



Na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Ur. list RS 69/03 s spremembami, dopolnitvami in podzakonskimi akti) in čistopisa Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo z dne, 20. 12. 2016, je direktor družbe Primož Brvar, s soglasjem Nadzornega sveta družbe Nepremičnine Celje d.o.o., na seji 1. 6. 2021 sprejel

## PRAVILNIK ZA DOLOČITEV PROSTO OBLIKOVANE NAJEMNINE

### Uvodne določbe

#### 1. člen

- (1) Pravilnik za določitev prosto oblikovane najemnine (v nadaljevanju: pravilnik) določa izhodišča za določitev višine prosto oblikovanih najemnin ter določitev vrednosti stanovanjskih enot in parkirnih mest v lasti ali gospodarjenju družbe.
- (2) Določbe tega pravilnika se uporabljajo v postopkih dodeljevanja stanovanj po Pravilniku o oddaji stanovanj, postopkih izračuna in valorizacije presežnih površin, skladno z vsakokratnim veljavnim pravilnikom, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, v postopkih preverjanja upravičenosti do neprofitnega stanovanja, ko najemniki ne izpolnjujejo pogojev za nadaljevanje neprofitnega najemnega razmerja skladno z vsakokratno veljavno zakonodajo in vseh drugih primerih, ko je z veljavnimi predpisi določena prosto oblikovna najemnina.

### Izhodiščna višina najemnine

#### 2. člen

- (1) Izhodiščna višina prosto oblikovane najemnine se oblikuje tako, da znaša letna stopnja najemnine 5,15 % ugotovljene vrednosti stanovanjske enote po tem pravilniku.
- (2) Izhodiščna najemnina za parkirno mesto v garaži se oblikuje tako, da znaša letna stopnja najemnine v višini najmanj 3 % nabavne vrednosti garažne enote.
- (3) V primeru, da se v stanovanju nahaja pohištvo in gospodinjski aparati, se k mesečni najemnini doda pribitek v višini 12,5 % nabavne vrednosti opreme.

### Določitev vrednosti stanovanj

#### 3. člen

- (1) Vrednost stanovanjske enote se ugotavlja z enačbo:

$$VS = V1m^2S \times Up \times KfvS \times Kfs \times KfL \times KfD$$

VS - Vrednost stanovanja

V1m<sup>2</sup>S - izhodiščna vrednost 1m<sup>2</sup> stanovanja



Up - Uporabna korigirana površina stanovanja  
KfvS - Vpliv velikosti stanovanja (korekcijski faktor)  
Kfs - Vpliv Korekcijski faktor sobnosti (korekcijski faktor)  
KfL - Vpliv lege stanovanja (korekcijski faktor)  
KfD- Stavba z dvigalom (korekcijski faktor)

- (2) Izhodiščna vrednost 1m<sup>2</sup> stanovanja je 1.220 EUR in se usklajuje v skladu s 6. členom tega pravilnika.
- (3) Uporabna površina stanovanja se določi v skladu s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04, 69/05 in 75/05).
- (4) Pri ugotavljanju vrednosti stanovanja, se glede na uporabno površino iz prejšnjega odstavka, upoštevajo korekcijski faktorji določeni v Tabeli 1.

Tabela 1: Korekcijski faktor velikosti stanovanja

Korigirana uporabna površina (v m <sup>2</sup> )	Korekcijski faktor
do 29,99	1,18
30 do 34,99	1,15
35 do 39,99	1,12
40 do 44,99	1,09
45 do 49,99	1,06
50 do 54,99	1,03
55 do 64,99	1
65 do 69,99	0,98
70 do 74,99	0,96
75 do 79,99	0,94
80 do 84,99	0,92
nad 85	0,9

- (5) Pri ugotavljanju vrednosti stanovanja se upošteva vpliv sobnosti s korekcijski faktorji določenimi v Tabeli 2.

Tabela 2: Vpliv sobnosti

Sobnost <sup>1</sup>	Korekcijski faktor
Garsonjera	0,98
1 soba	1
2 sobi	1,02
3 in več sob	1,04

- (6) Pri ugotavljanju vrednosti stanovanja se upošteva vpliv lege stanovanja in/ali dvigala v stavbi s korekcijskimi faktorji določeni v Tabeli 3.

