

**OBČINA KAMNIK**  
**ŽUPAN**

Glavni trg 24  
1240 Kamnik

Številka: 3523-4/2024

Datum: 20. 5. 2024

**OBČINSKI SVET**  
**OBČINE KAMNIK**

ZADEVA: **PREDLOG PRAVILNIKA O RAZVELJAVITVI PRAVILNIKA O DODELJEVANJU SLUŽBENIH STANOVANJ IN SLUŽBENIH STANOVANJSKIH POSOJIL**

PREDLAGATELJ: Matej Slapar, župan Občine Kamnik

POROČEVALKI: Maja Sušnik, podsekretarka, vodja Oddelka za premoženjsko pravne in splošne zadeve

PRAVNA OSNOVA: 17. člen Statuta Občine Kamnik (Uradni list RS, št. 50/15, 20/17, 61/19 in 92/22)

NAMEN: Obravnava in sprejem

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Kamnik sprejme Pravilnik o razveljavitvi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj in službenih stanovanjskih posojil.

**O b r a z l o ž i t e v:**

**1. Razlogi za sprejem in ocena stanja:**

Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj in službenih stanovanjskih posojil (Ur. list RS, št. 25/94; v nadaljevanju im. Pravilnik) je bil sprejet v času, ko je tako za službena stanovanja kot tudi za stanovanjska posojila bila v veljavi bistveno drugačna zakonodaja, kot pa je to danes. Iz navedenega razloga večina določb omenjenega pravilnika niti ni več skladna z veljavnimi predpisi, niti se ne uporablja več. Tako npr. Občina Kamnik ne daje več službenih stanovanjskih posojil. Kar zadeva službena stanovanja, pa so trenutno v veljavi 3 najemne pogodbe za službeno stanovanje, katerih pogodbeni stranka (najemodajalec) je občina. Zadnja najemna pogodba za službeno stanovanje je bila sklenjena v letu 2006. Novih najemnih pogodb za službeno stanovanje občina niti ne sklepa, saj so potrebe po neprofitnih stanovanjih bistveno večje kot pa po službenih. Zaradi navedenega se občina v primeru, da se službeno stanovanje izprazni, praviloma odloči, da se to naprej odda kot neprofitno.

Ne glede na navedeno pa, kot je bilo omenjeno zgoraj, je v veljavi še nekaj najemnih pogodb. Gre za najemnike, ki so praktično že desetletja najemniki oz. uporabniki službenega stanovanja. V skladu z določbo 4. člena Pravilnika službeno stanovanje odda v najem izvršni svet za določen čas, pri čemer je najemno razmerje vezano na zaposlitev pri upravičencu in preneha s prenehanjem delovnega razmerja pri upravičencu. Konkretno to pomeni, da bodo

najemniki, ki so desetletja živeli v nekem stanovanju, npr. po upokojitvi (torej po prenehanju zaposlitve pri upravičencu) morali poiskati novo bivališče, kar brez dvoma utegne za koga predstavljati praktično nerešljiv problem.

Iz tega razloga predlagatelj predlaga, da se sprejme tudi določba, kakor je razvidno v 2. členu predloga Pravilnika o razveljavitvi. Besedilo predloga dopušča možnost, da se še trajajoča razmerja, ki so bila sklenjena na podlagi pravilnika, ki se razveljavlja, lahko sporazumno spreminjajo v skladu z veljavnimi predpisi.

V kolikor se najemnik službenega stanovanja upokoji neposredno iz delovnega razmerja, sklenjenega z Občino Kamnik ali njenimi javnimi zavodi, lahko župan odloči, da se najemna pogodba podaljša za nedoločen čas, če on ali njegov ožji družinski član, ki z njim stalno prebiva in je naveden v najemni pogodbi:

- ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali nepremične, ki je primerna za bivanje in
- ne razpolaga s finančnimi sredstvi ali nepremičnino, ki mu omogoča nakup stanovanja oziroma nepremičnine, primerne za bivanje.

Gre namreč za izjemne življenjske situacije, ki terjajo tudi različen odziv, pri čemer je potrebno vsako situacijo posebej skrbno pregledati in se odzvati nanjo, upoštevajoč pri tem tako veljavno zakonodajo kot tudi ugotovljene vse okoliščine konkretnega primera.

