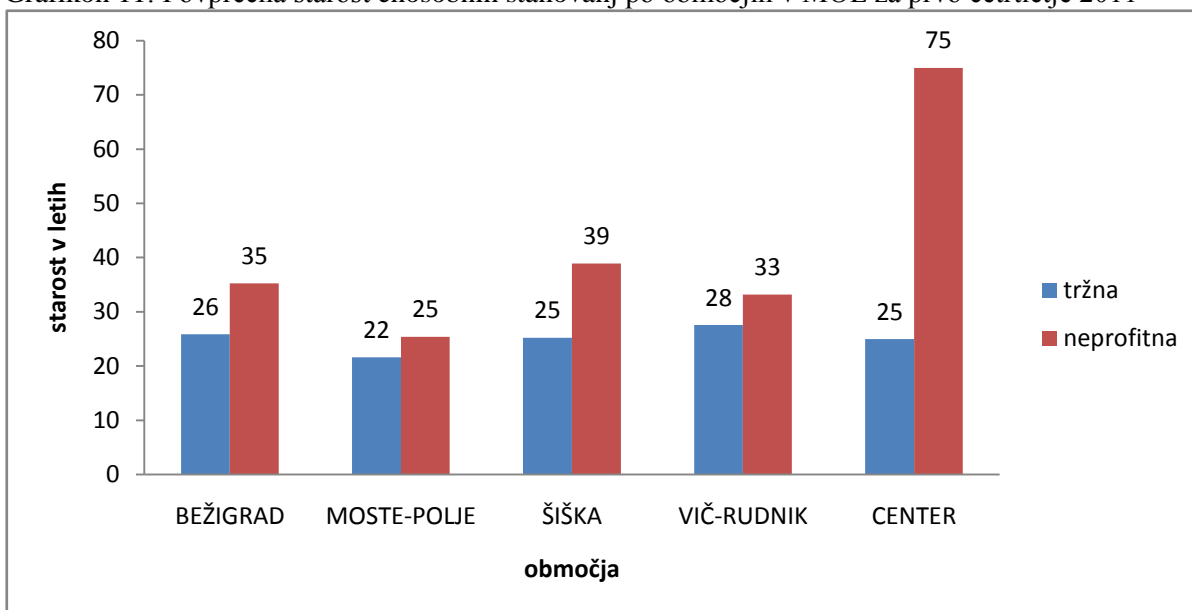
Povprečne mesečne najemnine se za tržna enosobna stanovanja gibljejo od 9,1 EUR/m² na območju Moste – Polje do 12,4 EUR/m² na območju Center, kar je za 36% več kot je najnižja najemnina na m². Povprečne mesečne najemnine za neprofitna enosobna stanovanja se gibljejo od 2,6 EUR/m² na območju Centra, do 3,1 EUR/m² na območju Moste – Polje in Vič – Rudnik, kar je za 19% več kot je najnižja najemnina na m². Te razlike vsekakor ne moremo in ne smemo razložiti z ugodnostjo lokacije, temveč z različno starostjo stanovanj v vzorcu.

Grafikon 10: Povprečna višina mesečne najemnine enosobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011



Višina povprečne najemnine tržnih stanovanj na mesec se giblje na intervalu od 392 EUR/mesec na območju Vič – Rudnik do 468 EUR/mesec na območju Center, kar je za 19% več od najnižje vrednosti. Razlika v višini povprečne najemnine neprofitnih stanovanj na mesec se giblje na intervalu od 101 EUR/mesec na območju Center do 140 EUR/mesec na območju Bežigrad, kar je za 39% več od najnižje povprečne najemnine. Tudi v tem primeru igra različna starost analiziranih stanovanj pomembno vlogo.

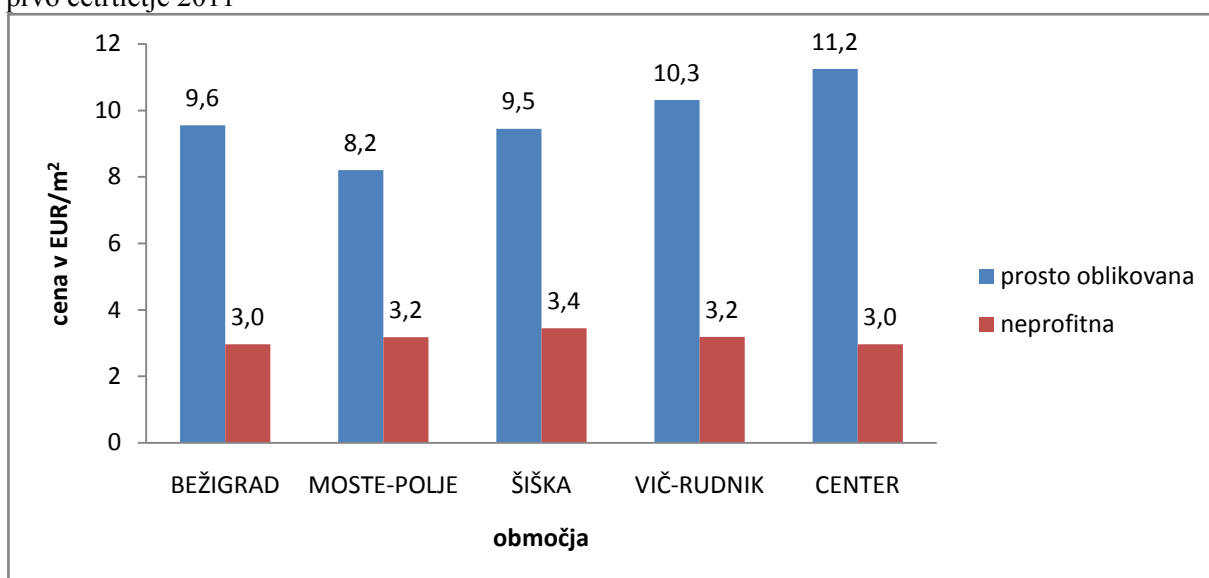
Grafikon 11: Povprečna starost enosobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011



V povprečju so v vzorec tržnih stanovanj zajeta enosobna stanovanja, najmlajša na območju Moste – Polje (22 let) in najstarejše na območju Bežigrad (26 let). V vzorcu neprofitnih stanovanj so najmlajša enosobna stanovanja na območju Moste – Polje (25 let), najstarejša na območju Center (75 let). Vzorec tržnih stanovanj zajema mlajša enosobna stanovanja kot vzorec neprofitnih stanovanj.

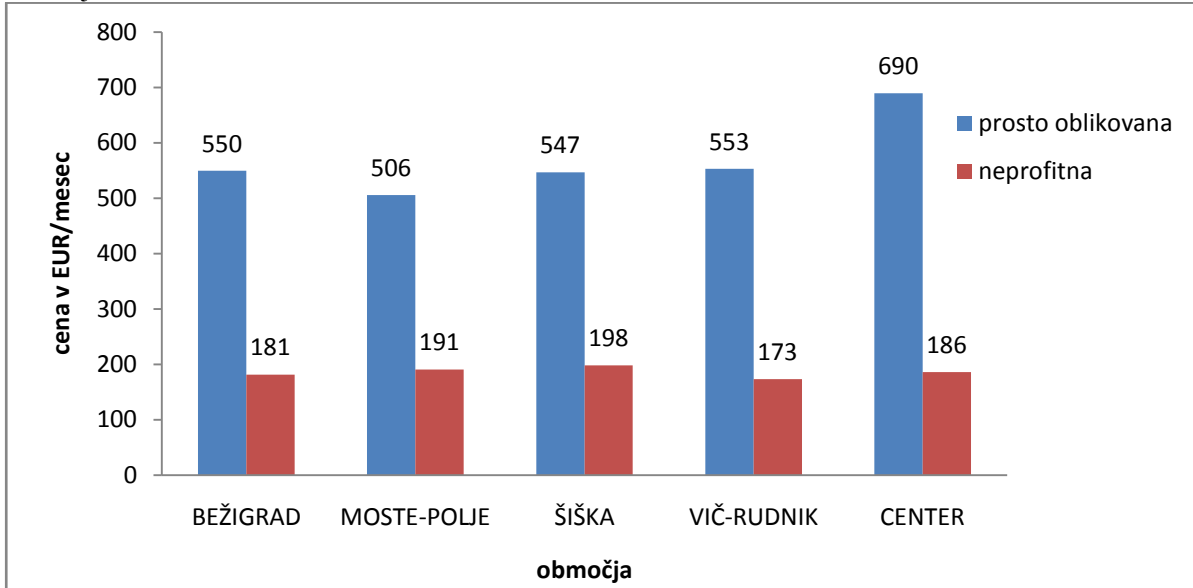
6.5.3 Analiza dvosobnih stanovanj

Grafikon 12: Povprečna mesečna najemnina dvosobnih stanovanj po območjih v EUR/m² v MOL za prvo četrtletje 2011



