



OBČINA LOŠKA DOLINA

Cesta Notranjskega odreda 2, 1386 Stari trg pri Ložu, tel.: 01 70 50 670, fax.: 01 70 50 680, e- pošta: obcina@loskadolina.si

Številka:

Datum: 3.10.2025

3.

Zadeva: Sklep o oddaji javnega najemnega stanovanja kot službeno najemno stanovanje

Namen: Obravnava in sprejem

Pravna podlaga: Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25)

Poročevalec: Troha Marjetka

Predlog sklepov. Občinski svet Občine Loška dolina sprejme Sklep o oddaji javnega najemnega stanovanja kot službeno najemno stanovanje

Obrazložitev:

Občina Loška dolina je bila v avgustu 2025 s strani Zdravstvenega doma dr. Božidarja Lavriča obveščena o predvidenem prihodu zdravnice splošne medicine v naš kraj. Zdravnica je pripravljena svoje delo opravljati v Zdravstveni postaji Stari trg pri Ložu in v Zdravstveni postaji Bloke. Občina Loška dolina ji želi v najem oddati službeno (namensko) stanovanje, ki ga v 83. členu opredeljuje Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25).

Občina Loška dolina trenutno razpolaga z enim prostim javnim stanovanjem (na naslovu Cesta Notranjskega odreda 41 v izmeri 33,94 m²) in od 1.11.2025 še z drugim stanovanjem na naslovu Pot na Ulako 7 v izmeri 37,35 m²

Ker je v Stanovanjskem zakonu oddaja službenih stanovanj v najem opredeljena precej ohlapno, je Občina Loška dolina dne, 28.8.2025 zaprosila Direktorat za stanovanja Ministrstva za solidarno prihodnost za podajo mnenj o opredelitvah, kriterijih in oddaji službenih (namenskih) javnih stanovanj v najem. Glede na prejeti odgovor Direktorata, se predlaga v sprejem sklep, ki je v prilogi. Sklep določa število javnih najemnih stanovanj, ki se lahko namenijo za oddajo kot

službena namenska stanovanja, upravičence, pogoje, najemnino in postopek dodelitve službenega stanovanja v najem.

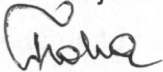
Dne, 1.10.2025 je predlagani sklep o oddaji javnega najemnega stanovanja kot službeno stanovanje obravnaval tudi Stanovanjski odbor Občine Loška dolina ter sprejel sklep, da se predlagani sklep sprejme (z manjšimi popravki, ki so že zajeti v priloženem sklepu).

Priloga:

- Odgovor Direktorata za stanovanja Ministrstva za solidarno prihodnost
- Predlog Sklepa o oddaji javnega najemnega stanovanja kot službeno stanovanje

Pripravila:

Troha Marjetka



Občina Loška dolina

Matjaž Antončič, župan





REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST

Dunajska cesta 21, 1000 Ljubljana

T: 01 369 79 40

E: gp.msp@gov.si

www.gp.si

DOKUMENT JE ELEKTRONSKO PODPISAN!
Podpisnik: Živa Matjašič
Izdajatelj certifikata: SI-PASS-CA
Številka certifikata: 00E0EE3DD800000005752B3A3
Potek veljavnosti: 29. 08. 2026
Čas podpisa: 10. 09. 2025 08:15
Št. dokumenta: 352-140/2025-2720-2

OBČINA LOŠKA DOLINA
Cesta Notranjskega odreda 002
1386 Stari trg pri Ložu

OBČINA LOŠKA DOLINA	
Prejeto: 10 -09- 2025	Big. znak:
Šifra zadeve:	Pri.:
	Vred.:

Številka: 352-140/2025-2720-2
Datum: 10. 09. 2025

Zadeva: Službeno najemno stanovanje

Spoštovani,

prejeli smo vaš dopis, v katerem opisujete kadrovsko tisko na področju zdravniških poklicev v Občini Loška dolina, zaradi česar želite kandidatom za zaposlitev omogočiti tudi službeno najemno stanovanje. Navajate, da razpolagate s prostim stanovanjem, ki bi ga želeli oddati v ta namen ter da ste na podlagi letošnjega javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem že oblikovali listo upravičencev, pri čemer nimate sprejetih drugih predpisov na tem področju. V zvezi z navedenim ste postavili več vprašanj, na katera odgovarjamo v nadaljevanju.

Uvodoma pojasnjujemo, da Ministrstvo za solidarno prihodnost le neobvezno pojasnjuje določbe zakonov in podzakonskih predpisov iz svoje pristojnosti.

