



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA JAVNO UPRAVO

T: 01 478 8330
E: gp.mju@gov.si

Številka: 352-129/2025-3130-3
Datum: 19. 12. 2025



DECEMBER 2025

Kazalo vsebine

KAZALO VSEBINE	2
1 UVOD	1
2 ZGODOVINSKI PREGLED	4
2.1 OPIS NASTANKA STANOVANJSKEGA FONDA V UPRAVLJANJU MINISTRSTVA ZA JAVNO UPRAVO	4
2.2 USTANOVITEV IN DELOVANJE STANOVANJSKE KOMISIJE TER UPRAVLJANJE S SLUŽBENIMI STANOVANJI	4
2.3 INTERNI AKTI	5
2.4 UPRAVLJAVCI STANOVANJSKEGA FONDA	6
2.5 NALOGE STROKOVNE SLUŽBE	6
3 PREDSTAVITEV PRAVNIH PODLAG	7
3.1 PRAVNE PODLAGE	7
3.2 STANOVANJSKI PRAVILNIK	7
3.2.1 VSEBINA IN UPRAVIČENCI	7
3.2.2 VRSTE SLUŽBENIH STANOVANJ IN NAJEMNINA Z OBRABNINO	8
3.2.3 SPLOŠNI POGOJI ZA DODELITEV SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM	9
3.3 PRAVNE PODLAGE ZA ODDAJO SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM	9
3.3.1 MERILA IN KRITERIJI ZA DODELJEVANJE SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM	9
3.3.2 DODELITEV FUNKCIONARJU IN JAVNEMU USLUŽBENCU NA POLOŽAJU	10
3.3.3 DODELITEV IZ RAZLOGA NUJNIH SLUŽBENIH POTREB	10
3.3.4 DODELITEV NA PODLAGI RAZPISA ZA DODELITEV SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM	11
3.3.5 DODELITEV ZUNAJ RAZPISA	12
3.3.6 DODELITEV IZ RAZLOGA NUJNIH SLUŽBENIH POTREB URADA PREDSEDNIKA REPUBLIKE	13
3.3.7 DODELITEV IZ RAZLOGA SMOTRNEGA GOSPODARJENJA	13
3.3.8 DODELITEV NAJEMNIKU PO UPOKOJITVI IN SVOJCU UMRLEGA NAJEMNIKA	13
3.3.9 ZAMENJAVA SLUŽBENIH STANOVANJ	13
4 STRATEGIJA RAVNANJA S SLUŽBENIMI STANOVANJI MJU 2025-2035	15
4.1 GOSPODARNO RAVNANJE IN UČINKOVITO UPRAVLJANJE S SLUŽBENIMI STANOVANJI	15
4.2 PRAVNA UREJENOST IN ZAKONITOST POSLOVANJA	15
4.2.1 PRAVNA UREJENOST	15
4.2.2 ZAKONITOST POSLOVANJA	16
4.3 FUNKCIONALNA UREJENOST	17
4.3.1 VZDRŽEVANJE SLUŽBENIH STANOVANJ	17
4.3.2 UPRAVLJANJE SKUPNIH DELOV VEČSTANOVANJSKIH STAVB	18
4.4 UČINKOVITA RABA	18
4.4.1 ZAGOTAVLJANJE USTREZNEGA FONDA SLUŽBENIH STANOVANJ	18
4.4.2 IZVAJANJE POSTOPKOV ODDAJANJA SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM IN SKRB ZA OPTIMALNO ZASEDENOST	19
4.4.3 PRODAJA TRAJNO NEPOTREBNIH STANOVANJ	19
4.4.4 NAKUPI NOVIH STANOVANJ	20
4.5 FINANČNA VZDRŽNOST	21
5 ZAKLJUČEK	22
6 KAZALNIKI ZA SPREMLJANJE DOSEGANJA STRATEŠKIH CILJEV	23
7 VIRI IN LITERATURA	24
7.1 ZAKONODAJA	24
7.2 PODZAKONSKI PREDPISI	24
7.3 DRUGI VIRI	24

1 UVOD

Ministrstvo za javno upravo je na podlagi Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi¹, zakoniti upravljavec fonda službenih stanovanj v lasti Republike Slovenije², ki so namenjena oddaji v najem javnim uslužbencem in funkcionarjem v državnih organih izvršilne veje oblasti. Mednje štejejo: Vlada Republike Slovenije, vladne službe, ministrstva, upravne enote in organi v sestavi ministrstev, razen Policije in Slovenske vojske, ki upravljata s svojim fondom službenih najemnih stanovanj.

Službena najemna stanovanja so bila uvrščena v pravno ureditev z uveljavitvijo Stanovanjskega zakona v letu 1991³, kot posebna kategorija najemnih stanovanj, namenjena za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb. Z opredelitvijo službenih stanovanj, kot posebne kategorije najemnih stanovanj, je zakon službena stanovanja ločil od kategorije neprofitnih najemnih stanovanj in s tem najemodajalcem omogočil prosto oblikovanje pogojev in meril za dodeljevanje, prosto oblikovanje višine najemnine in drugih pravic in obveznosti, ki izvirajo iz najemnega razmerja. Tudi v veljavnem Stanovanjskem zakonu⁴ (v nadaljevanju: SZ-1) so službena stanovanja opredeljena kot posebna kategorija stanovanj, za katero veljajo zgoraj navedena pravila urejanja najemnih razmerij.

Namen službenih najemnih stanovanj nazorno opredeljuje Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 do 2025⁵ (v nadaljevanju: Resolucija), ki ta stanovanja izloča iz poimenovanja »javna najemna stanovanja« ter jih opredeljuje kot posebno kategorijo stanovanj, ki so namenjena reševanju stanovanjskih potreb javnih uslužbencev in funkcionarjev v državni upravi, skladno s »kadrovske politiko Vlade Republike Slovenije«.

Osnovni namen stanovanjskega fonda v lasti Republike Slovenije, s katerim upravlja Ministrstvo za javno upravo, je izvrševanje enega izmed ukrepov »kadrovske politike vlade«. V področje upravljanja s kadrovskimi viri sodi tudi uvedba metod, postopkov in orodij, ki prispevajo k večji motivaciji, razvoju in učinkovitosti javnih uslužbencev, vodstvu pa omogočajo optimalno organizacijo dela ter uporabo znanj in sposobnosti zaposlenih. Del procesa upravljanja s človeškimi viri je tudi zagotavljanje zadovoljstva zaposlenih z delom, delovnimi razmerami in ustrezno nagrajevanje. K doseganju teh rezultatov lahko, kot pomemben del kadrovske politike, prispeva tudi zagotavljanje primerne stanovanjskega fonda službenih stanovanj.

V ta namen Ministrstvo za javno upravo zagotavlja primeren fond službenih stanovanj, ki jih oddaja v najem upravičencem za najemnino, ki je nižja od tržne, na lokacijah v bližini sedežev državnih organov, kar jim omogoča lažje usklajevanje potreb zasebnega in poslovnega življenja. Poleg navedenega je pomemben vidik zagotavljanja službenih stanovanj tudi spodbujanje in omogočanje zaposlovanja vsem prebivalcem Republike Slovenije pod enakimi pogoji, ne glede na kraj prebivališča, v pretežno centraliziranih državnih organih.