Dodati je potrebno še, da na podoben način podobne situacije v nekaterih primerih obravnava tudi država. Tako je npr. država, konkretno Ministrstvo za notranje zadeve, sprejelo Pravilnik o oddaji službenih stanovanj, samskih sob in ležišč v samskih sobah MNZ za potrebe policije, ki v svojem 11. členu med drugim določa tudi, da se z uslužbencem, ki je imel sklenjeno najemno pogodbo na osnovi navedenega pravilnika, in se je upokojil zaradi poklicne bolezni, priznane invalidnosti I. kategorije ali iz drugih, posebej utemeljenih razlogov, sklene nova najemna pogodba za nedoločen čas.

## **2. Cilji in načela:**

Cilj razveljavitve Pravilnika je predvsem razveljavitev določb, ki niso več v skladu z veljavnimi predpisi in iz tega razloga tudi niso več neposredno uporabljive.

Poleg tega je cilj predlaganega besedila tudi zagotoviti pravno osnovo za podaljšanje najemne pogodbe za službeno stanovanje (ki je sklenjena za določen čas) v najemno razmerje za nedoločen čas, in sicer v primerih, ko bo to utemeljeno.

## **3. Ocena finančnih in drugih posledic:**

Razveljavitev Pravilnika nima finančnih ali drugih posledic za proračun občine. Tudi določba 2. člena predloga Pravilnika neposrednih posledic na proračun nima.

Dejstvo je, da so bile že sklenjene najemne pogodbe za službena stanovanja sklenjene v skladu z zakonodajo, veljavno v času sklepanja pogodb. Pravilnik, katerega razveljavitev se predlaga, npr. v svojem 14. členu določa, da se višina najemnine določi z najemno pogodbo, in sicer na podlagi metodologije za oblikovanje najemnin za neprofitna stanovanja.

115. člen danes veljavnega Stanovanjskega zakona (Ur. list RS, št. 69/03, 18/04, 47/06, 45/08, 57/08, 87/11, 62/10, 40/11, 40/12, 27/17, 59/19, 203/20, 189/20, 90/21, 153/21, 18/23, 78/23, 95/23, 131/23, 13/24, 18/24) pa določa, da se najemina za službena, tržna in namenska najemna stanovanja oblikuje prosto, najemina za neprofitna stanovanja pa v skladu z metodologijo za izračun neprofitne najemnine.

Na osnovi navedenega Pravilnika je tudi v najemnih pogodbah med drugim navedeno, da se najemnina oblikuje skladno z metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih. To pomeni, da obstoječi najemniki službenih stanovanj plačujejo neprofitno najemnino, kar se predvidoma tudi z aneksom o podaljšanju pogodbe za nedoločen čas ne bo pogodbeno spreminjalo.

#### **4. Oddaja pripomb in predlogov javnosti na Pravilnik o razveljavitvi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj in službenih stanovanjskih posojil**

Oddaja pripomb in predlogov javnosti je mogoča najkasneje do 18. 6. 2024 na naslov [obcina@kamnik.si](mailto:obcina@kamnik.si) ali Občina Kamnik, Glavni trg 24, 1240 Kamnik, s pripisom »pripomba na predlog Pravilnika o razveljavitvi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj in službenih stanovanjskih posojil«.

Matej Slapar  
ŽUPAN

Priloga:

- Pravilnik o razveljavitvi Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj in službenih stanovanjskih posojil;
- besedilo trenutno veljavnega pravilnika

Na podlagi 17. člena Statuta Občine Kamnik (Uradni list RS, št. 50/15, 20/17, 61/19 in 92/22) je Občinski svet Občine Kamnik na ..... seji dne ..... sprejel

**P R A V I L N I K**  
**o razveljavitvi**  
**Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj in službenih stanovanjskih posojil**

1. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o dodeljevanju službenih stanovanj in službenih stanovanjskih posojil (Uradni list RS, št. 25/94).

2. člen

Še trajajoča razmerja, ki so bila sklenjena na podlagi pravilnika, ki se razveljavlja, se lahko sporazumno spreminjajo v skladu z veljavnimi predpisi.

V kolikor se najemnik službenega stanovanja upokoji neposredno iz delovnega razmerja, sklenjenega z Občino Kamnik ali njenimi javnimi zavodi, lahko župan odloči, da se najemna pogodba sporazumno podaljša za nedoločen čas, če on ali njegov ožji družinski član, ki z njim stalno prebiva in je naveden v najemni pogodbi:

- ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali nepremične, ki je primerna za bivanje in
- ne razpolaga s finančnimi sredstvi ali nepremičnino, ki mu omogoča nakup stanovanja oziroma nepremičnine, primerne za bivanje.

3. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. ....  
Kamnik, dne .....

Župan  
Občine Kamnik  
Matej Slapar