



**OBČINA  
GORNJI GRAD**  
Attemsov trg 3,  
3342 Gornji Grad

**08**

**tel:** (03) 839-18-50  
 **fax:** (03) 839-18-64  
 **e-pošta:** obcina@gornji-grad.si  
 **internet:** <http://www.gornji-grad.si>

Datum: 11.02.2014

Naziv gradiva: **Pravilnik o oddaji službenih stanovanj Občine Gornji Grad v najem**

Vsebina gradiva: 1. Obrazložitev  
2. Besedilo Pravilnika o oddaji službenih stanovanj Občine Gornji Grad v najem

Predlagatelj: Stanko Ogradi, župan

Pravna podlaga: 21. in 29. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 27/08, 76/08, 100/08, 79/09, 14/10, 51/10, 84/10),  
Zakon o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07, 55/09, 86/10),  
Uredba o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09, 100/09, 49/10, 34/11),  
Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04, 47/06, 9/07, 18/07, 45/08, 57/08, 90/08, 62/10, 56/11, 87/11),  
Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10),  
16. člena Statuta Občine Gornji Grad (Uradno glasilo ZSO, št. 03/11 – UPB in 05/12)

Gradivo pripravil: Občinska uprava

Poroča: Predsednik Odbora za gospodarstvo, varstvo okolja, gospodarske javne službe in prostorsko planiranje – g. Franc Galin

**SKLEP:**

**Občinski svet Občine Gornji Grad sprejme Pravilnik o oddaji službenih stanovanj Občine Gornji Grad v najem.**

## OBRAZLOŽITEV

Občina Gornji Grad razpolaga z dvema službenima stanovanjema in sicer:

- na naslovu Attemsov trg 23 v izmeri 46,50 m<sup>2</sup>
- na naslovu Tlaka 10 v izmeri 109,61m<sup>2</sup>.

Stanovanjski zakon v tretji alineji 83. člena določa, da je službeno najemno stanovanje vrsta stanovanja, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb.

V okviru zakonskih določil, ki urejajo najemna razmerja na splošno, lahko lastniki službenih stanovanj sami določajo upravičence in postopek najema, višino najemnine ter druge pogoje. To je tudi cilj predlaganega Pravilnika o oddaji službenih stanovanj Občine Gornji Grad v najem. S pravilnikom želimo določiti upravičence, pogoje in merila za oddajo službenega stanovanja v najem, postopek oddaje ter druge pogoje.

Člani Odbora za gospodarstvo, varstvo okolja, gospodarske javne službe in prostorsko planiranje so na svojem 18. sestanku dne, 18.02.2014 obravnavali Pravilnik o oddaji službenih stanovanj občine Gornji Grad v najem. Pravilnik predlagajo v obravnavo in sprejem občinskemu svetu s predlagano pripombo, da se v pravilnik vključi možnost odpovedi s strani najemodajalca.

Pripravila:  
Erika Podbrežnik

## **PREDLOG**

Na podlagi 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 27/08, 76/08, 100/08, 79/09, 14/10, 51/10, 84/10), Zakona o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 14/07, 55/09, 86/10), Uredbe o stvarnem premoženju države, pokrajin in občin (Uradni list RS, št. 84/07, 94/07, 55/09, 100/09, 49/10, 34/11), Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04, 47/06, 9/07, 18/07, 45/08, 57/08, 90/08, 62/10, 56/11, 87/11), Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10) ter 16. člena Statuta Občine Gornji Grad (Uradno glasilo ZSO, št. 03/11 – UPB in 05/12) je Občinski svet Občine Gornji Grad na \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_ 2014 sprejel

## **P R A V I L N I K** **o oddaji službenih stanovanj Občine Gornji Grad v najem**

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **1. člen**

S tem pravilnikom se določajo upravičenci do dodelitve službenih stanovanj v najem, pogoji in merila za dodeljevanje službenih stanovanj v najem, točkovanje ter postopek oddaje službenih stanovanj.