Sprašujete, na kakšen način se stanovanje opredeli kot službeno najemno stanovanje ter kako lahko dodelite službeno stanovanje osebam določenega poklicnega profila, če ne izpolnjujejo splošnih pogojev (državljanstvo, stalno prebivališče, dohodkovni in premoženjski pogoj). Nadalje sprašujete, kako postopati za oddajo stanovanja v primeru veljavne liste upravičencev, kjer v razpisu ni bilo opredeljenih prednostnih kategorij določenega poklicnega profila oz. oddajo stanovanja, kjer ni določenega prosilca na prednostni listi? Zanima vas tudi, ali je treba pri oddaji službenega stanovanja upoštevati površinski normativ ter ali je mogoče za službeno najemno stanovanje obračunati neprofitno najemnino. Sprašujete še, kako ravnati v primeru, če ima določeno stanovanje status službenega najemnega stanovanja, ki vam ga ne uspe oddati. Ali lahko v tem primeru takšno stanovanje oddate kot javno najemno stanovanje?

Stanovanjski zakon (v nadaljevanju: SZ-1)¹ v 83. členu določa vrste najemnih stanovanj. Službeno najemno stanovanje je opredeljeno kot stanovanje, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službeno najemno stanovanje). Zakon ne določa načina opredelitve posameznega stanovanja kot službenega najemnega stanovanja. Občina v skladu s

¹ Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25

svojimi pristojnostmi določi način uporabe stanovanj v njeni lasti. Pri tem mora upoštevati pristojnosti in naloge, ki jih ima na stanovanjskem področju in so določene v XIV. poglavju SZ-1.

SZ-1 ne določa upravičencev, pogojev in postopka oddaje službenih najemnih stanovanj v najem. Navedeno pomeni, da se pri oddaji službenih najemnih stanovanj v najem ne zahteva izpolnjevanje pogojev, ki skladno s SZ-1 veljajo za oddajo neprofitnih oziroma javnih najemnih stanovanj (po noveli Stanovanjskega zakona SZ-1G², ki se prične uporabljati 1. decembra 2025 pa javnega najemnega stanovanja). Občina lahko sprejme predpis (npr. pravilnik), v katerem podrobneje določi upravičence, pogoje in postopek oddaje službenih najemnih stanovanj. Pri tem se lahko občina odloči tudi za uporabo enakih površinskih normativov, ki veljajo za oddajo neprofitnih najemnih stanovanj v najem.

Glede najemnine za službeno najemno stanovanje SZ-1 v drugem odstavku 115. člena določa, da se ta oblikuje prosto (prosto oblikovana najemnina). Občina se sicer lahko odloči, da bo za najem službenega najemnega stanovanja zaračunavala neprofitno najemnino, vendar gre tudi v tem primeru za prosto oblikovano najemnino, določeno v višini neprofitne najemnine.

Glede oddaje stanovanj na podlagi veljavne liste upravičencev do najema neprofitnih najemnih stanovanj je treba ravnati skladno z določili javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Če je bilo v javnem razpisu opredeljeno le okvirno število stanovanj, ki bodo na voljo upravičencem za najem, niso pa bila opredeljena konkretna stanovanja, ki bodo predmet najema, občina pa zaradi zagotavljanja drugih storitev v njeni pristojnosti svojim občanom (npr. javna zdravstvena služba na primarni ravni) želi določeno stanovanje oddati kot službeno najemno stanovanje, se za to lahko odloči. V primeru, da se stanovanje ne odda kot službeno najemno stanovanje, pa ga lahko nameni upravičencem na seznamu upravičencev do najema neprofitnih oziroma javnih najemnih stanovanj in tako hitreje zagotovi potrebno število stanovanj upravičencem v skladu s predvidenim okvirnim rokom, v katerem bodo stanovanja na razpolago upravičencem za najem, ki se prav tako določi v javnem razpisu. V primeru pa, da je bilo v javnem razpisu opredeljeno konkretno stanovanje, ki bo predmet najema na podlagi seznama upravičencev, istega stanovanja ni mogoče nameniti za službene potrebe.

