

# Občina Bovec

Trg golobarskih žrtev 8

5230 Bovec

Telefon: SI (386) 05/384-19-01

E-pošta: [obcina.info@bovec.si](mailto:obcina.info@bovec.si)



OBČINA BOVEC

## JAVNA OBRAVNAVA

Številka: 007-\_\_\_\_/2024

Datum: 30. 7. 2024

**ZADEVA:**

**PREDLOG PRAVILNIKA O DODELJEVANJU SLUŽBENIH STANOVANJ OBČINE BOVEC V NAJEM IN PODNAJEM, javna obravnava**

**NASLOV:**

***Predlog Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Občine Bovec v najem in podnajem, javna obravnava***

**PRIPRAVLJAVEC GRADIVA:**

Občinska uprava

**PRISTOJNO DELOVNO TELO:**

Odbor za negospodarstvo in javne službe družbenih dejavnosti  
Odbor za gospodarstvo in gospodarske javne službe  
Statutarno-pravna komisija

**PREDLAGATELJ GRADIVA:**

Župan Občine Bovec

**POROČEVALEC:**

Občinska uprava

*Priloge:*

- *Obrazložitev*
- *Predlog Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Občine Bovec v najem in podnajem, javna obravnava*

## **OBRAZLOŽITEV:**

### **I. NASLOV**

#### **Predlog Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Občine Bovec v najem in podnajem**

### **II. UVOD**

#### **a) Razlogi za sprejem predpisa in ocena stanja**

Občina Bovec je zaradi geografske oddaljenosti od večjih mestnih in krajevnih središč v položaju, da težko pridobi ustrezne ključne kadre v javnih zavodih, javnih podjetjih ali pri drugih delodajalcih, ki opravljajo dejavnost v javnem interesu.

Ponudba stanovanj oz. apartmajev je v občini Bovec velika, vendar se lastniki odločajo za trženje stanovanjskih enot za potrebe oddajanja v turistične namene, saj dosegajo višje dnevne ali mesečne cene najema. Kadri, ki so zaposleni oz. ki opravljajo dela in naloge v javnih podjetjih, zavodih ali druga dela, ki so v javnem interesu, se za najem takih stanovanj težje odločajo, saj je bodisi cena najema previsoka, bodisi se stanovanjska enota oddaja za krajši čas. Navedeno vpliva na njihovo odločitev o sprejemu zaposlitve na območju občine Bovec.

Iz navedenega razloga je Občina Bovec pristopila k pripravi predloga Pravilnika o dodeljevanju službenih stanovanj Občine Bovec v najem in podnajem ter k širitvi kapacitete službenih stanovanj, ki jih ima na razpolago, saj je iz prej navedenih razlogov primorana zagotavljati možnost najema ali podnajema službenih stanovanj za kadre, ki se želijo zaposliti v javnih zavodih, javnih podjetjih, katerih ustanoviteljica ali soustanoviteljica je Občina Bovec ali za druge osebe, ki opravljajo dela in naloge, ki so v javnem interesu. V nasprotnem primeru bo težko zagotoviti ključne kadre za zasedbo delovnih mest, ki jih Občina nujno potrebuje.

Z navedenim predlogom Pravilnika se ureja dodelitev službenih stanovanj v najem ali podnajem, medtem ko dodeljevanje neprofitnih stanovanj predpisuje vsakokratna veljavna področna zakonodaja.

#### **b) Pravna podlaga**

- **Zakon o lokalni samoupravi** (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE in 62/24 – odl. US)
- **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 in 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US; v nadaljevanju: SZ-1)
- **Statut Občine Bovec** (Uradni list RS, št. 72/06, 89/10 in 75/17)

#### **c) Cilji in načela**

Občina Bovec namerava oddati v najem oz. podnajem službena stanovanja, katerih lastnica ali najemnica je Občina in so namenjena reševanju stanovanjskih potreb oseb, ki so zaposlene v javnih zavodih, javnih podjetjih, katerih ustanoviteljica ali soustanoviteljica je Občina in drugih oseb, katerih

zaposlitev je v javnem interesu Občine. Gre za osebe, ki opravljajo poklice v javnem interesu oz. ki opravljajo deficitarne poklice v Občini.