#### **2. člen**

Službena stanovanja po tem pravilniku so stanovanja v lasti Občine Gornji Grad, ki jih kot službena kategorizira pristojni občinski organ Občine Gornji Grad na podlagi planskih usmeritev ter skladno z določili tega pravilnika zagotavlja določeno število stanovanj, namenjenih reševanju stanovanjskih potreb zaposlenih v Občinski upravi Občine Gornji Grad, javnih zavodih ter javnih podjetjih na območju Občine Gornji Grad, katerih ustanoviteljica oziroma soustanoviteljica je Občina Gornji Grad, kakor tudi kadra, katerega zaposlitev na območju Občine Gornji Grad je zaradi deficitarnosti v posebnem interesu Občine Gornji Grad.

Deficitarnost ugotavlja komisija za stanovanjsko področje na predlog občinskih strokovnih služb, javnih zavodov, javnih podjetij ali drugih organizacij, kjer je prosilec zaposlen. Komisija svojo odločitev posreduje županu.

#### **3. člen**

Službena stanovanja se oddajajo v najem na podlagi neposredne vložene vloge ali javnega razpisa, za določen čas, to je čas trajanja delovnega razmerja upravičencev v dejavnostih, v katerih so zaposleni v času pridobitve službenega stanovanja.

#### **4. člen**

Najemnina za službeno stanovanje se določi z najemno pogodbo.

Višina najemnine se ugotavlja na podlagi veljavne metodologije za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih in znaša 120% neprofitne najemnine za konkretno stanovanje.

## II. POGOJI IN MERILA ZA ODDAJO SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM

### 5. člen

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za pridobitev službenega stanovanja v najem so:

- da so prosilci in njegovi ožji družinski člani državljani Republike Slovenije oziroma Evropske unije;
- da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim stalno prebivajo, ni najemnik oziroma lastnik-solastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše na območju Občine Gornji Grad oziroma v območju oddaljenem do 40 km od Občine Gornji Grad;
- da je prosilec upravičenec iz 2. člena tega pravilnika.

V izjemnih primerih lahko na predlog župana v postopku za dodelitev službenega stanovanja sodeluje tudi prosilec, ki ni državljan Republike Slovenije ali Evropske unije.

### 6. člen

Občinska službena stanovanja se oddajajo v najem na podlagi naslednjih meril:

1.	Pomembnost del in nalog	Točke
	direktor, ravnatelj, predstojnik, zdravnik	35
	vodja oddelka ali službe, pomočnik ravnatelja, pomočnik direktorja, višji upravni delavec s posebnimi pooblastili	30
	profesor, strokovni delavec	25
	učitelj, vzgojitelj, strokovno-tehnični uslužbenec v upravi	20
	ostale kategorije	15
2.	Stopnja izobrazbe	
IX.	doktorat znanosti	25
VIII.	specializacija po univerzitetni izobrazbi, magisterij znanosti, pravniški državni izpit, specializacija v zdravstvu	20
VII/2.	specializacija po visokošolski izobrazbi, visokošolska univerzitetna izobrazba, magistrska izobrazba(druga bolonjska stopnja)	15
VII/1.	specializacija po višješolski izobrazbi, visokošolska strokovna izobrazba (prva bolonjska stopnja), visokošolska univerzitetna izobrazba(prva bolonjska stopnja)	13
VI.	višja strokovna izobrazba	11
V.	srednja strokovna izobrazba	8
	manj kot V. stopnja izobrazbe	6
3.	Deficitarnost	
	Kadri, ki so posebnega pomena zaradi delovanja institucij v Občini Gornji Grad, kar županu pisno potrdijo občinska uprava, javni zavodi ali druge organizacije, kjer je prosilec	50