Strategija upravljanja s službenimi stanovanji v upravljanju Ministrstva za javno upravo do leta 2035 (v nadaljevanju: *Strategija*) v skladu z drugim odstavkom 5. čl. ZVRS⁶ določa splošne smernice pri upravljanju s službenimi stanovanji.

¹ Zakon o državni upravi (ZDU-1O), Uradni list RS, št. 18/2023 z dne 13. 2. 2023.

² Republika Slovenija razpolaga z več fondi službenih stanovanj, ki so v upravljanju drugih upravljavcev državnega stvarnega premoženja. Tako je poleg fonda službenih stanovanj v upravljanju Ministrstva za javno upravo Republika Slovenija lastnica stanovanj, s katerimi upravljajo upravljavci državnega premoženja: MORS, MNZ, MP, DZ ter javni zavodi in javna podjetja, ki izvajajo upravljavske naloge skladno z zakoni in podzakonskimi akti ter dodeljujejo službena stanovanja zaposlenim pri teh upravljavcih. Predmetna Strategija se ne nanaša na omenjena službena stanovanja, ki so v upravljanju prej navedenih upravljavcev državnega premoženja.

³ SZ, Ur. list 18/91 in nasl.

⁴ 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 – ZUIF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25).

⁵ Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25), Uradni list RS, št. 92/15.

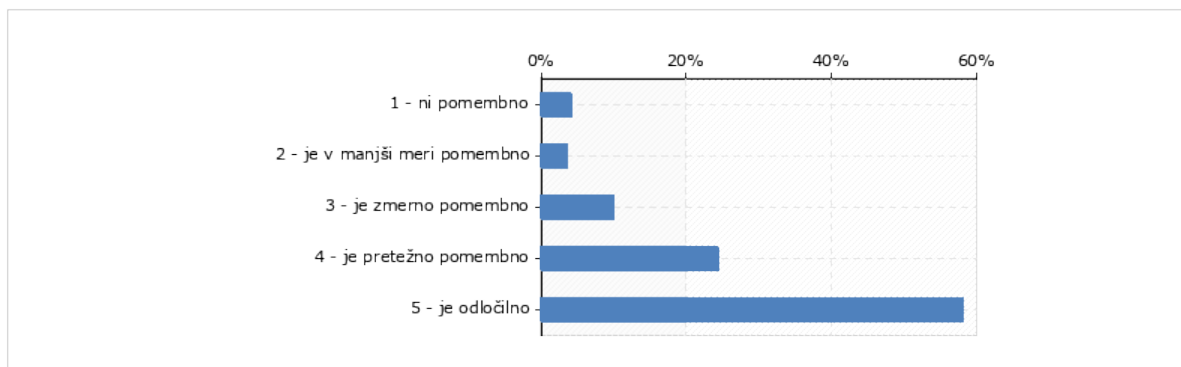
⁶ Uradni list RS, št. 24/05 – uradno prečiščeno besedilo, 109/08, 38/10 – ZUKN, 8/12, 21/13, 47/13 – ZDU-1G, 65/14, 55/17, 163/22 in 57/25 – ZF

Smiselnost obstoja fonda službenih stanovanj v upravljanju Ministrstva za javno upravo, kot posebne kategorije najemnih stanovanj, namenjenih reševanju stanovanjskih vprašanj funkcionarjev in javnih uslužbencev v državnih organih izvršilne veje oblasti, je v Strategiji predstavljena z:

- obrazložitvijo razlogov za oblikovanje in vzpostavitev fonda službenih stanovanj in njegovega namena,
- določitvijo upravičencev ter
- obrazložitvijo kadrovskih kriterijev in meril za dodeljevanje,
- opredelitvijo gospodarnega ravnanja s stanovanjskim fondom,
- določitvijo ciljev ravnanja in upravljanja.

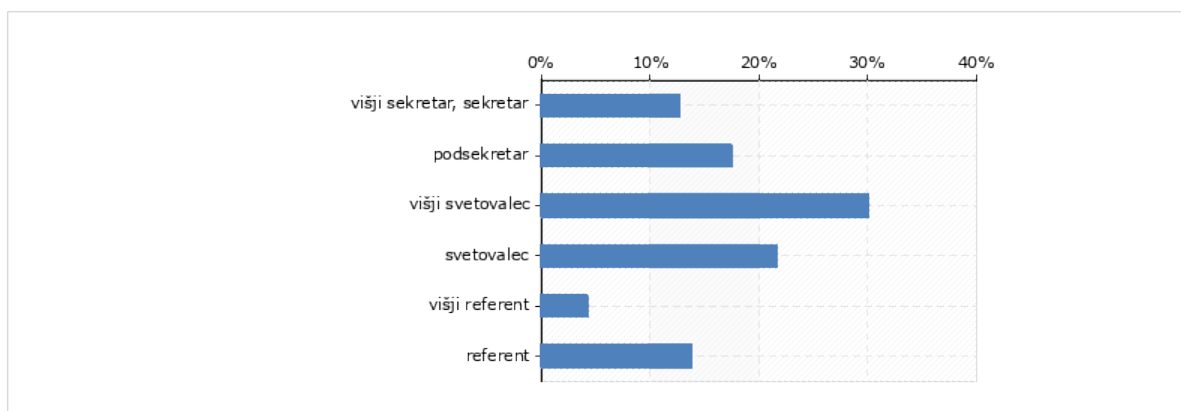
Kot eno izmed podlag za pripravo Strategije je strokovna služba Ministrstva za javno upravo med najemniki službenih stanovanj izvedla tudi anketo⁷. Namen le te je bil pridobiti celovite povratne informacije najemnikov o različnih vidikih najemnega razmerja, ki služijo izboljšanju obstoječih praks in oblikovanju učinkovite Strategije ravnanja s službenimi stanovanji. Iz analize zbranih podatkov je mogoče zaključiti, da je ohranitev politike zagotavljanja službenih stanovanj javnim uslužbencem in funkcionarjem, z najemom službenih stanovanj iz lastnega stanovanjskega fonda, upravičena in smiselna.

V anketi so najemniki na vprašanje: »V kolikšni meri je za vas pri odločanju o morebitni zamenjavi delodajalca pomembno dejstvo, da lahko obdržite službeno stanovanje?« v veliki večini odgovorili, da je pri tem najem službenega stanovanja za njih odločilnega pomena.



Slika 1: Rezultati raziskave, iz katerih izhaja, da je pri odločanju menjave delodajalca službeno stanovanje odločilnega pomena.