Cilj predlaganega pravilnika je pritegniti deficitarne kadre k zaposlitvi pri delodajalcih na območju občine Bovec, ki so velikega pomena za Občino Bovec in so zelo pomembni za poslovanje delodajalcev.

Pravilnik je potrebno sprejeti tudi zaradi bodočih novih pridobitev službenih stanovanj in njihovi oddaji v najem, saj se s Pravilnikom vzpostavlja transparentnost dodelitve službenih stanovanj z opredelitvijo jasnih meril in postopkov od javnega razpisa do sklepanja najemnih pogodb z uspelimi prosilci.

#### **d) Ocena finančnih in drugih posledic**

Sprejem Pravilnika bo imel za proračun Občine Bovec finančne posledice tako na prihodkovni kot na odhodkovni strani. Na prihodkovni strani se pričakujejo dodatni prihodki iz naslova najemnin, na odhodkovni strani pa se pričakujejo odhodki na račun vzdrževanja službenih stanovanj.

Sprejem Pravilnika bo imel pozitivne vplive na večje zaposlovanje ključnih kadrov, ki se želijo zaposliti v javnih zavodih, javnih podjetjih, katerih ustanoviteljica ali soustanoviteljica je Občina Bovec ali drugih oseb, ki opravljajo dela in naloge, ki so v javnem interesu Občine.

### **III. OBRAZLOŽITEV ČLENOV PRAVILNIKA**

#### **K 1. členu:**

Člen določa vsebino pravilnika. Predlagani pravilnik se bo uporabljal pri oddajanju službenih najemnih stanovanj, ki so v lasti ali najemu Občine Bovec. SZ-1 v 83. členu med štirimi kategorijami najemnih stanovanj določa tudi službena najemna stanovanja, to so stanovanja, ki so namenjena za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (službena najemna stanovanja).

Vsa ostala področja, ki niso posebej urejena s tem pravilnikom, ureja veljavna področna zakonodaja, ki se uporablja neposredno.

#### **K 2. členu:**

V 2. členu so opredeljena službena stanovanja. Po tem pravilniku so to stanovanja, katerih lastnica ali najemnica je Občina in so namenjena reševanju stanovanjskih potreb oseb, ki so zaposlene v javnih zavodih, javnih podjetjih, katerih ustanoviteljica ali soustanoviteljica je Občina in oseb, katerih zaposlitev je v javnem interesu Občine. Gre za osebe, ki opravljajo poklice v javnem interesu oz. opravljajo deficitarne poklice v Občini.

#### **K 3. členu:**

V tretjem členu je določena najemnina za stanovanja, in sicer se najemnina določi s sklepom občinskega sveta, ki določa višino prosto oblikovane najemnine za stanovanja v lasti Občine. 118. člen SZ-1 določa, da se najemnina za službena, tržna in namenska najemna stanovanja oblikuje prosto (prosto oblikovana najemnina).

#### **K 4. členu:**

Ta člen natančneje opredeli upravičence, ki lahko zaprosijo za dodelitev službenega stanovanja v najem oz. podnajem. Službena stanovanja so namenjena javnim zavodom, javnim podjetjem, katerih ustanoviteljica ali soustanoviteljica je Občina (v nadaljevanju: delodajalci), in sicer za reševanje

stanovanjskih potreb njihovih zaposlenih ali kadra, katerega zaposlitev je v interesu delodajalcev in Občine (v nadaljevanju: zaposleni).

Za dodelitev službenega stanovanja lahko po Pravilniku zaprosijo tudi drugi delodajalci, ki opravljajo dejavnost v javnem interesu in ki potrebujejo stanovanja za reševanje stanovanjskih problemov svojih zaposlenih.