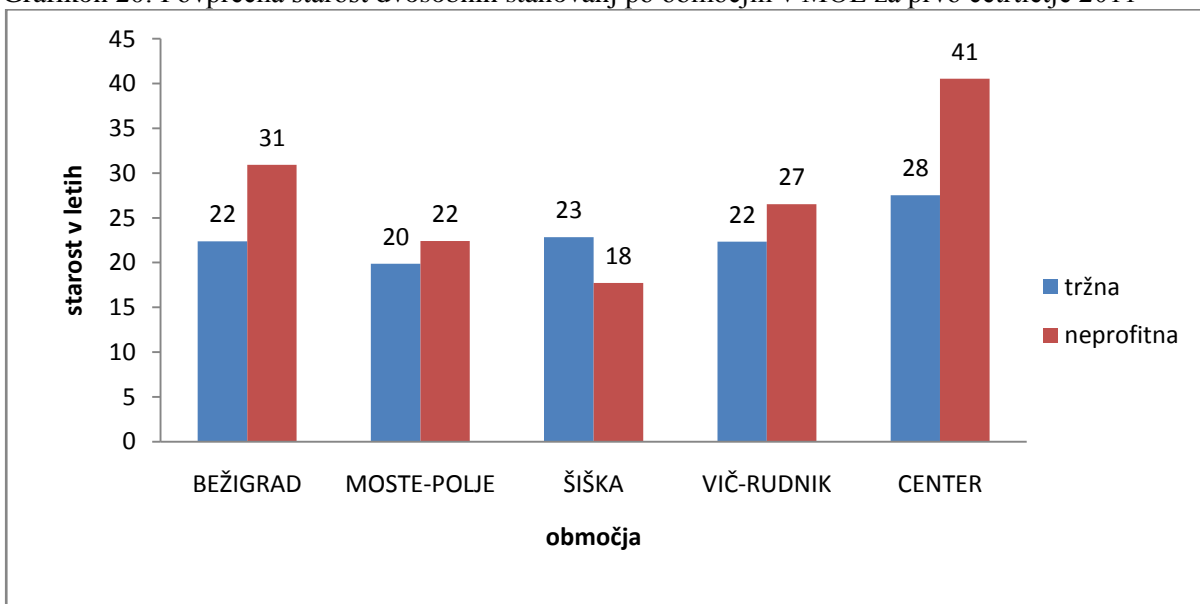
Povprečne mesečne najemnine se za tržna dvosobna stanovanja gibljejo od 8,2 EUR/m² na območju Moste – Polje do 11,2 EUR/m² na območju Center, kar je za 37% več kot je najnižja najemnina na m². Povprečne mesečne najemnine za neprofitna dvosobna stanovanja se gibljejo od 3,0 EUR/m² na območju Centra do 3,4 EUR/m² na območju Šiška, kar je za 13% več kot je najnižja najemnina na m². Te razlike vsekakor ne moremo in ne smemo razložiti z ugodnostjo lokacije, temveč z različno starostjo stanovanj v vzorcu.

Grafikon 13: Povprečna višina mesečne najemnine dvosobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrletje 2011



Višina povprečne najemnine tržnih stanovanj na mesec se giblje na intervalu od 506 EUR/mesec na območju Moste – Polje do 690 EUR/mesec na območju Center, kar je za 36% več od najnižje vrednosti. Razlika v višini povprečne najemnine neprofitnih stanovanj na mesec se giblje na intervalu od 173 EUR/mesec na območju Bežigrad do 198 EUR/mesec na območju Šiška, kar je za 15% več od najnižje povprečne najemnine. Tudi v tem primeru igra različna starost analiziranih stanovanj pomembno vlogo.

Grafikon 20: Povprečna starost dvosobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrletje 2011

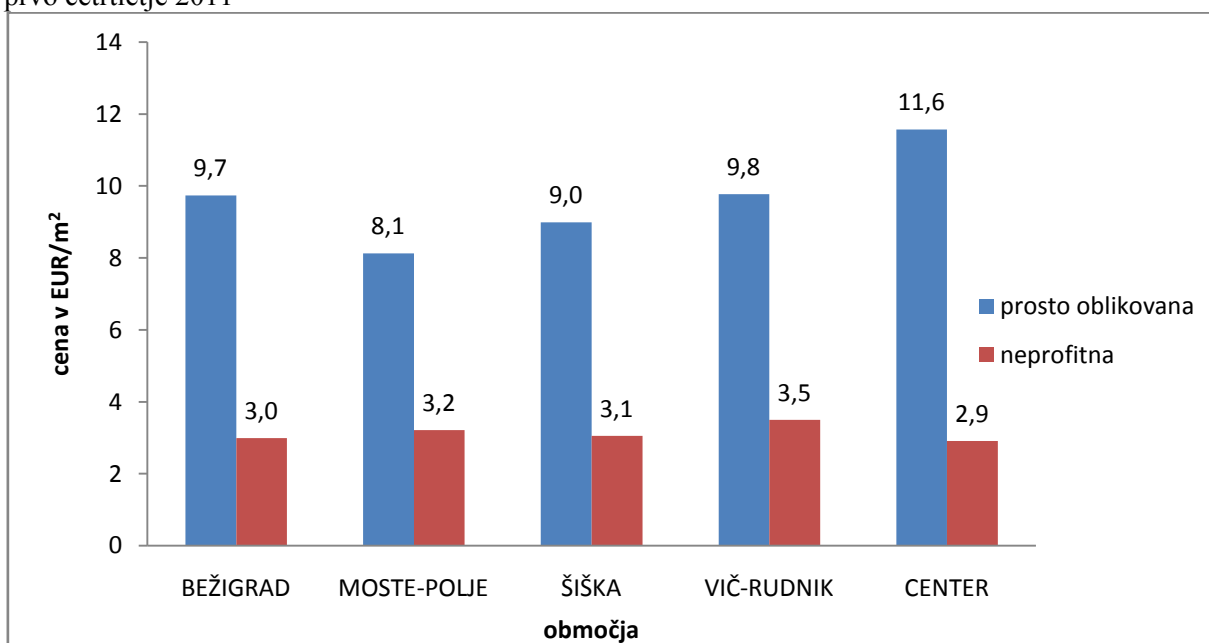


V povprečju so v vzorec tržnih stanovanj zajeta dvosobna stanovanja, najmlajša na območju Moste – Polje (20 let) in najstarejše na območju Center (28 let). V vzorcu neprofitnih stanovanj so najmlajša dvosobna stanovanja na območju Šiška (18 let), najstarejše na območju Center (41 let).

Vzorec tržnih stanovanj zajema mlajša dvosobna stanovanja kot vzorec neprofitnih stanovanj.

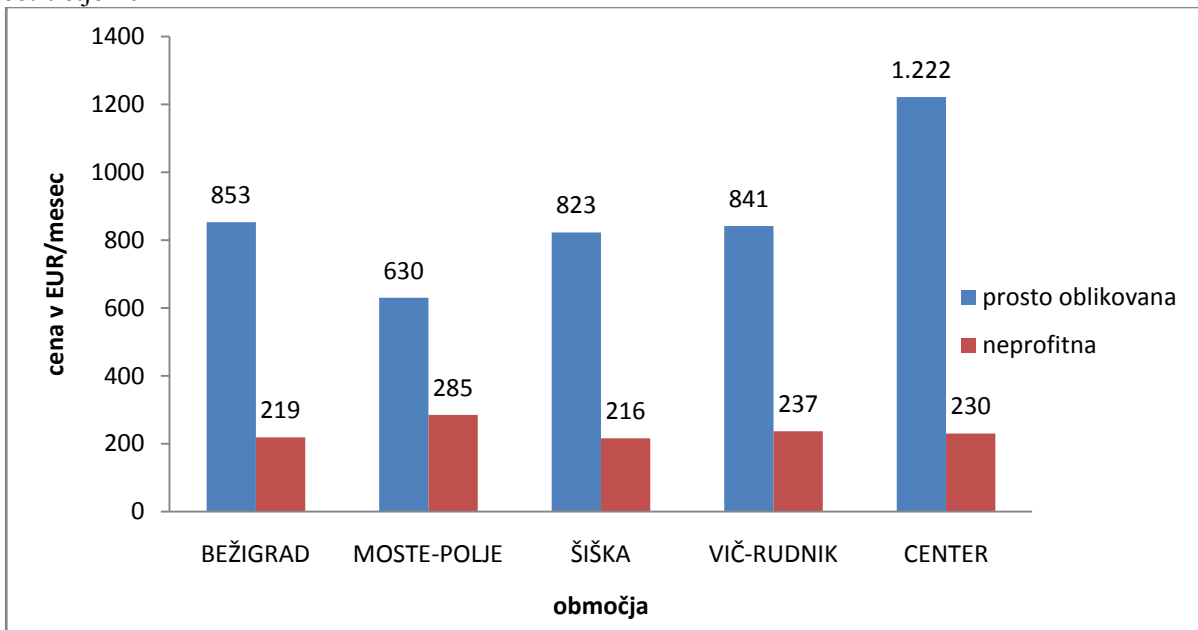
6.5.4 Analiza trisobnih stanovanj

Grafikon 14: Povprečna mesečna najemnina trisobnih stanovanj po območjih v EUR/m² v MOL za prvo četrtletje 2011