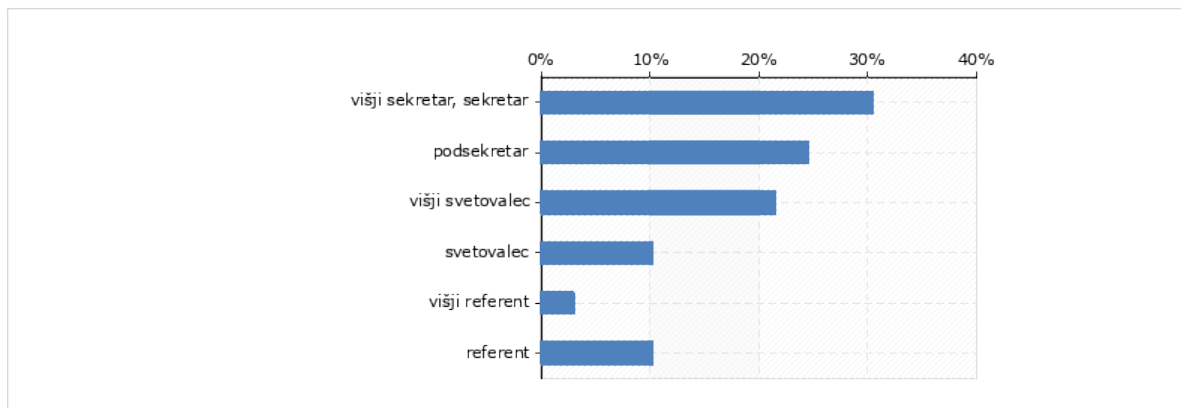
Na vprašanje: »Kakšen je bil vaš naziv ob dodelitvi stanovanja?«, je nadalje večina odgovorila, da svoje delo opravljajo v nazivu »višji svetovalec«, temu sledijo svetovalci, podsekretarji, referenti in nazadnje višji sekretarji in sekretarji, kar je razvidno iz grafa spodaj.



Slika 2: Rezultati raziskave, ki kažejo katero delovno mesto so zasedali najemniki ob prvi dodelitvi službenega stanovanja.

⁷ Anketa je bila izvajana v letu 2021 na vzorcu 240 najemnikov

Da so anketiranci v času v kasnejšem obdobju napredovali, kar izkazuje njihove kompetence, potrebne za dobro delo javne uprave, pa izkazujejo odgovori na vprašanje: «*Kakšen je vaš naziv na dan izpolnjevanja ankete?*». Prejeti odgovori kažejo, da so najemniki službenih stanovanj napredovali, in je tako večina vprašanih odgovorila, da je njihov naziv sekretar oziroma višji sekretar (30%), nadalje je največ podsekretarjev in višjih svetovalcev, kar kaže ravno nasprotno sliko kot ob dodelitvi službenega stanovanja v najem.



Slika 3: Rezultati raziskave kažejo, da so najemniki službenih stanovanj od dodelitve do izpolnjevanja ankete napredovali.

Rezultati ankete kažejo na to, da je službeno stanovanje lahko eden od odločilnih elementov, da se visoko izobražen in perspektiven kader odloča za kariero v javni upravi oziroma, da je eden od metod za doseganja ciljev profesionalizacije in učinkovitosti javne uprave.

2 ZGODOVINSKI PREGLED

2.1 Opis nastanka stanovanjskega fonda v upravljanju Ministrstva za javno upravo

Zgodovinsko gledano je sistem reševanja stanovanjskega vprašanja javnih uslužbencev in funkcionarjev v državnih organih nadaljevanje ureditve stanovanjskih razmerij, kot so bila zakonsko urejena v času družbene lastnine. V tistem obdobju je obstajal obsežen fond stanovanj v družbeni lastnini, na katerih so imeli državni organi pravico uporabe in so jih dodeljevali zaposlenim v državni upravi. Sistem reševanja stanovanjskih potreb javnih uslužbencev in funkcionarjev v državni upravi je po uveljavitvi Stanovanjskega zakona⁸ (v *nadaljevanju*: SZ) v letu 1991 dobil nove pravne podlage in nove razloge za ponovno oblikovanje stanovanjskega fonda.

Sedanji fond službenih stanovanj je nastal v 90. letih prejšnjega stoletja na podlagi določila 111. člena Stanovanjskega zakona ob ukinitvi režima nekdanje družbene lastnine oziroma privatizaciji stanovanj. Na podlagi navedenega določila je Republika Slovenija postala lastnica družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš, na katerih so imele pravico uporabe delovne skupnosti državnih organov, organov družbene skupnosti in bivših družbenopolitičnih organizacij ter lastnica družbenih stanovanj in stanovanjskih hiš, namenjenih za nosilce družbenih funkcij ter drugih družbenih stanovanj, na katerih je imela pravico uporabe.

Na zgoraj navedeni pravni podlagi je Republika Slovenija postala lastnica več tisoč stanovanj, od katerih je del teh, v imenu Republike Slovenije in za njen račun, imetnikom stanovanjske pravice skladno z določili SZ prodala Komisija za kadrovske in administrativne zadeve Vlade Republike Slovenije, ki je bila pravnoorganizacijsko gledano eno od delovnih teles vlade.

2.2 Ustanovitev in delovanje Stanovanjske komisije ter upravljanje s službenimi stanovanji

Vlada Republike Slovenije je s sklepom št. 021-06/92-41/1-8 z dne 24. 4. 1992 ustanovila Stanovanjsko komisijo Vlade Republike Slovenije (v nadaljevanju: Stanovanjska komisija) kot svoje delovno telo, ki je bilo zadolženo za upravljanje in gospodarjenje s stanovanji in stanovanjskimi hišami v lasti Republike Slovenije, ki so bile namenjene funkcionarjem in delavcem v državnih organih z izjemo Policije in Slovenske vojske.

Na podlagi določb SZ o privatizaciji stanovanj in stanovanjskih hiš, je Stanovanjska komisija prodala več kot 4000 družbenih stanovanj imetnikom stanovanjske pravice, ki so jim bila v času družbene lastnine stanovanja dodeljena s strani:

- organov izvršilne veje oblasti (ministrstev, Izvršnega sveta Skupščine Republike Slovenije ter služb in organov v sestavi le-teh),
- zakonodajne veje oblasti (Skupščina Republike Slovenije),
- organov sodne veje oblasti (rednih sodišč in tožilstev),
- političnih organizacij ter
- stanovanj zveznih organov bivše Socialistične federativne republike Jugoslavije (predvsem stanovanja Carinske uprave SFRJ in drugih zveznih organov in organizacij, razen stanovanj Jugoslovanske ljudske armade, katerih privatizacijo je izvajalo Ministrstvo za obrambo).

V skladu z določilom 131. člena SZ so bili lastniki dolžni sredstva, pridobljena s prodajo stanovanj po določbah o privatizaciji stanovanj, namensko uporabiti za izvajanje svojih nalog, ki so jih imeli na stanovanjskem področju. Tako je Stanovanjska komisija že v času izvajanja privatizacije stanovanj in tudi kasneje, zaradi pridobitve perspektivnih kadrov, ki bi želeli delati v Vladi Republike Slovenije, ministrstvih, Državnem zboru, pravosodnih organih, Računskem sodišču Republike Slovenije, Ustavnem sodišču Republike Slovenije in Varuhu človekovih pravic, pričela z nakupi službenih

⁸ Stanovanjski zakon (SZ), Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1.

stanovanj na trgu. Nakup se je financiral iz namenskih sredstev, zbranih kupnin od odprodaje stanovanj v družbeni lastnini.

Zaradi odprodaje stanovanj v družbeni lastnini je posledično prišlo do velikega pomanjkanja najemnih stanovanj na trgu, predvsem v Ljubljani, kjer se nahajajo sedeži vseh vej oblasti. Zaradi zaposlovanja nujno potrebnih kadrov v državnih organih v na novo nastali državi, je Vlada Republike Slovenije nove kadre (uslužbenke državnih organov in funkcionarje) privabila tudi z nudenjem možnosti za najem službenih stanovanj iz lastnega stanovanjskega fonda pod ugodnimi pogoji.