	zaposlen	
4.	Stanovanjski status	
	prosilec, ki je brez stanovanja	30
	prosilec stanuje v samskem domu	25
	prosilec, ki je podnajemnik	20
	prosilec, ki stanuje pri starših ali sorodnikih	15
5.	Kvaliteta bivanja	
	bivanje v neprimernem stanovanju	15
	utesnjenost v stanovanju	
a)	do 4 m <sup>2</sup> na družinskega člana	20
b)	od 5 m <sup>2</sup> do 8 m <sup>2</sup> na družinskega člana	15
c)	od 9 m <sup>2</sup> do 12 m <sup>2</sup> na družinskega člana	10
6.	Skupna delovna doba prosilca	
	do 2 leti	5
	od 2 do 5 let	10
	od 5 do 8 let	15
	od 8 do 12 let	20
	nad 12 let	25
7.	Delovna doba prosilca v Občini Gornji Grad	
	do 5 let	5
	od 5 do 10 let	10
	nad 10 let	15
8.	Prosilec se je v preteklosti že prijavil na razpis	
	1-krat	5
	2-krat	10
	3-krat	15

### 7. člen

Kadar imajo kandidati enako število točk, ima prednost pri razvrstitvi na prednostno listo prosilec, ki opravlja deficitaren poklic, ima višjo strokovno izobrazbo, večje število otrok, neustrezne stanovanjske razmere in večjo oddaljenost bivanja od službe.

Prednost pri dodelitvi službenega stanovanja, ki je v neposredni bližini ali v objektu javnega zavoda, imajo zaposleni pri tej ustanovi.

Če se na razpis prijavi več prosilcev iz iste ustanove, predlaga vrstni red reševanja svojih prosilcev sama ustanova, vendar po enakih kriterijih, kot so določeni s tem pravilnikom.

## III. STANOVANJSKI STANDARDI

### 8. člen

Pri oddaji službenih stanovanj se upoštevajo v okviru možnosti glede na razpoložljiva stanovanja naslednji maksimalni standardi:

Število družinskih članov	Stanovanjska površina m <sup>2</sup>
1	do 45 m <sup>2</sup>
2	do 55 m <sup>2</sup>
3	do 70 m <sup>2</sup>
4	do 82 m <sup>2</sup>
5	do 95 m <sup>2</sup>
6	do 105 m <sup>2</sup>

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se stanovanjska površina poveča za 6 m<sup>2</sup>.

Izjemoma se lahko dodeli prosilcu tudi večje oziroma manjše stanovanje, če ni na voljo stanovanj po normativu in prosilec s tem pisno soglaša.

#### **IV. POSTOPEK ODDAJE SLUŽBENIH STANOVANJ**

##### **9. člen**

Službena stanovanja Občine Gornji Grad se oddajajo na podlagi dveh postopkov:

1. Neposredno vložene vloge;
2. Razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem.

##### **10. člen**

V postopku neposredno vložene vloge upravičenca za službeno stanovanje mora vloga za najem službenega stanovanja vsebovati vse priloge, ki se zahtevajo v primeru razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem.

Pristojna služba Občine Gornji Grad za stanovanjske zadeve neposredno vložene vloge pregleda in ugotavlja izpolnjevanje pogojev za upravičenost do dodelitve službenega stanovanja. Prispеле vloge se rešujejo po vrstnem redu prispetja vlog.

Na podlagi predloga pristojne službe za stanovanjske zadeve, v skladu z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek, izda direktor občinske uprave odločbo o oddaji službenega stanovanja v najem. Na odločbo je možen ugovor v petnajstih dneh od dneva vročitve. O ugovoru odloča župan.

##### **11. člen**

V primeru, da upravičenci iz 2. člena tega pravilnika pismeno izkažejo večje potrebe po dodelitvi službenih stanovanj, župan Občine Gornji Grad, na predlog pristojne službe za stanovanjske zadeve, objavi razpis za oddajo službenih stanovanj v najem. Razpis se objavi na oglasni deski Občine Gornji Grad in na spletni strani občine [www.gornji-grad.si](http://www.gornji-grad.si) ter pošlje vsem javnim zavodom in javnim podjetjem, ki razpis objavijo na primeren način.