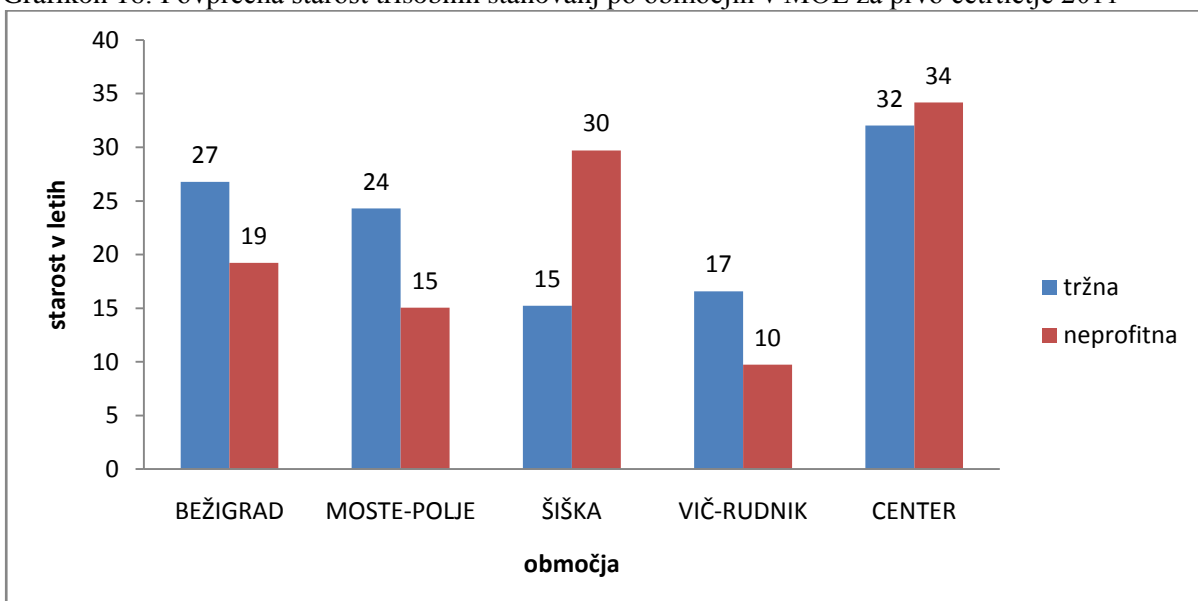
Povprečne mesečne najemnine se za tržna trisobna stanovanja gibljejo od 8,1 EUR/m² na območju Moste – Polje do 11,6 EUR/m² na območju Center, kar je za 43% več kot je najnižja najemnina na m². Povprečne mesečne najemnine za neprofitna trisobna stanovanja se gibljejo od 2,9 EUR/m² na območju Centra do 3,5 na območju EUR/m² Vič – Rudnik, kar je za 21% več kot je najnižja najemnina na m². Te razlike vsekakor ne moremo in ne smemo razložiti z ugodnostjo lokacije, temveč z različno starostjo stanovanj v vzorcu.

Grafikon 15: Povprečna višina mesečne najemnine trisobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011



Višina povprečne najemnine tržnih stanovanj na mesec se giblje na intervalu od 630 EUR/mesec na območju Moste – Polje do 1222 EUR/mesec na območju Center, kar je za 94% več od najnižje vrednosti. Razlika v višini povprečne najemnine neprofitnih stanovanj na mesec se giblje na intervalu od 216 EUR/mesec na območju Šiška do 285 EUR/mesec na območju Moste – Polje, kar je za 32% več od najnižje povprečne najemnine. Tudi v tem primeru igra različna starost analiziranih stanovanj pomembno vlogo.

Grafikon 16: Povprečna starost trisobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011

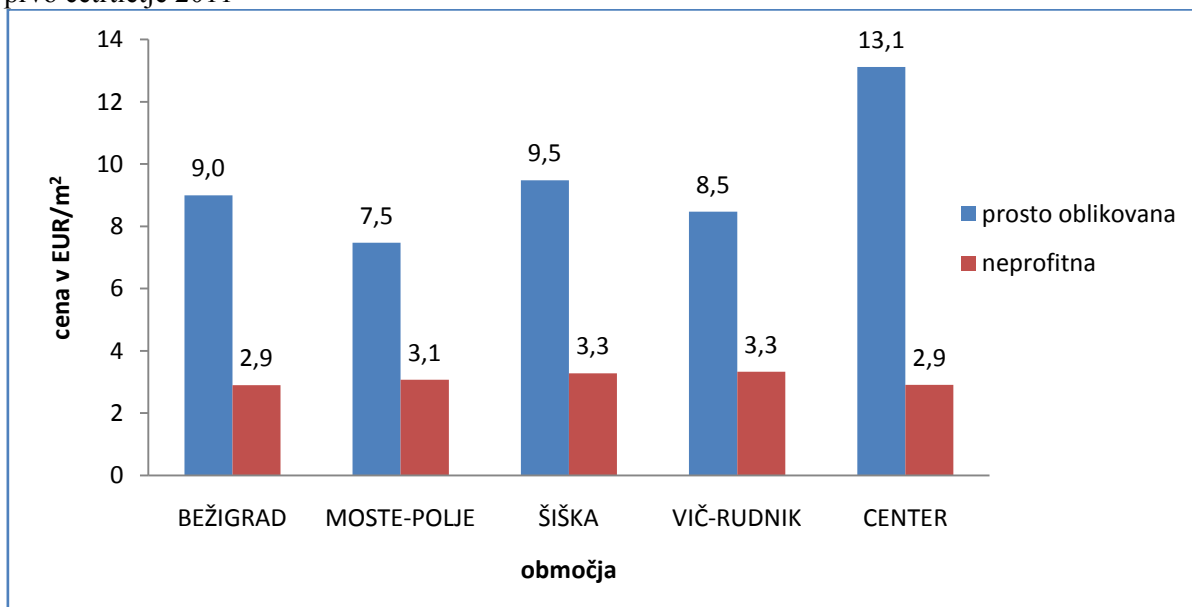


V povprečju so v vzorec tržnih stanovanj zajeta trisobna stanovanja, najmlajša na območju Šiška (15 let) in najstarejše na območju Center (32 let). V vzorcu neprofitnih stanovanj so najmlajša trisobna stanovanja na območju Vič – Rudnik (10 let), najstarejše na območju Center (34 let).

Vzorec tržnih stanovanj zajema mlajša trisobna stanovanja kot vzorec neprofitnih stanovanj.

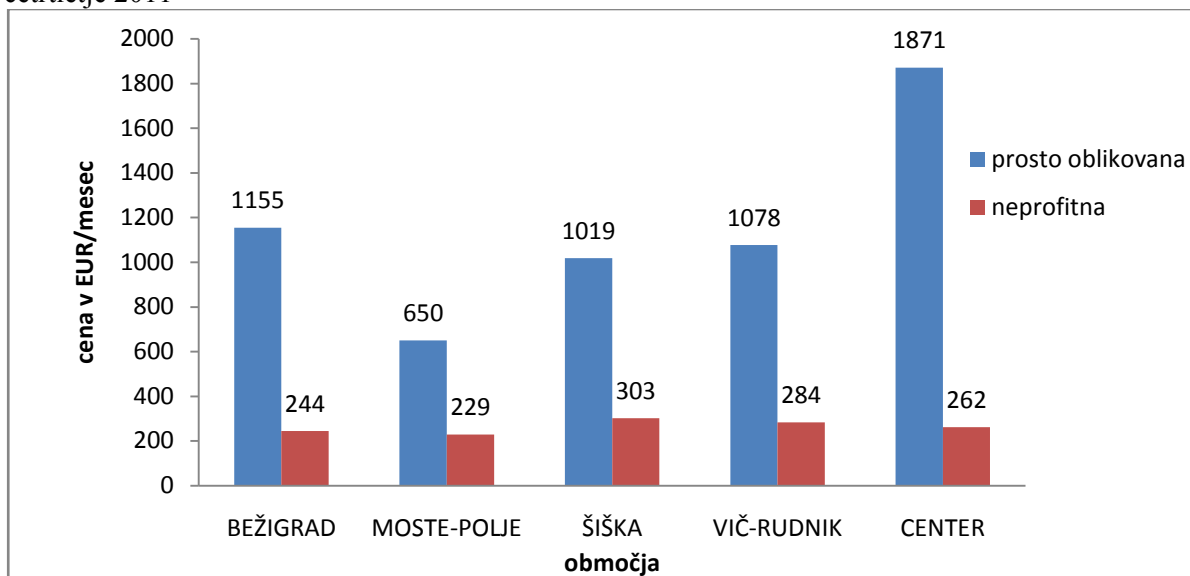
6.5.5 Analiza štirisobnih stanovanj

Grafikon 17: Povprečna mesečna najemnina štirisobnih stanovanj po območjih v EUR/m² v MOL za prvo četrtletje 2011



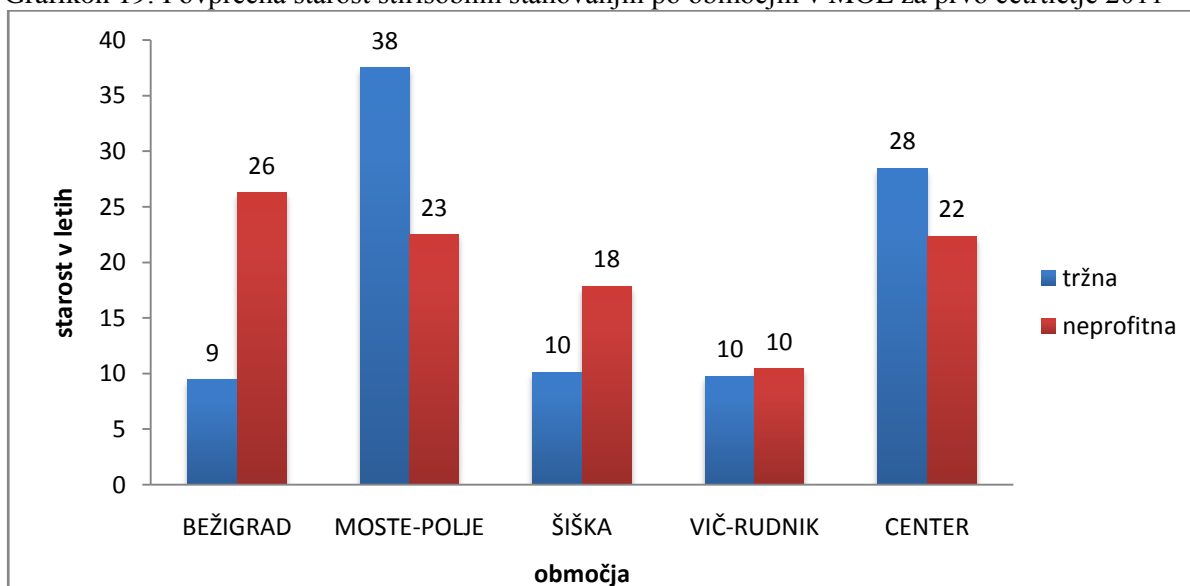
Povprečne mesečne najemnine se za tržna štirisobna stanovanja gibljejo od 7,5 EUR/m² na območju Bežigrad in Center do 13,1 EUR/m² na območju Šiška in Vič - Rudnik, kar je za 75% več kot je najnižja najemnina na m². Povprečne mesečne najemnine za neprofitna štirisobna stanovanja se gibljejo od 2,9 EUR/m² na območju Centra in Bežigrad do 3,3 na območju Moste – Polje in Vič – Rudnik, kar je za 14% več kot je najnižja najemnina na m². Te razlike vsekakor ne moremo in ne smemo razložiti z ugodnostjo lokacije, temveč z različno starostjo stanovanj v vzorcu.