Sprva se je oblikoval enoten stanovanjski fond vseh treh vej oblasti. Vlada Republike Slovenije je za tem s sklepom št. 360-03/94-5/6-8 z dne 17. 10. 1996 sklenila, da se obstoječi enotni stanovanjski sklad v upravljanju Stanovanjske komisije loči na stanovanjske sklade državnih organov, upošteva veje oblasti. Iz enotnega stanovanjskega fonda je bilo na posamezne fonde državnih organov prenešeno število službenih stanovanj, ki je razvidno iz tabele 1:

Tabela 1: Delitev stanovanj med fonde službenih stanovanj.

ORGAN	ŠTEVILO SLUŽBENIH STANOVANJ
Državni zbor Republike Slovenije	47
Pravosodni organi pri Ministrstvu za pravosodje	34
Računsko sodišče	6
Ustavno sodišča Republike Slovenije	2
Varuh človekovih pravic	1
SKUPAJ	90

Vir: Lastne evidence Sektorja za stanovanja, počitniške enote in garaže.

Upravljalci fondov stanovanj so bili dolžni sami vzpostaviti način reševanja stanovanjskih vprašanj v okviru ločenega stanovanjskega sklada in sami zagotoviti proračunska sredstva za investicije.

Poleg službenih stanovanj, ki jih je Stanovanjska komisija pridobila z nakupi, je več stanovanj na območju celotne Republike Slovenije prevzela v upravljanje po zaključku privatizacije stanovanj (neprodana stanovanja) med drugim tudi po zaključku privatizacije stanovanj bivše Carinske uprave SFRJ, ki so postala last Republike Slovenije na podlagi Uredbe o zemljiškoknjižni izvedbi prenosa nepremičnin bivše SFRJ na Republiko Slovenijo⁹ in po ukinitvi Agencije Republike Slovenije za plačilni promet, nadziranje in informiranje, ki so postala last Republike Slovenije na podlagi Zakona o Agenciji Republike Slovenije za plačilni promet, nadziranje in informiranje¹⁰. Nekaj službenih stanovanj je v upravljanje Stanovanjske komisije prešlo tudi s prenosom iz stanovanjskega fonda Ministrstva za obrambo in iz Ministrstva za notranje zadeve.

Stanovanjska komisija je zaradi ohranitve stanovanjskega fonda in velikega povpraševanja po službenih stanovanjih iz namenskih sredstev, pridobljenih s privatizacijo stanovanj, ki so bila odkupljena z obročnim odplačilom ter s sredstvi kupnin, ki jih je pridobila s prodajo drugih nepotrebnih stanovanj na trgu, nadaljevala z nakupi stanovanj v Ljubljani tudi v naslednjih letih. Zadnji nakup stanovanj je Ministrstvo za javno upravo izvedlo v letu 2021.

Tako je bilo v letih po izvedbi privatizacije stanovanj skupno iz namenskih sredstev kupljenih 119 stanovanj, kar trenutno predstavlja dobrih 23% celotnega stanovanjskega fonda službenih stanovanj v upravljanju Ministrstva za javno upravo.

2.3 Interni akti

Dodeljevanje službenih stanovanj so urejali sledeči Stanovanjski pravilniki:

- Stanovanjski pravilnik št. 360-03/94-7/1-8 z dne 9. 12. 1994;
- Stanovanjski pravilnik št. 361-1/92 z dne 20. 9. 1995;
- Stanovanjski pravilnik št. 362-57/01 z dne 16. 6. 2004;
- Stanovanjski pravilnik št. 352-916/2009 z dne 28. 7. 2009;

⁹ Uredba o zemljiškoknjižni izvedbi prenosa nepremičnin bivše SFRJ na Republiko Slovenijo, Uradni list RS št. 61/92.

¹⁰ Zakon o Agenciji Republike Slovenije za plačilni promet, nadziranje in informiranje (ZAPPNI), Uradni list RS, št. 48/94, 18/95 – odl. US, 58/95, 18/96 – ZDavP, 87/97 – ZDavP-A, 30/02 – ZPlaP in 80/04 – ZUARLPP.

- Stanovanjski pravilnik št. 352-3137/2012/3 z dne 30. 1. 2013;
- Stanovanjski pravilnik št. 35200-3/2017/7 z dne 6. 4. 2017;
- Stanovanjski pravilnik št. 020-93/2021/3 z dne 28. 6. 2021 (*v nadaljevanju: SP-2*).

Vsem pravilnikom je bila skupna opredelitev upravičencev, pogojev, meril in kriterijev za dodelitev, pravnih podlag najemnih razmerij, višine najemnine in trajanja najemnega razmerja. Najemno razmerje je po vseh pravilnikih vezano na čas opravljanja funkcije ali obstoj delovnega razmerja. Tudi višina najemnine je bila ves čas vezana na predpise, ki urejajo oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

Ves čas delovanja Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije je bilo ključno načelo usmerjeno v gospodarno ravnanje s službenimi stanovanji, ki se uresničuje z zagotavljanjem učinkovitega in optimalnega upravljanja s fondom službenih stanovanj. Vse od nastanka fonda službenih stanovanj se zasleduje preglednost in transparentnost poslovanja ter izboljšanje in poenostavitev postopkov dodeljevanja in upravljanja.

2.4 Upravljavci stanovanjskega fonda

V skladu z vsakokratnimi veljavnimi predpisi, ki so urejali ravnanje z nepremičnim premoženjem države, je vse od svoje ustanovitve dalje Stanovanjska komisija, kot delovno telo Vlade RS, nastopala v vlogi upravljavca službenih stanovanj, ki so sedaj v fondu Ministrstva za javno upravo. Z dnem 1. 1. 2017 je namreč v okviru prehoda na centralizirano ravnanje z nepremičnim premoženjem države, na podlagi četrte alineje prvega odstavka 19. člena Zakona o spremembah in dopolnitvah ZDU-11¹¹ Ministrstvo za javno upravo postalo zakoniti upravljavec stanovanj iz pristojnosti Stanovanjske komisije.

2.5 Naloge strokovne službe

Strokovne naloge za Stanovanjsko komisijo in administrativno-tehnična opravila¹² za njeno delovanje je ves čas delovanja opravljala strokovna služba, ki je bila ob ustanovitvi organizirana kot Republiška uprava skupnih služb pri Ministrstvu za pravosodje. Ta je po reorganizacije državne uprave nadaljevala z delom kot vladna služba - Servis skupnih služb Vlade Republike Slovenije.

Na podlagi Zakona o organizaciji in delovnem področju ministrstev¹³ je naloge, ki jih je opravljal Servis skupnih služb Vlade Republike Slovenije, dne 1. 4. 2005 prevzelo Ministrstvo za javno upravo, ki je z 1.1.2017 postalo tudi upravljavec službenih stanovanj Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije.

¹¹ Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 90/14 in 51/16)

¹² Skrb za pravno in dejansko urejenost nepremičnin, pravno urejanje lastniških in najemnih razmerij, tekoče in investicijsko vzdrževanje, skrb za uporabnike ipd.