Zaposleni pri delodajalcih, katerih ustanovitelj oz. soustanovitelj je Občina ali zaposleni, ki opravljajo deficitarne poklice in so le-ti v javnem interesu Občine, lahko zaprosijo za dodelitev službenega stanovanja tudi neposredno. V tem primeru najemno ali podnajemno razmerje preneha s prenehanjem zaposlitve najemnika ali podnajemnika.

V stanovanju lahko poleg upravičenca prebivajo tudi njegovi ožji družinski člani, in sicer osebe, kot so opredeljene v 11. členu SZ-1.

#### **K 5. členu:**

Ta člen določa postopek dodelitve službenih stanovanj v najem oz. podnajem, ki poteka na podlagi objavljenega javnega razpisa in se ga objavi na spletni strani Občine Bovec. S tem je zagotovljena transparentnost in javnost objave. Člen določa obvezne vsebine, ki jih mora vsebovati javni razpis za dodelitev službenih stanovanj v najem.

#### **K 6. členu:**

V tem členu je podrobneje opredeljen postopek za dodelitev službenih stanovanj v najem oz. podnajem. Postopek javnega razpisa za dodeljevanje službenih stanovanj Občine Bovec vodi tričlanska komisija, ki jo s sklepom imenuje župan. Strokovne in administrativno-tehnične naloge za komisijo izvaja občinska uprava.

#### **K 7. členu:**

V tem členu je opredeljeno, da mora biti vloga dostavljena do roka, ki je določen v objavi javnega razpisa ter da mora biti vložena na predpisanih obrazcih, ki so sestavni del razpisne dokumentacije. Vsebovati mora dokazila oziroma priloge, ki jih zahtevajo obrazci. Predložena vloga mora biti v zaprti kuverti in mora biti označena z napisom »Ne odpiraj – Vloga za dodelitev službenega stanovanja v najem«.

#### **K 8. členu:**

V 8. členu je predpisan postopek odpiranja prejetih vlog, ki ga vodi komisija. Udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, komisija določi rok za dopolnitev vloge. Vloge, ki jih udeleženci razpisa ne dopolnijo v predpisanem roku, se zavržejo s sklepom.

#### **K 9. členu:**

Člen določa, da komisija opravi strokovni pregled popolnih vlog ter jih oceni na podlagi pogojev in meril, ki so bila navedena v javnem razpisu. Komisija mora o opravljanju strokovnega pregleda popolnosti vlog in njihovem ocenjevanju voditi zapisnik. Na podlagi ocene vlog komisija pripravi predlog prednostne liste za dodelitev službenih stanovanj, ki ga podpišejo predsednik in člani komisije.

Na podlagi predloga komisije o dodelitvi službenega stanovanja v najem odloči občinska uprava z odločbo o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev za oddajo službenih stanovanj v najem ob upoštevanju zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

V primerih, ko kandidira na javnem razpisu več prosilcev pri istem delodajalcu, kot je razpisanih stanovanj in vsi izpolnjujejo pogoje za dodelitev službenega stanovanja v najem, se po zaključenem pritožbenem postopku na spletni strani Občine Bovec objavi prednostno listo upravičencev do

dodelitve službenih stanovanj v najem. Prednostna lista upravičencev ostane v veljavi eno leto od njene objave, po poteku veljavnosti prednostne liste je potrebno ponovno začeti postopek dodelitve službenih stanovanj v najem z objavo novega javnega razpisa. Stanovanja se dodeljuje upravičencem z liste po vrstnem redu glede na primernost stanovanj.

#### **K 10. členu:**

Na izdano odločbo občinske uprave je možna pritožba na župana, kar je skladno z 233. členom ZUP. S smiselno uporabo določb 87. člena SZ-1, je tudi v tem členu predlagano, da sproženi upravni spori ne zadržijo objave prednostne liste upravičencev, ki jim bodo zagotovljena službena stanovanja in posledično sklepanja najemnih pogodb.