Grafikon 18: Povprečna višina mesečne najemnine štirisobnih stanovanj po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011



Višina povprečne najemnine tržnih stanovanj na mesec se giblje na intervalu od 650 EUR/mesec na območju Moste – Polje do 1871 EUR/mesec na območju Center, kar je za 288% več od najnižje vrednosti. Razlika v višini povprečne najemnine neprofitnih stanovanj na mesec se giblje na intervalu od 229 EUR/mesec na območju Moste – Polje do 303 EUR/mesec na območju Šiška, kar je za 32% več od najnižje povprečne najemnine. Tudi v tem primeru igra različna starost analiziranih stanovanj pomembno vlogo.

Grafikon 19: Povprečna starost štirisobnih stanovanjih po območjih v MOL za prvo četrtletje 2011



V povprečju so v vzorec tržnih stanovanj zajeta štirisobna stanovanja, najmlajša na območju Bežigrad (9 let) in najstarejše na območju Moste – Polje (38 let). V vzorcu neprofitnih stanovanj so najmlajša štirisobna stanovanja na območju Vič – Rudnik (10 let), najstarejše na območju Bežigrad (26 let).

Vzorec tržnih stanovanj zajema mlajša štirisobna stanovanja kot vzorec neprofitnih stanovanj.

Lokacija stanovanja pomembno vpliva na višino prosto oblikovane najemnine. Območje Center predstavlja v MOL še vedno najbolj zeleno lokacijo. Višina povprečne najemnine je na tem območju najvišja, čeprav so v vzorec zajeta stanovanja na območju Center v povprečju najstarejša. Relativna lega najemnih stanovanj glede na lokacijo fakultet, delovnih mest in različnih mestnih funkcij ter drugi faktorji so tu tako še vedno tako ugodni, da so najemniki pripravljeni plačati za najem stanovanja več kot na drugih območjih, čeprav so v vzorec zajeta stanovanja na območju Center v povprečju najstarejša.

Na podlagi obravnavanih podatkov seveda ni bilo možno primerjati faktorjev, kot so parkirni prostor, mikrolokacija ter ostali vplivi na najemnino, saj so podatki, ki so vsebovali podrobnejši opis stanovanj v manjšini in tako neprimerni za podrobno analizo. Kljub temu iz teh podatkov izhajajo naslednje ugotovitve:

- V nadaljnjih analizah bi bilo treba preučiti vpliv parkirnih mest na višino najemnine. Na območju Center primanjkuje parkirnih mest, zaradi prometne zapore centra mesta so parkirna mesta oddaljena od stanovanj, najem parkirnega mesta v garažni hiši povečuje stroške bivanja. V starejših stanovanjskih soseskah izven Centra ni dovolj parkirnih mest, kar se rešuje z gradnjo garažnih hiš, kar spet povečuje stroške bivanja v določenih soseskah.
- V nadaljnjih analizah bi bilo treba preučiti vpliv lokacije stanovanja znotraj stavbe ter opremljenosti stanovanja na višino najemnine. Problematična so kletna stanovanja, neakovostna stanovanja, stanovanje s slabo funkcionalno zasnovo in podobno. Oprema in njena kakovost, tako predvidevamo, lahko vplivata na višino najemnine.

Zato v analizi nisem mogel pojasniti dejanskega vpliva vseh pomembnih faktorjev na višino najemnine oziroma razlik v najemninah po območjih v MOL.

7 ZAKLJUČEK

Namen diplomske naloge je odgovoriti na vprašanje, kolikšno je razmerje med prosto oblikovanimi in neprofitnimi najemninami. Spoznal sem se z zakonodajo in zakonitostmi trga najemnih stanovanj.

Na podlagi izvedene analize sem povzel naslednje ugotovitve.

- 1) MOL ima v lasti 3864 neprofitnih najemnih stanovanj; 753 tržnih najemnih stanovanj je bilo v marcu leta 2011 oglaševanih na nepremičninskem portalu www.nepremicnine.net.
- 2) V Ljubljani je višina prosto oblikovanih najemnin v povprečju skoraj štiri krat višja od neprofitnih najemnin. Razmerje prosto oblikovanih proti neprofitnim najemninam je na območju:
 - Šiške 1:3,2;
 - Moste-Polje 1:2,6;
 - Bežigrad 1:3,8;
 - Vič-Rudnik 1:3,7;
 - Center 1:5,9.
- 3) Na podlagi oglaševanih stanovanj na www.nepremicnine.net lahko trdim, da je ponudba oglaševanih stanovanj odvisna od emigracije študentov, saj je največ oglasov za oddajanje stanovanj na začetku študijskega leta v mesecu septembru in na koncu študijskega leta v mesecu juniju. 15% študentov živi v Ljubljani vsako šolsko leto v najemniških stanovanjih.
- 4) Povprečna starost analiziranih tržnih stanovanj je 23 let, neprofitnih najemnih stanovanj pa 31 let, tako so v povprečju analizirana tržna najemna stanovanja mlajša za 8 let.
- 5) Na višino prosto oblikovane najemnine na m² najbolj vpliva lokacija stanovanja v MOL. Šele na drugem mestu je starost. Na območju Center so bila v vzorcu zajeta najstarejša stanovanja, kljub temu je bila višina prosto oblikovane najemnine najvišja (12 EUR/m²).
- 6) Kot sledi iz pravnega predpisa, lokacija nima nikakršnega vpliva na višino neprofitne najemnine na m². Starost ima tu določen vpliv, vendar ne tolikšnega kot lokacija pri prosto oblikovanih najemninah na m².
- 7) Povprečna prosto oblikovana najemnina na m² naj bi se z večjo površino stanovanja manjšala. V analizi sem ta vpliv deloma zaznal, vendar zaradi manjšega vzorca večjih stanovanj ne v celoti.
- 8) Navedeni rezultati izhajajo iz obravnavanega vzorca, zato jih ne morem posplošiti. Dejstvo je le, da so neprofitne najemnine precej nižje od prosto oblikovanih. Za podrobnejšo analizo vpliva oblikovane najemnine bi potreboval več podatkov, ki pa niso na razpolago.

8 LITERATURA IN VIRI

Cirman, A. 2003. Analiza finančnega vidika in stanovanjskih preferenc kot dejavnikov odločitve o stanovanjskem statusu v Sloveniji. Doktorska disertacija. Ljubljana, Univerza v Ljubljani, Ekonomska fakulteta, 250str.

Hreščak, A. 2009. V domovih le 15 odstotkov študentov: Več kot tretjina brucev mora stanovanje najeti pri zasebnikih. Dnevnik.

http://www.dnevnik.si/novice/aktualne_zgodbe/1042286450 (Pridobljeno 15. 05. 2011)

Letno poročilo Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljane za leto 2010.

www.ljubljana.si/file/897079/8.b-toka---letno-poročilo-jss-mol---2010.pdf (Pridobljeno 20. 05. 2011)

Nacionalni stanovanjski program. Uradni list RS št. 43-1985/2000: 5765.

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Uradni list RS št. 14-570/2004: 1382.

Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Uradni list RS št. 127-55343/2004: 15274

2011. Najemnine stanovanj v Ljubljani. Slonep.

<http://www.slonep.net/info/cene-nepremicnin/najemnine-stanovanj> (Pridobljeno 21. 05. 2011)

Socialni sporazum za obdobje 2007-2009. Uradni list RS št. 93/2007.

Stanovanjski zakon (SZ-1). Uradni list RS št. 69-3312/2003: 10633.

Statistični letopis Ljubljane 2010, 18 str.

<http://www.ljubljana.si/file/821398/statisticniletopisljubljane2010.pdf> (Pridobljeno 21. 05. 2011)

Statistični letopis Ljubljane 2010, 19 str.

<http://www.ljubljana.si/file/821398/statisticniletopisljubljane2010.pdf> (Pridobljeno 21. 05. 2011)

Statistični letopis Ljubljane 2010, 35 str.

<http://www.ljubljana.si/file/821398/statisticniletopisljubljane2010.pdf> (Pridobljeno 21. 05. 2011)

Statistični letopis Ljubljane 2010, 52 str.