¹³ Zakon o organizaciji in delovnem področju ministrstev (ZODPM), Uradni list RS, št. 71/94, 47/97, 60/99, 30/01, 30/01 in 52/02.

3 PREDSTAVITEV PRAVNIH PODLAG

3.1 Pravne podlage

Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti¹⁴ (v nadaljevanju: ZSPDSLS-1) sistemsko ureja ravnanje z nepremičnim premoženjem v lasti države. V prvi alineji šestega odstavka 2. člena določa, da se njegove določbe ne uporabljajo za oddajanje službenih stanovanj v najem. Iz navedenega odstavka istega člena izhaja, da postopek ravnanja s službenimi stanovanji uredi upravljavec z internim splošnim aktom.

Na podlagi navedene določbe je minister za javno upravo sprejel Stanovanjski pravilnik št. 020-93/2021/3 z dne 28. 6. 2021, z novelo št. 020-93/2021/6 z dne 10. 12. 2021 ter 020-93/2021/10 z dne 23. 4. 2025.

Ne glede na izpostavljeno določilo ZSPDSLS-1 je za oblikovanje kadrovske politike in s tem sprejemanjem kadrovskih ukrepov v skladu z drugim in petim odstavkom 5. člena ZVRS pristojna Vlada Republike Slovenije. V skladu z navedenim določilom Vlada daje smernice za izvajanje politike ter sprejema kadrovske ukrepe za delo vlade in ministrstev. Med te ukrepe sodi tudi zagotavljanje službenih stanovanj.

Tako vsakokratna Vlada Republike Slovenije ob svojem konstituiranju na podlagi 21. člena ZVRS ustanovi delovno telo Stanovanjsko komisijo Vlade Republike Slovenije (v nadaljevanju: *Stanovanjska komisija*) in preko te sodeluje pri posameznih nalogah upravljanja s službenimi stanovanji, predvsem pri oblikovanju meril in kriterijev za dodelitev službenih stanovanj, ki jih Ministrstvo za javno upravo kot upravljalec službenih stanovanj upošteva pri sprejemu stanovanjskega pravilnika. Zato Vlada Republike Slovenije preko svojega delovnega telesa Stanovanjske komisije Vlade RS na podlagi sklepa o ustanovitvi določi njene naloge, ki so predvsem dokončna obravnava:

- kadrovskih meril in kriterijev za dodeljevanje stanovanj v najem;
- Strategije ravnanja s službenimi stanovanji;
- gradiv, ki se nanašajo na dodelitve in zamenjave službenih stanovanj in
- gradiv, ki se nanašajo na izvedbo razpisa za dodelitev službenih stanovanj v najem.

3.2 Stanovanjski pravilnik

3.2.1 Vsebina in upravičenci

Kot je že opisano v točki 3.1, je oddaja službenih stanovanj v najem urejena v internem aktu Ministrstva za javno upravo – SP-2. Pri določitvi ključnih vsebin je upoštevana zakonska norma SZ-1, in sicer, da so službena stanovanja zakonsko¹⁵ opredeljena vrsta najemnih stanovanj, namenjena za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb delodajalca. Kot posebno kategorijo najemnih stanovanj službena stanovanja opredeljuje tudi resolucija¹⁶. Ta določa: »*Da so službena stanovanja posebna kategorija stanovanj, ki so namenjena reševanju stanovanjskih potreb javnih uslužbencev in funkcionarjev v državni upravi v skladu s kadrovsko politiko Vlade Republike Slovenije in se obravnavajo v skladu s Stanovanjskim pravilnikom Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije in notranjimi pravilniki ministrstev ter drugimi akti. Službena stanovanja so namenjena reševanju kadrovske politike javnih uslužbencev, država pa jih dodeljuje v funkciji delodajalca in se bodo še naprej obravnavala kot posebna kategorija stanovanj, namenjenih kadrovski politiki upravljavcev in niso predmet prenosa na SSRS*«.

SP-2 se uporablja za službena stanovanja, ki so v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Ministrstva za javno upravo. Ureja pogoje, merila in postopke v zvezi z oddajo službenih stanovanj v najem, zlasti pa določa upravičence do najema, postopke dodeljevanja službenih stanovanj v najem, sklenitev najemnega razmerja, višino najemnine in uporabne, obveznosti najemnikov in uporabnikov stanovanj, postopek zamenjave dodeljenih stanovanj in prenehanje najemnega razmerja, kot tudi merila za

¹⁴ Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR.

¹⁵ 83. člen SZ-1.

¹⁶ Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25), Uradni list RS, št. 92/15.

investicijsko vzdrževanje in opremljenost stanovanj ter obveznosti in razloge v zvezi z razpolaganjem s stanovanji in s pridobivanjem stanovanj.

Službena stanovanja so namenjena oddajanju v najem **sledočim upravičencem**:

- funkcionarjem, javnim uslužbencem na položaju in javnim uslužbencem, ki imajo sklenjeno delovno razmerje v državnih organih izvršilne veje oblasti, skladno s kadrovskimi potrebami državnih organov ter
- uslužbencem in funkcionarjem Urada Predsednika Republike Slovenije.

Državni organi za katere Ministrstvo za javno upravo zaradi zadovoljevanja službenih potreb, oddaja službena stanovanja upravičencem so:

- Vlada Republike Slovenije,
- vladne službe,
- ministrstva,
- organi v sestavi ministrstev, razen Policije in Slovenske vojske,
- upravne enote in
- Urad predsednika Republike.

3.2.2 Vrste službenih stanovanj in najemnina z obrabnino

Službena stanovanja se glede na opremljenost delijo na opremljena, delno opremljena in neopremljena. Opremljena službena stanovanja so namenjena predvsem za oddajo v najem funkcionarjem, delno opremljena pa oddaji upravičencem, ki se jim stanovanja dodeljujejo iz razloga nujnih službenih potreb.

V kolikor so na voljo finančna sredstva, se praviloma opremljajo manjša službena stanovanja. Strokovna služba sprejme akt, s katerim uredi enotne standarde vzdrževanja in opremljenosti službenih stanovanj¹⁷.

Službena stanovanja se upravičencem oddajajo v najem v višini neprofitne najemnine, določeno z vsakokratno veljavno metodologijo, sprejeto na podlagi določil Stanovanjskega zakona. Temeljni vodili pri določanju višine neprofitne najemnine in obrabnine sta oddajanje službenih stanovanj upravičencem pod ugodnejšimi pogoji v primerjavi s tržnim najemom stanovanj ter da prihodek iz naslova plačanih najemnin in obrabnin, skupaj s še drugimi ukrepi ravnanja (prodajo trajno nepotrebnih stanovanj in oddajanjem začasno nepotrebnih službenih stanovanj za tržno najemnino) zadošča za poravnavanje stroškov upravljanja s službenimi stanovanji. SP-2 določa višino neprofitne najemnine za službena stanovanja in pri tem napotuje na uporabo veljavne metodologije za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih.