<sup>1</sup> Kot soba se šteje prostor, ki ni predprostor, kuhinja, bivalni prostor s kuhinjo, WC ali kopalnica.



Tabela 3: Vpliv lege stanovanja in dvigala

Korekcijski faktor lege stanovanja in dvigala	Korekcijski faktor
lega stanovanja (kletno stanovanje <sup>2</sup> ali mansarda <sup>3</sup> )	0,98
dvigalo	1,02

(7) Izhodiščna vrednost stanovanja se lahko zmanjša do 15 % za stanovanja:

- v stavbah z energijskim razredom G in F, razen stavb varovanih kot kulturna dediščina,
- z neugodno razporeditvijo sob in
- so bila ponujena na trgu, a ni bilo povpraševanja.

(8) Izhodiščna vrednost stanovanja se lahko poveča:

- za stanovanja v stavbah z energijskim razredom A in B,
- za stanovanja s točkovno vrednostjo nad 340,
- za stanovanja v stavbah zgrajenih po letu 2005 in
- v skladu z zakonodajo, ki določa vpliv lokacije na vrednost stanovanj.

#### 4. člen

(1) Za novozgrajena stanovanja, kjer investicijska vrednost projekta presega vrednosti skladno z določili tretjega člena, se izhodiščna višina najemnine določi v višini, ki je določena z investicijskim programom.

#### 5. člen

Sklep o višini najemnine sprejme direktor.

### Uskladitev vrednosti stanovanj in najemnin

#### 6. člen

- (1) Izhodiščna vrednost stanovanj in garažnih enot po tem pravilniku ter višina najemnine se uskladi enkrat letno z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije. O povišanju iz prejšnjega stavka odloči nadzorni svet družbe vsako leto najkasneje do 31. 3., uskladitev pa se uporablja od 1. 4. dalje.
- (2) Izjemoma se lahko vrednost stanovanja in letna stopnja najemnine spremeni tudi zaradi morebitne spremembe poslovne politike lastnika in razmer na trgu najemnih stanovanj, o čemer vsakič posebej odloči nadzorni svet družbe.

<sup>2</sup> Stanovanje, ki se nahaja v kleti ali katerega del je delno vkopan

<sup>3</sup> Mansarda je del stavbe, katere prostori se nahajajo nad zadnjim nadstropjem in neposredno pod poševno, praviloma dvokapno streho;



## Prehodne in končne določbe

### 7. člen

- (1) Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddaji tržnih stanovanj in stanovanj namenjenih posebnim kategorijam upravičencev z dne 9. 12. 2014 in Pravilnik o spremembah in dopolnitvah pravilnika o oddaji tržnih stanovanj in stanovanj namenjenih posebnim kategorijam upravičencev z dne 27. 10. 2015.
- (2) Določila o višini in usklajevanju najemnin za stanovanja oddana po Pravilniku o oddaji tržnih stanovanj in stanovanj namenjenih posebnim kategorijam upravičencev z dne 9. 12. 2014 in Pravilnik o spremembah in dopolnitvah pravilnika o oddaji tržnih stanovanj in stanovanj namenjenih posebnim kategorijam upravičencev z dne 27. 10. 2015, veljajo do izteka časa za katerega so bile najemne pogodbe za stanovanje sklenjene. Pri podaljšanju obstoječih najemnih pogodb se za določitev višine najemnin upoštevajo določila tega pravilnika.
- (3) Prva uskladitev višine najemnine z rastjo cen življenjskih potrebščin v preteklem letu, po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije, se po tem pravilniku opravi na podlagi podatkov za leto 2021 v letu 2022.

### 8. člen

- (1) Ta pravilnik prične veljati 1. 6. 2021.
- (2) Pravilnik se objavi na spletnih straneh družbe.

Primož Brvar  
direktor

Celje, 1. 6. 2021  
Št.: 017/2021-3-PB