<http://www.ljubljana.si/file/821398/statisticniletopisljubljane2010.pdf> (Pridobljeno 21. 05. 2011)

Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin. Uradni list RS št. 142/2004: 16977.

Wikipedia – The free encyclopedia. Slika: Pogled z gradu.

http://en.wikipedia.org/wiki/File:Ljubljana_from_the_Castle.JPG (Pridobljeno 21. 05. 2011)

2008. Ljubljana vs. Maribor. Slika: Ljubljana – center.

www.najinskupni.blog.si (Pridobljeno 11. 09. 2011)

2011. Dudelange Luxembourg. Slika: Stanovanjski blok Rudnik.

<http://timberland-boot-company.com/2011/10/page/4/> (Pridobljeno 12. 06. 2011)

Poslovni objekt Bežigranski dvor. Slika: Bežigranski dvor.

www.spl.si (Pridobljeno 11. 07. 2011)

Slika: Naselje Nove Fužine.

www.nepremicnine.su21.com (Pridobljeno 11. 07. 2011)

Nepremičnine REMAX. Slika: Bežigrad.

www.re-max.si (Pridobljeno 11. 09. 2011)

2009 Slika: Projekti MOL. Stanovanjski objekti ob Viški cesti.

www.ljubljanski.projekti.si (Pridobljeno 11. 09. 2011)

Slika: Območje Šiška.

www.skyline.si (Pridobljeno 15. 08. 2011)

2010. Projekti in gradnja. Slika: Celovški dvori.

www.skyscrapercity.com (Pridobljeno 15. 08. 2011)

2009. Stanovanjski objekt F3 v Zeleni jami. Slika: Neprofitna najemna stanovanja v Zeleni jami.

www.ljubljanski.projekti.si (Pridobljeno 15. 08. 2011)

PRILOGE

Priloga A: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin – Uradni list RS, št. 131/2003

Priloga B: Zapisnik o točkovanju stanovanja

Priloga C: Podatki o neprofitnih najemninah

Priloga D: Podatki o prosto oblikovanih najemninah

Priloga A: Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin

I. TEMELJNA NAČELA

1. člen

Z metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih se določa način in postopek za izračun najvišjih najemnin, ki jih lahko lastniki neprofitnih stanovanj zaračunavajo najemnikom, postopnost pri njihovi uveljavitvi, merila glede vpliva lokacije ter merila in postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine. Podlaga za izračun najvišje neprofitne najemnine so elementi neprofitne najemnine, pri čemer lahko lastniki neprofitnih stanovanj določijo tudi nižje stopnje najemnine kot so določene v 3. členu te uredbe. Občina lahko z odlokom za svoje območje določi tudi vpliv lokacije po merilih iz 7. in 8. člena te uredbe.

II. ELEMENTI NEPROFITNE NAJEMNINE

2. člen

Neprofitna najemmina vsebuje naslednje elemente:

- stroške vzdrževanja stanovanja in skupnih delov,
- stroške za opravljanje upravniških storitev,
- amortizacijo in
- stroške financiranja, vložene v stanovanje.

III. NAJVIŠJE STOPNJE POSAMEZNIH ELEMENTOV NAJEMNINE

3. člen

Stroški vzdrževanja stanovanja in skupnih delov vključujejo tudi stroške za zavarovanje skupnih delov stanovanjske stavbe in znašajo največ:

– pri stanovanjih, mlajših od 60 let, 1,11% od vrednosti stanovanja,

– pri stanovanjih, starejših od 60 let, pa 1,81% od vrednosti stanovanja.

Stroški za opravljanje upravniških storitev znašajo največ 0,40% od vrednosti stanovanja letno.

Amortizacija za stanovanja, mlajša od 60 let, znaša največ 1,67% od letne vrednosti stanovanj. Za stanovanja, starejša od 60 let, se stroški amortizacije ne obračunavajo, pač pa se prizna strošek v višini 0,97% letno za amortizacijo vlaganj, potrebnih zaradi podaljšanja dobe koristnosti stanovanja.

Stroški financiranja znašajo največ 1,50% od vrednosti stanovanja letno. Seštevek najvišjih stopenj posameznih elementov najemnine je zgornja letna stopnja neprofitne najemnine, ki znaša največ 4,68% od vrednosti stanovanja. Struktura najvišje letne stopnje neprofitne najemnine v odstotkih

| Elementi najemnine | Stanovanja stara do 60 let (v%) | Stanovanja stara nad 60 let (v%) |
|---|---------------------------------|----------------------------------|
| stroški vzdrževanja | do 1,11 | do 1,81 |
| stroški za opravljanje upravniških storitev | do 0,40 | do 0,40 |
| amortizacija | do 1,67 | do 0,97 |
| storški financiranja | do 1,50 | do 1,50 |
| Skupaj | do 4,68 | do 4,68 |

IV. NAČIN IZRAČUNA NAJEMNINE

4. člen

Osnova za izračun neprofitne najemnine je vrednost stanovanja, ugotovljena na podlagi pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb iz 116. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, v nadaljevanju: zakon). Vrednost stanovanja se izračuna po naslednji enačbi: Vrednost stanovanja = število točk x vrednost točke x uporabna površina x vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor) x vpliv lokacije stanovanja.

5. člen

Število točk, uporabna površina in vpliv velikosti stanovanja so razvidni iz zapisnikov o ugotovitvi vrednosti stanovanj po pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb iz prvega odstavka prejšnjega člena.

6. člen

Vrednost točke za izračun neprofitnih najemnin je 2,63 EUR, preračunana v tolarsko protivrednost po srednjem tečaju Banke Slovenije na dan izračuna najemnine.

V. VPLIV LOKACIJE

7. člen

Vpliv lokacije na višino najemnine lahko na svojem območju določi občina z odlokom in lahko znaša največ 30% od neprofitne najemnine. Občina lahko na svojem območju določi različen vpliv lokacije za posamezna območja. Vpliv lokacije lahko zaračunavajo lastniki neprofitnih stanovanj, katerih stanovanja se nahajajo na teritoriju občine, ki je z odlokom določila vpliv lokacije. V tem primeru se vrednost stanovanja pomnoži z ustreznim količnikom zaradi vpliva lokacije, ki pa ne sme biti višji kot 1,3. Če vpliv lokacije z odlokom ni določen, se upošteva količnik 1.

8. člen

Merila, ki vplivajo na višjo najemnino zaradi lokacije in jih občina natančneje opredeli z odlokom, so:

- velikost mesta oziroma naselja, ki se opredeli s številom prebivalcev;
- prometne povezave obravnavanega mesta ali naselja z ostalimi mesti ali naselji, pri čemer se upošteva vrsta povezave (cestna, železniška povezava, javni mestni in primestni promet) in kapaciteta teh povezav;
- oddaljenost stanovanja od središča mesta ali naselja, pri čemer se upošteva čas in stroške prevoza, ki so odvisni predvsem od kakovosti prometnic, prometnih sredstev in razpoložljivosti ter časovne dostopnosti javnega prometa;
- opremljenost z infrastrukturo oziroma komunalna opremljenost, izražena z možnostjo, da se obstoječe sekundarno omrežje takoj priključi na obstoječe primarne vode vodovoda, toplovoda, plinovoda, kanalizacijskega kolektorja, razdelilne transformatorske postaje in kabelske televizije;
- oddaljenost od virov emisij in motnje zaradi hrupa, ki lahko nastanejo zaradi bližine železniške proge, regionalne ceste, gospodarskih objektov in podobno;
- bližina zelenih površin, kot so objekti za šport, rekreacijo in prosti čas (športna igrišča na prostem, javna otroška igrišča, parki in naravne zelene površine);
- bližina kulturnih in infrastrukturnih objektov, kot so stavbe namenjene kulturi in razvedrilu, muzeji, upravni objekti, izobraževalni, trgovski, zdravstveni objekti in podobno;
- atraktivnost lokacije se upošteva, če se stanovanje nahaja na lokaciji, v kateri tržne cene stanovanj bistveno presegajo povprečne tržne cene stanovanj v teh občinah, ali če gre za stanovanja v obmorskih in drugih turističnih središčih.

9. člen

Mesečna neprofitna najemnina se izračuna po naslednjem obrazcu: vrednost stanovanja x letna stopnja najemnine: 12 mesecev.

10. člen

Najemnina se plačuje do 15. dne v mesecu za tekoči mesec, če ni z najemno pogodbo določeno drugače. Od najemnine, ki ni plačana v roku iz prejšnjega odstavka, se od poteka roka naprej plačajo zakonite zamudne obresti, če ni z najemno pogodbo določeno drugače.

VI. UPRAVIČENCI DO SUBVENCIONIRANE NAJEMNINE

11. člen

Upravičenci do subvencionirane najemnine so najemniki, ki izpolnjujejo dohodkovne cenzuse iz prvega odstavka 121. člena zakona in ostale premoženjske pogoje, če so najemniki:

- neprofitnih stanovanj,
- namenskih najemnih stanovanj do višine neprofitnih najemnin ali
- bivalnih enot, namenjenih začasemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb. Organ občinske uprave, pristojen za stanovanjske zadeve (v nadaljevanju: organ občinske uprave), lahko skladno z občinskim stanovanjskim programom dodeli subvencijo tudi najemnikom tržnih stanovanj, ob upoštevanju določbe 121. člena zakona in te uredbe.

VII. UGOTAVLJANJE DOHODKA IN PREMOŽENJSKEGA STANJA

12. člen

Dohodek in premoženjsko stanje najemnika in oseb, ki so navedene v najemni pogodbi, se ugotavlja na način, kot velja za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči po zakonu o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 54/92, 13/93, 42/94 – odl. US, 1/99, 41/99, 36/00, 54/00, 26/01, 6/02 in 110/02).