Pri izračunu najemnine se v skladu z določili 116. člena SZ-1 upošteva vrednost stanovanja, določena na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb ter letna stopnja neprofitna najemnine, ki je izražena z vrednostjo točke. Vrednost točke določa SZ-1 v petem odstavku 116. člena. Z uveljavitvijo novele SZ-1E se je v mesecu juliju 2021 pričelo postopno zviševanje neprofitne najemnine. Ta se je iz vrednosti točke, ki je bila določena na 2,63 zvišala na 3,5 EUR. Do meseca marca 2024 se je tako neprofitna najemnina zvišala za skupno cca. 33%. Po 1. 4. 2024 se najemnina usklajuje z rastjo cen živilskih potrebščin v preteklem koledarskem letu po podatkih Statističnega urada Republike Slovenije v mesecu marcu.

Neprofitne najemnine so se še dodatno povečale z uveljavitvijo novele SZ-1E¹⁸, ki v 23. členu določa zvišanje vrednosti stanovanja zaradi vpliva lokacije, kar praktično predstavlja zvišanje neprofitne najemnine glede na mikrolokacijo posamezne stanovanjske stavbe, v kateri se stanovanje nahaja.

Po oceni strokovne službe ministrstvo z gospodarnim ravnanjem s fondom službenih stanovanj vzdržno pokriva stroške vzdrževanja in upravljanja iz namenskih sredstev zbranih iz naslova plačanih najemnin tudi samo s povišanjem najemnine na podlagi zvišane vrednosti točke in višjega faktorja za vzdrževanje. Iz navedenega razloga se pri izračunu mesečne neprofitne najemnine za službena stanovanja v

¹⁷ Merila za ureditev in obnovo službenih stanovanj in počitniških enot v upravljanju Ministrstva za javno upravo iz avgusta 2018.

¹⁸ Uradni list RS, št. 90/21

upravljanju Ministrstva za javno upravo na podlagi sprejete dopolnitve SP-2 z dne 10. 12. 2021 ne upošteva lokacije oziroma lokacijskega faktorja zemljiške parcele, na kateri stoji posamezna stavba, v kateri se stanovanje nahaja.

Strokovna služba se je ob tej predlagani spremembi zavezala, v kolikor bi se izkazalo, da zvišanje najemnine zgolj na podlagi povečane vrednosti točke ne pokriva stroškov, ponovno preučiti uveljavitev zvišane najemnine tudi ob upoštevanju lokacijskega faktorja.

Z novelo SZ-1G¹⁹ je predviden sprejem nove metodologije za izračun neprofitnih najemnin, kot jo bo določil minister, pristojen za stanovanjsko področje s pravilnikom. Le ta je trenutno v javni obravnavi. Nov način izračuna najemnine pa naj bi stopil v veljavo s 1. 4. 2026 dalje. Iz vsebine predpisa, ki je v javni obravnavi je razvidno, da bo prišlo do ponovnega povišanja neprofitnih najemnin predvsem v starejših stanovanjih, saj bo nova formula za izračun najemnine za to vrsto stanovanj vsebovala višji faktor v delu, kjer se najemnikom obračunava strošek vzdrževanja. Ker zgoraj omenjena novela SZ-1G na novo omogoča pridobitev subvencije najemnine tudi najemnikom službenih stanovanj pa ni pričakovati, da bi zvišanje najemnin negativno vplivalo na socialno ranljiva gospodinjstva.

Poleg najemnine je najemnik opremljenega ali delno opremljenega službenega stanovanja dolžan plačevati tudi obrabnino, vse dokler se oprema nahaja v stanovanju. Strokovna služba določi višino obrabnine glede na starost opreme.

V primerih, ki jih določa Stanovanjski pravilnik, so najemniki službenih stanovanj dolžni plačevati tržno najemnino.

Če uporabnik zaseda službeno stanovanje brez ustrezne pravne podlage je dolžan plačevati uporabnino v višini tržne najemnine.

3.2.3 Splošni pogoji za dodelitev službenih stanovanj v najem

Stanovanjski pravilnik določa splošne pogoje za dodelitev službenih stanovanj, ki jih morajo upravičenci in vse osebe, ki bodo z njimi uporabljale stanovanje izpolnjevati ob dodelitvi službenega stanovanja in ves čas trajanja najemnega razmerja. Neizpolnjevanje splošnega pogoja predstavlja krivdni odpovedni razlog najemne pogodbe. Splošni pogoj se predvsem nanaša na nelastništvo stanovanja v določeni oddaljenosti od delovnega mesta in na neobstoj morebitnih kršitev iz preteklih najemnih razmerij, sklenjenih z upravljavcem. Stanovanjski pravilnik lahko določa tudi druge splošne pogoje.

SP-2 določa osnovni splošni pogoj za dodelitev službenega stanovanja v najem, da upravičenec sam ali njegov zakonec oziroma partner iz partnerske zveze, zunajzakonski partner oziroma partner neskljenjene partnerske zveze ali drug ožji družinski član, ki bo z njim živel v skupnem gospodinjstvu ni lastnik ali solastnik stanovanja ali stanovanjske hiše, ki upravičencu in osebam, ki bodo z njim živele, omogoča normalno uporabo in se nahaja v določeni oddaljenosti do opravljanja funkcije ali dela javnega uslužbenca ali javnega uslužbenca na položaju. Ta pogoj mora biti izpolnjen tako za prosilca, kot tudi za člane gospodinjstva, ki bodo skupaj z njim prebivali v službenem stanovanju. V primeru, da je upravičenec lastnik primerne stanovanja, Stanovanjski pravilnik določa minimalno oddaljenost le-te od delovnega mesta oziroma od mesta opravljanja funkcije ali položaja. Trenutno veljavni SP-2 določa za javne uslužbenke razdaljo 60 km, za funkcionarje pa razdaljo 20 km od lastniške nepremičnine.

Poleg tega je splošni pogoj tudi neobstoj krivdnih odpovednih razlogov iz obstoječega ali prejšnjega najemnega razmerja z upravljavcem.

3.3 Pravne podlage za oddajo službenih stanovanj v najem

3.3.1 Merila in kriteriji za dodeljevanje službenih stanovanj v najem

Službena stanovanja v upravljanju Ministrstva za javno upravo se dodeljujejo v skladu z osnovnim namenom stanovanjskega fonda, zaradi katerega je sploh ustanovljen. Pri tem upošteva osnovno poslanstvo fonda službenih stanovanj, ki je zagotavljanje službenih stanovanj zaposlenim, kompetentnim kadrom, ki opravljajo za državne organe pomembne naloge, v skladu s kadrovsko politiko

¹⁹ Uradni list RS, št. 57/25

vlade oziroma v skladu s kadrovskimi potrebami državnih organov. Možnost najema službenega stanovanja je pomemben dejavnik pri odločitvi za zaposlitev v državnih organih in najemnike službenih stanovanj tudi dodatno motivira, da ostanejo v vrstah državne uprave.

S ciljem, da bi se v državnih organih povečalo zaposlovanje mladih in perspektivnih kadrov SP-2 dodaja rešitve, ki na razpisu za dodelitev službenih stanovanj omogoča lažji dostop do stanovanj mladim kadrom, ki se jim z dodelitvijo službenega stanovanja omogoča, da si rešijo stanovanjsko vprašanje v okviru fonda službenih stanovanj.