V primeru, da želite zagotoviti možnost najema določenim poklicnim skupinam prebivalstva, predlagamo, da v prihodnje razmislite tudi o oblikovanju posebnih prednostnih podlist upravičencev v okviru posamezne prednostne liste upravičencev na javnem razpisu za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem, kot določa tudi novela Stanovanjskega zakona (SZ-1G). S tem se omogoči bolj ciljna oddaja javnih najemnih stanovanj glede na potrebe v določeni občini, pri čemer morajo upravičenci izpolnjevati pogoje za najem javnih najemnih stanovanj, ki so opredeljeni v 87. členu SZ-1.

S spoštovanjem,

Pripravila:
Eva Čarman
Podsekretarka

Živa Matjašič
Generalna direktorica

² Urdni list RS, št. 57/25

Vročiti:

- OBČINA LOŠKA DOLINA, Cesta Notranjskega odreda 002, 1386 Stari trg pri Ložu,
obcina@loskadolina.si - ePošta

Na podlagi 83. in 154. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) in 20. člena Statuta Občine Loška dolina (Uradno glasilo občine Loška dolina št. 62 – UPB1, 88, 111 in 193) je Občinski svet Občine Loška dolina na svoji _____ dopisni seji dne _____ sprejel naslednji

SKLEP O ODDAJI JAVNEGA NAJEMNEGA STANOVANJA KOT SLUŽBENO NAJEMNO STANOVANJE

1. člen

Dve prosti javni najemni stanovanji iz stanovanjskega fonda Občine Loška dolina (v nadaljevanju: Občina) se glede na potrebe lahko namenita za oddajo kot službeni najemni stanovanji (stanovanji, ki sta namenjeni za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb), zaradi pomanjkanja ključnega in ustreznega kadra na lokalnem trgu za zaposlitev v javnih zavodih, katerih ustanoviteljica je Občina ter v občinski upravi Občine Loška dolina.

2. člen

Upravičenci do dodelitve službenega stanovanja so osebe, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- so zaposleni v javnih zavodih, katerih ustanoviteljica je Občina, ali v občinski upravi,
- delo pretežno opravljajo na območju Občine Loška dolina,
- delodajalec pisno utemelji kadrovsko pomembnost prosilca za svoje delovanje in za lokalno skupnost,
- prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporablja stanovanje, ni lastnik ali solastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti do 40 km od delovnega mesta v Občini Loška dolina.

3. člen

Najemnina za službeno najemno stanovanje znaša 30 % več od neprofitne najemnine, izračunane v skladu z veljavnimi predpisi.

Najemnik mora poleg najemnine iz predhodnega odstavka plačevati tudi individualne obratovalne stroške (osebne stroške) in skupne obratovalne stroške, ki jih povzročata z uporabo stanovanja in skupnih prostorov, delov in naprav.

Pri oddaji službenega najemnega stanovanja ni potrebno upoštevati zakonsko določenih površinskih normativov.

4. člen

Postopek dodelitve službenega stanovanja poteka po naslednjih korakih:

1. Prosilec vloži vlogo z ustreznimi dokazili o izpolnjevanju pogojev.
2. Komisija pregleda vlogo in pripravi predlog za dodelitev.
3. Občina izda odločbo o dodelitvi ali zavrnitvi; zoper odločbo je možna pritožba županu.
4. Z izbranim upravičencem se sklenuje najemna pogodba za čas opravljanja zaposlitve na območju občine Loška dolina in v skladu s 2. členom tega Sklepa.

Če je več prosilcev s strani istega delodajalca, mora delodajalec pripraviti pisni prednostni vrstni red, ki upošteva kadrovsko pomembnost posameznikov za njegovo delovanje.

Prednostni vrstni red poklicev je naslednji:

1. Zdravniki in drugi zdravstveni delavci
2. Učitelji in vzgojitelji
3. Drugi zaposleni v javnih zavodih
4. Zaposleni v občinski upravi

5. Člen

Najem službenega najemnega stanovanja traja za čas trajanja zaposlitve na območju Občine Loška dolina in preneha z dnem prenehanja pogodbe o zaposlitvi.

Če najemniku preneha pogodba o zaposlitvi, na podlagi katere mu je bilo dodeljeno službeno stanovanje (tudi ob upokojitvi), se šteje, da so prenehali pogoji za najem službenega najemnega stanovanja. Najemnik je dolžan v roku 90 dni od prenehanja pogodbe o zaposlitvi izprazniti stanovanje stvari in oseb, poravnati vse obveznosti z naslova najemnin in ostalih obratovalnih stroškov ter vrniti stanovanje v prvotnem stanju.

6. člen

Ta sklep začne veljati takoj.

Št. dok..

Datum:

Občina Loška dolina

Župan

Matjaž Antončič