Dohodek in premoženjsko stanje iz prejšnjega odstavka sestavljajo viri, ki so navedeni v Prilogi št. 1, ki je sestavni del te uredbe. Vloga za subvencionirano najemnino se na predpisanem obrazcu, navedenem v Prilogi št. 1, predloži organu občinske uprave v občini, kjer se stanovanje nahaja.

VIII. POSTOPEK UGOTAVLJANJA VIŠINE SUBVENCIONIRANE NAJEMNINE

13. člen

Če dohodek najemnika in oseb, navedenih v najemni pogodbi (v nadaljevanju: dohodek najemnika), pade pod mejo, določeno v prvem in drugem odstavku 121. Člena zakona, in če so izpolnjeni tudi ostali premoženjski pogoji v skladu s predpisi o socialnem varstvu, organ občinske uprave v postopku ugotovi pripadajočo subvencijo najemnine. Pri ugotavljanju višine subvencije najemnine se upošteva mesečna najemnina brez vpliva lokacije, izračunana na način, kot je določeno v 9. členu te uredbe. Za izračun subvencionirane najemnine se upošteva dejanska površina stanovanja, vendar ne večja kot znaša primerna površina glede na število oseb po pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem iz 87. člena zakona. Če je obračunana (pogodbena) najemnina nižja od najvišje dovoljene neprofitne najemnine, se subvencija prizna od dejanske neprofitne najemnine. Subvencija se določi za vsakega najemnika posebej, glede na njegovo socialno in premoženjsko stanje, vendar največ v višini 80% neprofitne najemnine, določene v tretjem in četrtem odstavku tega člena. Subvencije se obračunavajo po enotnem računalniškem programu.

14. člen

O upravičenosti najemnika do subvencionirane najemnine odloči organ občinske uprave z odločbo v 30 dneh po vložitvi popolne vloge. Odločba se izda za eno leto. Po en izvod odločbe prejmejo najemnik, lastnik stanovanja oziroma njegov pooblaščenec in pristojni občinski organ. Ne glede na prejšnji odstavek lahko najemnik stanovanja med letom ponovno zaprosi za izračun pripadajoče subvencije, če se mu med letom najemnina poveča zaradi postopne uveljavitve neprofitne najemnine skladno z 21. členom te uredbe ali če se socialni položaj najemnika ali oseb, navedenih v najemni pogodbi, poslabša. Po prejemu odločbe lastnik stanovanja zniža najemnino za znesek subvencije, navedene v odločbi, organ občinske uprave pa lastniku stanovanja mesečno nakazuje izračunani znesek subvencije.

IX. PRAVICE IN DOLŽNOSTI NAJEMNIKOV

15. člen

Najemnik je upravičen do plačila subvencionirane najemnine z naslednjim mesecem, ko je bila odločba o upravičenosti izdana. Če se odločba o upravičenosti plačevanja subvencionirane najemnine izda po roku, navedenem v prvem odstavku prejšnjega člena, se najemniku prizna plačilo subvencionirane najemnine, kot da bi bila odločba izdana v predpisanem roku.

16. člen

Najemnik, ki je upravičen do plačila subvencionirane najemnine, je dolžan v osmih dneh pisno sporočiti organu občinske uprave vsako spremembo (dohodkov ali premoženjskega stanja), ki bi lahko vplivala na pravico do subvencionirane najemnine. Če upravni organ ugotovi, da je najemnik ravnal v nasprotju s prejšnjim odstavkom ali da je v vlogi navajal lažne podatke, se postopek skladno z določili zakona, ki ureja splošni upravni postopek, obnovi ter pravica do subvencije ustavi. Hkrati se mu skladno s pravili zakona, ki ureja obligacijska razmerja o

neupravičeni pridobitvi, naloži vračilo razlike med celotno in subvencionirano najemnino skupaj z zakonskimi zamudnimi obrestmi.

17. člen

Zoper izdano odločbo organa občinske uprave ima najemnik pravico do pritožbe na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve.

18. člen

Najemnik lahko po preteku dobe, za katero je bila izdana odločba o subvencionirani najemnini, ponovno vloži vlogo za subvencionirano najemnino, če se okoliščine niso spremenile.

X. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen

Neprofitne najemnine, ki so bile oblikovane skladno z odlokom o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 23/00, 96/01 in 29/03–odl. US, v nadaljevanju: odlok o metodologiji) največ v višini 3,81% oziroma 2,54% od vrednosti stanovanj, in najemnine za stanovanja, ki so bila vrnjena po zakonu, ki ureja denacionalizacijo, in so zasedena s prejšnjimi imetniki stanovanjske pravice, se dvigujejo postopoma, dokler ne dosežejo stopnje, določene v petem odstavku 3. člena te uredbe. Postopen dvig neprofitnih najemnin se izvede kot je razvidno iz naslednje preglednice:
Postopen dvig neprofitnih najemnin

| Leto | Najemnina (v % od vrednosti stanovanja) | Najemnina (v % od vrednosti stanovanja) |
|--------------------|--|--|
| 2004- | | |
| dosedanji predpisi | 3,81 | 2,54 |
| 1.1.2005 | 3,81 | 3,81 |
| 30.6.2005 | 4,03 | 4,03 |
| 31.12.2005 | 4,25 | 4,25 |
| 30.6.2006 | 4,46 | 4,46 |
| 31.12.2006 | 4,68 | 4,68 |

20. člen

Znižane najemnine, ki so jih lastniki stanovanj smeli zaračunavati socialnim upravičencem skladno z zakonom o spremembah in dopolnitvah stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 1/00) in odlokom o metodologiji, se povišajo postopno, dokler ne dosežejo vrednosti, določene v petem odstavku 3. člena te uredbe, in sicer po naslednji dinamiki:
Postopen dvig znižanih najemnin

| Leto | Najemnina (v % od vrednosti stanovanja) | Najemnina (v % od vrednosti stanovanja) |
|--------------------|--|--|
| 2004- | | |
| dosedanji predpisi | 1,91 | 2,31 |
| 1.1.2005 | 2,31 | 2,31 |
| 30.6.2005 | 2,9 | 2,9 |
| 31.12.2005 | 3,49 | 3,49 |
| 30.6.2006 | 4,08 | 4,08 |
| 31.12.2006 | 4,68 | 4,68 |

21. člen

Lastniki neprofitnih stanovanj, ki so skladno z odlokom o metodologiji smeli zaračunavati najemnine po stopnji 5,08% od vrednosti stanovanj, smejo s 1. januarjem 2005 najemnikom zaračunavati najemnine največ po stopnji 4,68 od vrednosti stanovanja.

22. člen

Odločbe o upravičenosti do plačila znižane neprofitne najemnine na podlagi 63. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91, 19/91, 13/93 – odl. US, 9/94, 21/94, 22/94 – odl. US, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, in 1/00, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ in 29/03 – odl. US) se za leto 2004 izdajo le za obdobje do 31. 12. 2004. Upravičenci do povečane denarne socialne pomoči za višino neprofitne najemnine na podlagi 22. člena zakona o spremembah in dopolnitvah zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 26/01) prejemajo omenjeno povečanje največ za obdobje do 31. 12. 2004, s 1. 1. 2005 pa lahko uveljavljajo pravice skladno z zakonom in to uredbo.

23. člen

Ta uredba začne veljati 1. 1. 2004, uporabljati pa se začne 1. januarja 2005, razen 22. člena, ki se začne uporabljati s 1. 1. 2004.

Priloga B: Zapisnik o točkovanju stanovanja

OBRAZEC TS

ZAPISNIK O TOČKOVANJU STANOVANJA

I. SPLOŠNI PODATKI O STANOVANJU

| | | | | |
|---|------------------------------|--------------------|-----------------------|-------|
| občina | Ljubljana | | letno izgradnje | 2010 |
| naselje | | | lega stanovanja | |
| ulica in hišna številka | Rakuševa ulica 6 | | številka stanov. | 770 |
| lastnik | Javni stanovanjski sklad MOL | | etaža stanovanja | V |
| najemnik | | | vpliv velikosti stan. | 1,000 |
| zemljiškoknjižni podatki o stanovanju | katastr.obč. | 1739 Zgornja Šiška | ident.štev.stavbe | 6767 |
| | parc.štev. | 2207/3,4,5,6,7,8 | št.dela stavbe (S) | 755 |
| pripadajoča klet 1 etaža | 3 K | štev. 750 K | št.dela stavbe (K1) | 1150 |
| pripadajoča klet 2 etaža | | štev. | št.dela stavbe (K2) | |
| pripadajoča garaža etaža | 3 K | štev. 3-422 | št.dela stavbe (G) | 2592 |
| invalidsko stanovanje | | | (da / ne) | ne |
| sobnost stanovanja : S = soba , G = garsonjera, 1 , 1.5 , 2 , 2.5 , 2+2=2 sobi+2 kabineta , 3 , 3.5 , 4 , več | | | | 2 |