Kriterije, merila in postopke za dodelitev službenih stanovanj v najem ureja Stanovanjski pravilnik. Pri tem izhaja iz kadrovskih potreb državnih organov, za katera službena stanovanja dodeljuje Ministrstvo za javno upravo. Za vsako izmed pravnih podlag za dodelitev določi upravičence, specifična kadrovska merila in kriterije, ki jih morajo upravičenci izpolnjevati, postopek dodelitve, višino najemnine, čas trajanja najemnega razmerja in druga pomembna vprašanja, glede na vrsto pravne podlage za dodelitev.

Najemna razmerja za službena stanovanja se sklepajo za določen čas in za neprofitno najemnino. SP-2 določa sledeče pravne podlage za dodelitev službenih stanovanj v najem:

- dodelitev funkcionarjem in javnim uslužbencem na položaju;
- dodelitev iz razloga nujnih službenih potreb;
- dodelitev na podlagi razpisa za dodelitev službenih stanovanj v najem;
- dodelitev službenih stanovanj zunaj razpisa;
- dodelitev iz razloga nujnih službenih potreb Urada predsednika Republike Slovenije ter
- druge vrste dodelitev.

Poleg zgoraj navedenih že uveljavljenih pravnih podlag za dodeljevanje službenih stanovanj Stanovanjski pravilnik lahko ureja še druge vrste pravnih podlag za dodelitev službenih stanovanj, skladno s kadrovskimi potrebami državnih organov.

Strokovna služba predlagane rešitve za ureditev pravnih podlag za dodelitev službenih stanovanj v najem s predlogi meril in kriterijev predhodno posreduje Stanovanjski komisiji v dokončno obravnavo.

Službena stanovanja, za katera trenutno ni izkazanega interesa za najem med javnimi uslužbenci, se lahko oddajo na trgu, pod pogoji, ki jih določi Stanovanjski pravilnik.

3.3.2 Dodelitev funkcionarju in javnemu uslužbencu na položaju

Zagotavljanje službenih stanovanj funkcionarjem in javnim uslužbencem na položaju v državnih organih izvršilne veje oblasti je eden izmed najpomembnejših razlogov za oblikovanje in obstoj stanovanjskega fonda Ministrstva za javno upravo.

Zaradi omogočanja nemotenega delovanja državnih organov te veje oblasti, je zlasti v času menjave vladnih garnitur, možnost dodelitve službenega stanovanja ob imenovanju za funkcionarje oziroma javne uslužbence na položaju, ki nimajo rešenega stanovanjskega vprašanja v Ljubljani, bistvenega pomena. Zato je tudi naloga strokovne službe, da predvsem v času menjave vlade poskrbi za ustrezno število opremljenih službenih stanovanj za te potrebe in učinkovito izvede vse aktivnosti za takojšnjo dodelitev.

Službena stanovanja se tem upravičencem dodeljujejo za čas opravljene funkcije oziroma položaja ter za neprofitno najemnino.

Funkcionarjem se praviloma dodeljujejo manjša opremljena službena stanovanja.

SP-2 ureja problematiko dodelitve službenih stanovanj funkcionarjem in javnim uslužbencem na položaju v 11. do 13. členu.

3.3.3 Dodelitev iz razloga nujnih službenih potreb

Dodelitev službenega stanovanja iz razloga nujnih službenih potreb predstavlja možnost dodelitve javnemu uslužbencu na predlog predstojnika državnega organa, glede na njegove specifične kadrovske

potrebe. V teh primerih se službeno stanovanje dodeli javnim uslužbencem, ki so zaradi delovno-pravnega statusa, delovnih nalog in kompetenc nepogrešljiv del kolektiva in so zaradi tega ključnega pomena za posamezni državni organ.

Stanovanjski pravilnik določa upravičence, razloge za dodelitev službenih stanovanj, čas trajanja najemnega razmerja, višino najemnine in postopek dodelitve. Pri določitvi razlogov za dodelitev službenega stanovanja sledi kadrovskim potrebam državnih organov.

SP-2 dodelitev službenih stanovanj iz razloga nujnih službenih potreb ureja v 14. do 17. členu. Pri tem za nujne službene potrebe šteje obstoj okoliščin in sicer:

- ko ima javni uslužbenec sklenjeno na delovno razmerje v državnem organu za delovno mesto, ki je vezano na osebno zaupanje funkcionarja;
- ko je javni uslužbenec zaradi svojih kompetenc ključnega pomena za državni organ ali
- če javni uslužbenec dela na ključnih projektih oziroma z bistveno povečanim obsegom dela.

Pri dodeljevanju službenega stanovanja iz razloga, ko je javni uslužbenec ključnega pomena za državni organ oziroma, če dela na ključnih projektih, se upošteva predvsem naslednje razloge:

- opredelitev kompetenc prosilca z opisom del in nalog, ki jih prosilec opravlja;
- opis delovnih obremenitev, ki predstavljajo bistveno povečan obseg dela;
- opravljanje delovnih nalog izven rednega delovnega časa;
- opravljanje del in nalog s področja deficitarnih poklicev, ko gre za strokovnjake, za katere je izkazano pomanjkanje v državnih organih;
- opredelitev ključnih projektov organa, na katerih deluje prosilec;
- vključenost v delovne skupine državnega organa;
- delo na ključnih projektih državnega organa;
- bistveno povečan obseg dela;
- potreba po stalni dosegljivosti, tudi izven rednega delovnega časa;
- večja oddaljenost in težja dostopnost delovnega mesta zaradi slabe cestne povezave od oziroma do stalnega prebivališča prosilca;
- druge lastnosti prosilca, ki so za državni organ kot delodajalca pomembne v smislu kadrovskih kriterijev.

Vloge za dodelitev službenih stanovanj na tej pravni podlagi strokovna služba rešuje v najkrajšem možnem času (praviloma mesečno) oziroma, ko je na voljo primerno službeno stanovanje. Službena stanovanja se upravičencem dodeljuje za določen čas dveh let.

3.3.4 Dodelitev na podlagi razpisa za dodelitev službenih stanovanj v najem

Eden izmed osnovnih in najpomembnejših namenov stanovanjskega fonda službenih stanovanj v upravljanju Ministrstva za javno upravo je dodelitev službenih najemnih stanovanj na razpisu za čas dela v državnem organu. Službena stanovanja se na tej pravni podlagi dodelijo na podlagi javne objave, ki omogoča, da upravičenci kandidirajo za dodelitev službenega stanovanja pod enakimi pogoji.

Možnost dodelitve službenega stanovanja javnemu uslužbencu na tej pravni podlagi je koristna in nepogrešljiva spodbuda pri zaposlovanju v državnih organih izvršilne veje oblasti, za katere obstaja na strani delodajalca, glede na kompetence, vrsto izobrazbe in veščine javnega uslužbenca. Pri zagotavljanju primerne plačila javnim uslužbencem, ki bi lahko glede na svojo izobrazbo, kompetence in znanja izven državne uprave prejeli višje dohodke, najem službenega stanovanja za čas dela v državnih organih za plačilo neprofitne najemnine, ki je opazno nižja od tržne, predstavlja enega izmed dobrodošlih neformalnih načinov nagrajevanja. Ta lahko na ta način koristno vpliva na zaposlitev kadrovskih resursov, povečevanje zanimanja za zaposlovanje mladih perspektivnih kadrov oziroma zaposlitve deficitarnih in drugih kadrov, ki jih državni organi nujno potrebujejo za opravljanje nalog iz njihove pristojnosti. Nenazadnje dejstvo, da ima javni uslužbenec sklenjeno najemno razmerje za službeno stanovanje, večinoma odločilno vpliva tudi na njegovo odločitev za nadaljevanje z delom okviru teh organov.