#### **K 11. členu:**

Na podlagi pravnomočne odločbe o dodelitvi službenega stanovanja v najem oz. podnajem, sklene župan z izbranim upravičencem najemno oz. podnajemno pogodbo za določen čas, v kateri se uredijo pravice in obveznosti pogodbenih strank.

Člen predpisuje, da se lahko službena stanovanja oddajajo v najem prazna ali opremljena. V kolikor najemnik ali podnajemnik izkaže interes, da po končanju najemnega ali podnajemnega razmerja zapusti opremljeno stanovanje in je oprema v stanju normalne nadaljnje uporabe, lahko Občina od najemnika oz. podnajemnika odkupi navedeno opremo po tržni ceni, ki se določi na podlagi cenoitve.

V primeru oddaje opremljenega službenega stanovanja v najem, Občina pri najemnini najemniku ali podnajemniku zaračuna tudi najemnino za opremo, ki je v stanovanju. Višina najemnine se določi za vsako stanovanje posebej, glede na opremo oz. stanje opreme

Najemnik oz. podnajemnik je dolžan ob prenehanju najemnega ali podnajemnega razmerja, vrniti stanovanje in opremo v stanju, kot ga je prevzel, razen, kar je posledica normalne uporabe stanovanja. Ob sklenitvi oz. ob prenehanju najemnega ali podnajemnega razmerja se sestavi primopredajni zapisnik.

V kolikor se po prenehanju najemnega ali podnajemnega razmerja za stanovanje in opremo ugotovi, da sta stanovanje in oprema poškodovana, je najemnik ali podnajemnik dolžan Občini povrniti ugotovljeno škodo. Škodo, ki je nastala v službenem stanovanju, ugotavlja komisija, ki jo imenuje župan.

#### **K 12. členu:**

Če upravičenec zavrne dodeljeno primerno stanovanje, se ga črta iz prednostne liste in se stanovanje ponudi naslednjemu upravičencu na posamezni prednostni listi ter se z njim sklene najemna oz. podnajemna pogodba. Upravičenec, ki zavrne ponujeno primerno stanovanje ne more več sodelovati na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev službenih stanovanj v najem oz. podnajem. V drugem odstavku člena je dopuščena možnost, da v utemeljenih razlogih tak upravičenec ne nosi posledic, o čemer odloča komisija.

#### **K 13. členu:**

S smiselno uporabo določb 29. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23) se s pravilnikom predpiše, da lahko v primeru nastanka neodložljive potrebe po zagotovitvi službenega stanovanja v najem oz. podnajem župan izjemoma odda službeno stanovanje v najem brez objave javnega razpisa, kadar je za to izkazan javni interes Občine ali v primeru, da upravičenci, navedeni v 4. členu tega pravilnika, zaradi kadrovskih težav ne bodo mogli realizirati svojega programa dela.

Strokovni pregled in oceno vloge za izjemno dodelitev službenega stanovanja v najem opravi komisija. Komisija mora o opravljanju strokovnega pregleda vloge o izjemni dodelitvi službenega stanovanja v najem oz. podnajem in njenem ocenjevanju voditi zapisnik.

Na podlagi ocene vloge za izjemno dodelitev službenega stanovanja v najem oz. podnajem komisija pripravi predlog za izjemno dodelitev službenega stanovanja v najem, ki ga podpišejo predsednik in člani komisije.

Župan na podlagi predloga komisije odloči o izjemni dodelitvi službenega stanovanja v najem oz. podnajem.

O odločitvi o izjemni dodelitvi službenega stanovanja v najem oz. podnajem iz prejšnjega odstavka tega člena župan obvesti občinski svet.

**K 14. členu:**

Člen določa začetek veljavnost pravilnika. Pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.