II. POVRŠINA STANOVANJA

| vrsta prostora | površina stanovanja po SIST ISO | | | uporabna popravljena neto tlorisna površina stanovanja | |
|--|------------------------------------|---------------|-------------------------------|---|-------------------------------|
| | dolžina (m) | širina (m) | površina (m ²) | korekcijski faktor | površina (m ²) |
| a) prostori za bivanje in spanje | | | | | |
| 1 dnevna soba | 4,93 | 4,17 | 20,56 | 1,00 | 20,56 |
| 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 2 soba | 3,99 | 2,85 | 11,37 | 1,00 | 12,41 |
| 1.pribitek / odbitek površine | 1,06 | 0,98 | 1,04 | | |
| 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 3 soba | | | | 1,00 | |
| 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 4 soba | | | | 1,00 | |
| 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 5 soba | | | | 1,00 | |
| 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| S skupaj 1 - 5 | | | | | 32,97 |
| b) prostori za pripravo hrane, oseb.higieno, drugi prostori | | | | | |
| 6 kuhinja | 2,85 | 2,11 | 6,01 | 1,00 | 5,40 |
| 1.pribitek / odbitek površine | -1,01 | 0,60 | -0,61 | | |
| 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 7 shramba | | | | 1,00 | |
| 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 8 kopalnica | 3,04 | 1,73 | 5,26 | 1,00 | 4,83 |
| 1.pribitek / odbitek površine | -0,70 | 0,62 | -0,43 | | |
| 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 9 WC v stanovanju | | | | 1,00 | |
| 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |

| | | | | | | |
|-----------|---|-------|------|-------|------|--------------|
| 10 | predsoba | 3,06 | 2,00 | 6,12 | 1,00 | 6,12 |
| | 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 11 | garderoba | | | | 1,00 | |
| | 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 12 | drugo | | | | 1,00 | |
| | 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| S | skupaj 6 - 12 | | | | | 16,35 |
| c) | pomožni prostori | | | | | |
| 13 | balkon, odprta terasa | | | | 0,25 | |
| | 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 14 | loža | 4,48 | 1,65 | 7,39 | 0,75 | 7,76 |
| | 1.pribitek / odbitek površine | 3,78 | 0,80 | 3,02 | | |
| | 2.pribitek / odbitek površine | -0,56 | 0,11 | -0,06 | | |
| | skupni ostali pribitki /odbitki | | | | | |
| 15 | pokrita terasa ali balkon | | | | 0,50 | |
| | 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 16 | 1. klet ali drvarnica v zid.obj. | 3,69 | 1,64 | 6,05 | 0,50 | 3,03 |
| | 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 17 | 2. klet ali drvarnica v zid.obj. | | | | 0,50 | |
| | 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 18 | shramba izven stanovanja | | | | 0,75 | |
| | 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| 19 | lesena drvarnica | | | | 0,25 | |
| | 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| S | skupaj 13 - 19 | | | | | 10,79 |
| P1 | skupaj 1 - 19 | | | | | 60,11 |
| 20 | garaža v stavbi ali izven | 5,00 | 2,60 | 13,00 | 0,50 | 6,50 |
| | 1.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 2.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| | 3.pribitek / odbitek površine | | | | | |
| P2 | skupaj 1 - 20 | | | | | 66,61 |

III. VPLIV VELIKOSTI STANOVANJA NA VREDNOST

| uporabna korigirana neto tlorisna površina stanovanja | vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor - Kf) |
|--|---|
| do 30 m ² | 1,057 |
| nad 30 m ² do 45 m ² | 1,024 |
| nad 45 m ² do 65 m ² | XXXXX |
| nad 65 m ² do 75 m ² | 0,966 |
| nad 75 m ² | 0,950 |

IV. TOČKOVANJE GRADBENEGA DELA STANOVANJA

število točk

KONSTRUKCIJA

| | |
|------------------------------------|-----|
| starost objekta (rekonstrukcije) | 128 |
|------------------------------------|-----|

OKNA

| | | |
|----------------------------|---------------------------|----|
| okvirji | leseni | |
| okvirji | plastificirani, al, drugi | 20 |
| senčila | polkna | |
| senčila | rolete, zunan. žaluzije | 6 |
| senčila | druga senčila | |
| navadna enojna zasteklitev | | |
| navadna dvojna zasteklitev | | |
| termo izolacijsko steklo | | 4 |

VRATA

| | |
|----------------------|----|
| vrata lesena masivna | |
| vrata ostale izvedbe | 18 |

TLAKI

| prostori | prostori za pripravo hrane | prostori za osebno higieno | prostori za bivanje in spanje | drugi prostori |
|------------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|----------------|
| vrsta tlakov | | | | |
| betonski, teraco | | | | 5 |
| ladijski pod | | | | |
| plastični podi, PVC, linolej | | | | |
| parket | 20 | | 20 | |
| keramika | | 20 | | |
| kamen | | | | |

NOTRANJE STENE

| | |
|---|---|
| beljenje, tapete | 9 |
| keramika v sanitarijah do 1,5 m višine | |
| keramika v sanitarijah nad 1,5 m višine | 4 |

FASADA - izolacija

| | |
|--------------------|---|
| toplotna izolacija | 4 |
|--------------------|---|

FASADA - vrsta obdelave

| | |
|----------------------------|---|
| obložena s kamnom | |
| obložena z opeko | |
| obložena s fasadnim ometom | 8 |

INŠTALACIJE

| | | |
|-------------------------------|-------------------------------|----|
| vodovod | napeljava mrzle vode | 13 |
| vodovod | napeljava tople vode | 12 |
| elektrika | napeljava električne energije | 26 |
| ogrevanje | centralno, etažno | 36 |
| plinska napeljava | | |
| skupna televizijska antena | | 2 |
| kabelska televizija | | |
| telekomunikacijski priključek | | 2 |
| domofon | | 2 |
| prisilno prezračevanje | | 4 |

| | | stevilo točk |
|---|-----------|--------------|
| DRUGA OPREMA | | |
| dvigalo | | 5 |
| klimatska naprava | | |
| individualne merilne naprave | ogrevanje | 3 |
| individualne merilne naprave | vodovod | 1 |
| protivlomne naprave | | |
| DRUGE K STANOVANJU PRIPADAJOČE POVRŠINE | | |
| zunanje pokrito parkirišče | | |
| zunanje nepokrito parkirišče | | |
| atrij pri stanovanju | | |
| SKUPNE POVRŠINE | | |
| skupna soba | | 2 |
| sušilnica | | |
| pralnica | | |
| kolesarnica | | 2 |
| zaklonišče | | |
| skupno zunanje parkirišče | | |
| skupno parkirišče v garaži | | |
| skupne sanitarije | | |
| skupna kopalnica | | |
| ODBITNE TOČKE | | |
| neizoliranost kletnega ali pritličnega stanovanja - vidna vlaga | | |
| sanitarni prostori ločeni od stanovanja | | |
| mansardno, podstrešno stanovanje | | |
| SKUPNO ŠTEVILO TOČK ZA GRADBENI DEL STANOVANJA | | 376 |

V. RAZPREDELNICA ZA UGOTAVLJANJE TOČK GRADBENIH ELEMENTOV

| starost konstrukcije | do 5 let | nad 5 do 10 let | nad 10 do 15 let | nad 15 do 20 let | nad 20 do 30 let | nad 30 do 40 let | nad 40 do 50 let | nad 50 do 60 let | nad 60 let |
|-------------------------|-------------|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------------|
| starost obnove | do 5 let | nad 5 do 10 let | nad 10 do 15 let | nad 15 do 20 let | nad 20 do 30 let | nad 30 do 40 let | nad 40 do 50 let | nad 50 do 60 let | nad 60 let |

KONSTRUKCIJA

| | | | | | | | | | |
|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|
| število točk | 128 | 126 | 124 | 119 | 116 | 108 | 99 | 88 | 77 |
|--------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----|----|----|----|

OKNA

| OKVIRJI / delež | | | | | | | | | |
|---------------------------|----|----|----|----|----|----|---|---|---|
| leseni | 18 | 16 | 15 | 14 | 12 | 10 | 7 | 5 | 4 |
| plastificirani, al, drugi | 20 | 18 | 16 | 14 | 12 | 9 | 6 | 4 | 4 |
| SENČILA / delež | | | | | | | | | |
| polkna | 10 | 9 | 8 | 8 | 7 | 5 | 4 | 3 | 2 |
| rolete, zunan, žaluzije | 6 | 5 | 5 | 4 | 4 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| druga senčila | 4 | 4 | 3 | 3 | 2 | 2 | 1 | 1 | 1 |

| VRATA / delež | | | | | | | | | |
|----------------|----|----|----|----|----|----|----|---|---|
| lesena masivna | 25 | 23 | 21 | 19 | 17 | 13 | 10 | 7 | 5 |
| ostale izvedbe | 18 | 16 | 14 | 13 | 11 | 8 | 5 | 4 | 4 |

TLAKI

| | | | | | | | | | |
|------------------------------|----|----|----|----|---|---|---|---|---|
| betonski, teraco | 5 | 5 | 4 | 4 | 3 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| ladijski pod | 12 | 11 | 10 | 9 | 7 | 5 | 3 | 2 | 2 |
| plastični podi, PVC, linolej | 5 | 4 | 3 | 3 | 2 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| parket | 20 | 16 | 13 | 11 | 7 | 4 | 4 | 4 | 4 |
| keramika | 6 | 5 | 5 | 4 | 3 | 2 | 1 | 1 | 1 |
| kamen | 9 | 8 | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 2 | 2 |