##### **12. člen**

Razpis za oddajo službenih stanovanj mora vsebovati:

- število in vrsto službenih stanovanj;
- višino najemnine;
- upravičence do najema službenih stanovanj;
- pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za najem službenega stanovanja;
- dokumentacijo, ki jo je potrebno priložiti vlogi;
- rok in naslov za vložitev vloge;
- rok in način objave odločitve o oddaji službenega stanovanja.

##### **13. člen**

Vlogi je potrebno priložiti:

- pogodbo o sklenjenem delovnem razmerju;

- notarsko overjeno izjavo, da vlagatelj ali njegov zakonski oziroma zunajzakonski partner in nobeden od družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni lastnik ali najemnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše na območju Občine Gornji Grad oziroma v območju oddaljenem do 40 km od Občine Gornji Grad (med ožje družinske člane se ne štejejo starši oziroma posvojitelji prosilca). Za resničnost izjave prosilec odgovarja kazensko in materialno;
- podatek o površini, številu sob in oddaljenosti od kraja službe sedanjega stanovanja prosilca;
- potrdilo o številu družinskih članov;
- priporočilo predstojnika ali delodajalca;
- dokazilo o izobrazbi;
- dokazilo o skupni delovni dobi in delovni dobi v Občini Gornji Grad.

#### **14. člen**

Na podlagi obravnave utemeljenosti prispelih vlog pristojna služba za stanovanjske zadeve oblikuje prednostno listo za dodelitev službenih stanovanj v najem.

Prednostno listo potrdi komisija za stanovanjsko področje, ki jo imenuje župan.

Če se na razpis prijavi kandidat, ki je član komisije, župan določi nadomestnega člana. Odločbo o uvrstitvi na prednostno listo in o dodelitvi službenega stanovanja v najem izda direktor občinske uprave in o tem obvesti vse prijavljene kandidate. Na odločbo je možen ugovor v petnajstih dneh od dneva vročitve. O ugovoru odloča župan.

Po odločitvi župana se oblikuje dokončna prednostna lista, ki se objavi na oglasni deski Občine Gornji Grad in na spletni strani občine [www.gornji-grad.si](http://www.gornji-grad.si). Dokončna prednostna lista za dodelitev službenih stanovanj se pošlje tudi vsem javnim zavodom in javnim podjetjem, da jo objavijo na primeren način.

#### **15. člen**

Na podlagi dokončne odločbe o oddaji službenih stanovanj v najem, sklene župan Občine Gornji Grad z izbranim prosilcem najemno pogodbo za določen čas, s katero se uredijo medsebojni odnosi po določilih Stanovanjskega zakona in tega pravilnika.

#### **16. člen**

Po objavi dokončne prednostne liste upravičencev za oddajo službenih stanovanj lahko župan Občine Gornji Grad izjemoma odda službeno stanovanje brez razpisa v najem v primeru:

- da se pri upravičencih iz 2. člena pravilnika pojavijo kadrovske težave;
- da le-ti iz upravičenih stanovanjskih razlogov ne morejo izvajati svojega programa;
- da so izpolnjeni pogoji in merila določeni v 5. in 6. člena pravilnika.

O odločitvi o izjemni dodelitvi službenega stanovanja župan Občine Gornji Grad obvesti občinski svet.

#### **17. člen**

Če občina, javni zavodi ter javna podjetja nimajo potreb po dodelitvi službenih stanovanj v najem, ali prijavljeni prosilci ne izpolnjujejo pogojev, lahko Občina Gornji Grad status teh stanovanj spremeni v neprofitna stanovanja in jih v skladu z ugotovljenimi potrebami dodeljuje prosilcem, ki so uvrščeni na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj.

Če se pokaže potreba po dodelitvi službenih stanovanj, pa teh ni na razpolago zaradi spremenjenega statusa iz službenega v neprofitno stanovanje, je potrebno v najkrajšem

možnem času zagotoviti, da se spremeni status primernih neprofitnih stanovanj v službena stanovanja.

#### **18. člen**

Če pri upravičencih iz 2. člena tega pravilnika ni izkazana potreba po oddaji službenih stanovanj v najem ali prijavljeni kandidati ne izpolnjujejo pogojev, ostanejo le-ta nedodeljena. Župan občine lahko ta stanovanja ponudi v najem drugim fizičnim ali pravnim osebam, vendar le za določen čas, največ za dobo 1 leta z možnostjo podaljšanja najema.

#### **19. člen**

Upravičenci iz 2. člena tega pravilnika so dolžni Občino Gornji Grad obvestiti v roku 15 dni o vsaki spremembi, ki se nanaša na spremembo zaposlitve najemnika občinskega službenega stanovanja.

### **V. PLAČILO VARŠČINE**

#### **20. člen**

Najemnik mora pred izročitvijo ključev plačati varščino za uporabo stanovanja v višini treh mesečnih najemnin.

Varščina se najemniku službenega stanovanja vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja.

Varščina se zadrži in se ne vrne, če najemnik službenega stanovanja ni usposobil stanovanja ob izselitvi ali če ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov.

### **VI. ZAMENJAVA SLUŽBENIH STANOVANJ**

#### **21. člen**

Občina Gornji Grad omogoča upravičencem menjavo službenih stanovanj in pri tem upošteva spremenjene potrebe najemnikov službenih stanovanj po primerni stanovanjski površini ter njihove interese glede lokacije stanovanja.

O zamenjavi službenega stanovanja odloči direktor občinske uprave skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

### **VII. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA**

#### **22. člen**

Najemnik lahko najemno pogodbo za službeno stanovanje odpove kadarkoli z 90-dnevnim odpovednim rokom. Odpoved mora biti pisna.

Najemna pogodba preneha tudi v primeru:

- če najemniku preneha delovno razmerje, ki je bilo podlaga za sklenitev najemne pogodbe;
- v primeru upokojitve;



- če najemnik po podpisu najemne pogodbe postane lastnik drugega ustreznega stanovanja ali stanovanjske hiše v občini Gornji Grad oziroma v območju oddaljenem do 40 km od Občine Gornji Grad;
- iz razlogov in pod pogoji, ki so določeni v stanovanjskem zakonu kot krivdni razlogi za odpoved najemne pogodbe.

Najemodajalec lahko najemno pogodbo odpove tudi iz drugih razlogov, če so navedeni v najemni pogodbi.

### **23. člen**

Najemna pogodba za službeno stanovanje ni prenosljiva in v nobenem primeru ne preide na ostale uporabnike stanovanja.

V primeru prenehanja delovnega razmerja, ki je bilo podlaga za sklenitev najemne pogodbe za službeno stanovanje (tudi v primeru upokojitve) ter iz razlogov in pod pogoji, določenimi z veljavno zakonodajo, je rok za izpraznitev stanovanja največ 90 dni.

Če upravičenec umre, rok uporabnikom za izpraznitev stanovanja ne more biti daljši od 6 mesecev.

## **VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **24. člen**

Vse najemne pogodbe, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo tega pravilnika, ostanejo v veljavi.

Upravičencem, ki jim je bilo dodeljeno službeno stanovanje pred uveljavitvijo tega pravilnika, imajo pravico do zamenjave službenega stanovanja v skladu z določbo tega pravilnika o zamenjavi službenih stanovanj.

### **25. člen**

Za zadeve, ki niso posebej urejene s tem pravilnikom, se neposredno uporabljajo določbe Stanovanjskega zakona in podzakonskih predpisov.

### **26. člen**

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu Slovenskih občin.

Št. ....  
Gornji Grad, .....

Župan Občine Gornji Grad:  
Stanko OGRADI