FASADA - vrsta obdelave

| | | | | | | | | | |
|----------------------------|----|----|----|----|---|---|---|---|---|
| obložena s kamnom | 14 | 13 | 12 | 11 | 9 | 7 | 6 | 4 | 3 |
| obložena z opeko | 10 | 9 | 8 | 7 | 6 | 4 | 3 | 2 | 2 |
| obložena s fasadnim ometom | 8 | 7 | 6 | 5 | 4 | 2 | 2 | 2 | 2 |

| VODOVOD / delež | | | | | | | | | |
|----------------------|----|----|----|---|---|---|---|---|---|
| napeljava mrzle vode | 13 | 11 | 10 | 8 | 7 | 4 | 3 | 3 | 3 |
| napeljava tople vode | 12 | 10 | 8 | 6 | 4 | 2 | 2 | 2 | 2 |

| ELEKTRIKA / delež | | | | | | | | | |
|-------------------------------|----|----|----|----|----|---|---|---|---|
| napeljava električne energije | 26 | 22 | 20 | 17 | 13 | 8 | 5 | 5 | 5 |

| OGREVANJE / delež | | | | | | | | | |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|---|---|---|
| centralno, etažno | 36 | 31 | 27 | 23 | 18 | 11 | 7 | 7 | 7 |

VI. TOČKOVANJE OPREME

| opis opreme | | količina | začetek rabe (leto) | starost do 5 let | št. na |
|---------------------|--|----------|-----------------------|------------------|--------|
| | | | | število točk | |
| pomivalno korito | enodelno | kos | | | |
| pomivalno korito | dvodelno | kos | | | |
| štedilnik | plinski, električni, kombinirani, na trda goriva | kos | | | |
| hladilnik | navaden ali v kombinaciji s skrinjo | kos | | | |
| zamrzovalna skrinja | | kos | | | |
| bojler (el., pl.) | do 30 l | kos | | | |
| bojler (el., pl.) | nad 30 l | kos | | | |
| omare | vgrajene ali prostostoječe | m1 | | | |
| pralni stroj | | kos | | | |
| drugo | | | | | |

SKUPNO ŠTEVILO TOČK ZA OPREMO

VII. POVZETEK ELEMENTOV ZA IZRAČUN VREDNOSTI STANOVANJA

Vrednost stanovanja se ugotavlja z enačbo : $\text{Št} \times \text{Vt} \times \text{Up} \times \text{Kf} \times \text{L} + \text{Št(o)} \times \text{Vt}$

| | |
|---|------------|
| Uporabna korigirana neto tlorisna površina v m2 (Up) | 66,61 |
| Vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor Kf) | 1,000 |
| Skupno število točk pripisanih gradbenemu delu stanovanja (Št) | 376 |
| Skupno število točk pripisanih opremi stanovanja (Št(o)) | |

Op.: Dejanska površina PM je 14,64 m2.

Lastnik stanovanja Javni stanovanjski sklad MOL

Točkovanje opravil Srečko Veselič , univ.dipl.ing.gradb.



Ljubljana, dne 23.08.2010

Priloga C: Primer podatkov o neprofitnih najemninah

| izpostava upr. enote | Struktura | Naslov | Leto gradnje | Kor. fakt. | Točke | Površina | Znesek najemnine | EUR/m ² |
|-------------------------|-----------------|-------------------|-----------------|---------------|-------|----------|---------------------|--------------------|
| CENTER | ENOSOBNO | CIRIL-METODOV TF | 1456 | 1,02 | 105 | 28 | 31 | 1 |
| CENTER | DVOSOBNO | KRIŽEVNIŠKA ULIC. | 1510 | 1 | 195 | 51 | 102 | 2 |
| CENTER | DVOSOBNO | KRIŽEVNIŠKA ULIC. | 1510 | 1 | 134 | 59 | 81 | 1 |
| CENTER | ENOSOBNO | STARI TRG 16 | 1600 | 1,02 | 192 | 30 | 61 | 2 |
| CENTER | ENOSOBNO | STARI TRG 21 | 1600 | 1,02 | 101 | 50 | 53 | 1 |
| CENTER | ENOSOBNO | BREG 8 | 1625 | 1,02 | 118 | 42 | 52 | 1 |
| CENTER | ENOSOBNO | BREG 8 | 1625 | 1,02 | 102 | 48 | 52 | 1 |
| CENTER | DVOSOBNO | KARLOVŠKA CEST/ | 1650 | 1 | 109 | 49 | 55 | 1 |
| CENTER | ENOSOBNO | KARLOVŠKA CEST/ | 1650 | 1,02 | 125 | 43 | 56 | 1 |
| CENTER | ŠTIRISOBNO IN ' | JURČIČEV TRG 2 | 1700 | 0,95 | 127 | 90 | 112 | 1 |
| CENTER | ENOSOBNO | RIMSKA CESTA 17 | 1705 | 1,02 | 112 | 64 | 76 | 1 |
| CENTER | ENOSOBNO | RIMSKA CESTA 17 | 1705 | 1,02 | 80 | 36 | 31 | 1 |
| CENTER | DVOSOBNO | STARI TRG 24 | 1710 | 1 | 110 | 76 | 85 | 1 |
| CENTER | DVOSOBNO | STARI TRG 24 | 1710 | 1 | 115 | 66 | 78 | 1 |
| CENTER | ENOSOBNO | STARI TRG 24 | 1710 | 1,02 | 126 | 34 | 45 | 1 |
| CENTER | DVOSOBNO | PETKOVŠKOVO NA | 1800 | 1 | 95 | 45 | 43 | 1 |
| CENTER | DVOSOBNO | GOSPOSVETSKA C | 1800 | 0,98 | 219 | 85 | 188 | 2 |
| CENTER | ENOSOBNO | GOSPOSVETSKA C | 1800 | 1,02 | 216 | 39 | 89 | 2 |
| CENTER | ENOSOBNO | PETKOVŠKOVO NA | 1800 | 1,02 | 135 | 29 | 41 | 1 |
| CENTER | ENOSOBNO | PETKOVŠKOVO NA | 1800 | 1,02 | 118 | 34 | 42 | 1 |
| CENTER | ENOSOBNO | PETKOVŠKOVO NA | 1800 | 1,02 | 89 | 38 | 36 | 1 |
| CENTER | ENOSOBNO | PETKOVŠKOVO NA | 1800 | 1,02 | 148 | 20 | 31 | 2 |
| CENTER | GARSONJERA | GOSPOSVETSKA C | 1800 | 1,06 | 217 | 24 | 57 | 2 |
| CENTER | TRISOBNO | PETKOVŠKOVO NA | 1800 | 0,97 | 254 | 65 | 164 | 3 |
| ŠIŠKA | ENOSOBNO | ULICA MILANA MAJ | 1806 | 1,02 | 87 | 37 | 34 | 1 |
| ŠIŠKA | ENOSOBNO | ULICA MILANA MAJ | 1806 | 1,02 | 99 | 38 | 40 | 1 |
| CENTER | TRISOBNO | POD TURNOM 5 | 1810 | 0,97 | 93 | 48 | 44 | 1 |
| VIČ | GARSONJERA | EMONSKA CESTA 1 | 1814 | 1,06 | 99 | 19 | 21 | 1 |
| BEŽIGRAD | ENOSOBNO | JANŠEVA ULICA 5 | 1830 | 1,02 | 149 | 33 | 51 | 2 |
| BEŽIGRAD | ENOSOBNO | JANŠEVA ULICA 5 | 1830 | 1,02 | 104 | 33 | 36 | 1 |
| BEŽIGRAD | ENOSOBNO | JANŠEVA ULICA 5 | 1830 | 1,01 | 104 | 36 | 39 | 1 |
| CENTER | DVOSOBNO | TRG FRANCOSKE F | 1835 | 1 | 91 | 68 | 63 | 1 |

Priloga C: Primer podatkov o prosto oblikovanih najemninah

| št. stanovanj | površina m ² | leto gradnje/prenov | cena EUR | EUR/m ² |
|---------------|-------------------------|---------------------|----------|--------------------|
| 1 | 71,58 | 2002 | 1100 | 15,37 |
| 2 | 83 | 2001 | 950 | 11,45 |
| 3 | 84,94 | 1940 | 1000 | 11,77 |
| 4 | 87 | 2000 | 1100 | 12,64 |
| 5 | 89 | 2007 | 1300 | 14,61 |
| 6 | 89,3 | 2004 | 1100 | 12,32 |
| 7 | 95 | 1940 | 1200 | 12,63 |
| 8 | 100 | 1940 | 1700 | 17,00 |
| 9 | 100 | 1989 | 1650 | 16,50 |
| 10 | 103 | 1977 | 1200 | 11,65 |
| 11 | 106 | 1940 | 850 | 8,02 |
| 12 | 108 | 2005 | 1500 | 13,89 |
| 13 | 110 | 1940 | 1200 | 10,91 |
| 14 | 111 | 1940 | 1200 | 10,81 |
| 15 | 112 | 2002 | 1800 | 16,07 |
| 16 | 114 | 1949 | 1000 | 8,77 |
| 17 | 118 | 2002 | 1800 | 15,25 |
| 18 | 120 | 2005 | 1400 | 11,67 |
| 19 | 125 | 1940 | 1250 | 10,00 |
| 20 | 125,64 | 1940 | 1500 | 11,94 |
| 21 | 129 | 1988 | 680 | 5,27 |
| 22 | 130 | 1995 | 1100 | 8,46 |
| 23 | 133,2 | 1940 | 1500 | 11,26 |
| 24 | 140 | 2005 | 2000 | 14,29 |
| 25 | 140 | 2007 | 1400 | 10,00 |
| 26 | 141,16 | 1992 | 2000 | 14,17 |
| 27 | 166 | 1940 | 1700 | 10,24 |
| 28 | 170 | 2007 | 4000 | 23,53 |
| 29 | 200 | 2010 | 3000 | 15,00 |
| 30 | 200 | 2007 | 3000 | 15,00 |