Temeljno vodilo pri določanju meril in kriterijev za dodelitev je spodbujanje zaposlovanja visoko strokovno usposobljenih kadrov, ki s svojim delom, znanjem, sposobnostjo in motivacijo v delovnih

procesih znotraj državnih organov v največji meri prispevajo, da ti učinkovito opravljajo naloge iz svojega delovnega področja. Pri oblikovanju meril in kriterijev se posebno pozornost posveča zaposlovanju mladih in perspektivnih kadrov, ki se jih z možnostjo dodelitve službenega stanovanja motivira za zaposlovanje v organih ožje državne uprave.

SP-2 ureja postopek obravnave vlog za dodelitev službenih stanovanj v najem ter postopek z vlogami, ki ga opravijo posamezni državni organi in strokovna služba.

Glavna merila in kriteriji za dodelitev službenih stanovanj v najem na podlagi razpisa so:

- točkovanje delovnega mesta oziroma kadrovske točke;
- točkovanje službene dobe;
- točkovanje zakoncev in zunajzakonskih partnerjev oziroma partnerjev iz sklenjene partnerske zveze ter partnerjev nesklenjene partnerske zveze, ki so poleg najemnika zaposleni v državnih organih;
- točkovanje mladih kadrov.

Službena stanovanja se na razpisu za dodelitev službenih stanovanj v najem oddajo za čas dela v državnih organih izvršilne veje oblasti, kamor sodijo Vlada Republike Slovenije, vladne službe, ministrstva, upravne enote in organi v sestavi ministrstev, razen Policije in Slovenske vojske.

Ta pravna podlaga za dodelitev za Ministrstvo za javno upravo kot upravljavca in najemodajalca predstavlja najbolj učinkovito obliko izrabe stanovanjskega fonda in resursov, saj gre v tem primeru, v primerjavi z ostalimi oblikami najemnih razmerij, za dolgotrajnejšo oddajo službenih stanovanj v najem. Poleg tega oddaja stanovanj na podlagi razpisa najemnikom in njihovim družinskim članom omogoča trajnejšo rešitev stanovanjskega vprašanja. Možnost najema službenega stanovanja za čas dela v državnem organu pripomore k zadovoljstvu javnih uslužbencev pri delu, povečuje občutek pripadnosti ter prispeva k uspešnem in učinkovitejšem opravljanju delovnih nalog in lažje usklajevanje zasebnih in službenih obveznosti.

Strokovna služba v okviru svojih delovnih nalog skrbi, da se večina službenih stanovanj dodeljuje na tej pravni podlagi. V ta namen zagotavlja primeren nabor, praviloma neopremljenih službenih stanovanj vseh velikosti.

Razpis za dodelitev službenih stanovanj v najem se praviloma objavi v letu po izteku veljavnosti prednostnih redov, ki so bili sprejeti na podlagi predhodnega razpisa za dodelitev službenih stanovanj v najem oziroma ko je na razpolago primerno število stanovanj, ki jih je mogoče oddati v najem.

Strokovna služba objavi razpis na spletni strani ministrstva in o objavi obvesti državne organe, za katere dodeljuje službena stanovanja.

Stanovanjski pravilnik uredi tudi možnost sklenitve nove najemne pogodbe z najemnikom službenega stanovanja:

- ki mu je bilo stanovanje dodeljeno na razpisu za dodelitev službenih stanovanj v najem če je bil najemnik začasno napoten na delo v tujino in je stanovanje pred odhodom vrnil, po vrnitvi pa delo nadaljuje v državnem organu,
- v primeru reorganizacije državne uprave,
- ki mu je bilo stanovanje dodeljeno na razpisu za dodelitev službenih stanovanj v najem, če mu je delovno razmerje v okviru državnega organa prenehalo, pa nadaljuje z delom v okviru Policije ali Slovenske vojske, upoštevajoč recipročnost ureditve, ki izhaja iz stanovanjskih pravilnikov MNZ in MORS.

SP-2 dodelitev službenega stanovanja na podlagi razpisa za dodelitev službenih stanovanj ureja v 18. do 33. členu.

3.3.5 Dodelitev zunaj razpisa

Skladno z načelom gospodarnosti ravnanja Ministrstvo za javno upravo skrbi za optimalno zasedenost službenih stanovanj z zmanjševanjem števila nezasedenih stanovanj. V skladu z navedenim Ministrstvo za javno upravo nezasedena službena stanovanja, ki niso bila dodeljena na razpisu za dodelitev službenih stanovanj v najem, in službena stanovanja, ki so že dalj časa nezasedena, odda v najem izven razpisa za dodelitev službenih stanovanj. Ta službena stanovanja se v prvi vrsti dodelijo javnim

uslužbencem, ki imajo sklenjeno delovno razmerje v državnih organih ožje državne uprave. V kolikor s strani javnih uslužbencev v državnih organih ni povpraševanja, se lahko službena stanovanja na tej pravni podlagi dodelijo uslužbencem Policije ali pripadnikom stalne sestave Slovenske vojske.

Splošni pogoj za dodelitev službenega stanovanja je nelastništvo stanovanja v določeni oddaljenosti od delovnega mesta in neobstoj morebitnih kršitev iz preteklih najemnih razmerij, sklenjenih z upravičencem, kot to določa veljavni Stanovanjski pravilnik.

Ministrstvo za javno objavi seznam nezasedenih stanovanj, ki so na voljo za najem z vsemi potrebnimi podatki za prijavo. Službena stanovanja se na tej pravni podlagi upravičencem dodelijo po vrstnem redu prijav.

Stanovanja se na tej pravni podlagi dodelijo upravičencem v najem za določen čas 3 let, z možnostjo podaljšanja po poteku te dobe.

SP-2 dodelitev službenih stanovanj zunaj razpisa ureja v 37. do 40. členu.

3.3.6 Dodelitev iz razloga nujnih službenih potreb Urada predsednika Republike

V skladu s 5. členom Zakona o zagotavljanju pogojev za opravljanje funkcije predsednika republike²⁰, ki določa, da pogoje za opravljanje funkcije predsednika republike zagotovi vlada, ministrstva in drugi državni organi, se lahko iz razloga nujnih službenih potreb v skladu s SP-2 dodeli službeno stanovanje funkcionarju in javnemu uslužbencu Urada predsednika republike.

Stanovanja se v najem upravičencem dodeli za določen čas 2 let.

3.3.7 Dodelitev iz razloga smotrnega gospodarjenja

Zaradi zagotavljanja gospodarnega ravnanja in učinkovitega upravljanja s službenimi stanovanji Ministrstvo za javno upravo službena stanovanja, za katera začasno ni izkazanega interesa s strani javnih uslužbencev oziroma jih ni bilo mogoče oddati po postopkih za dodeljevanje službenih stanovanj izven razpisa, kot začasni ukrep ravnanja odda zainteresiranim fizičnim ali pravnim osebam za tržno najemnino za določen čas, v skladu z veljavnim stanovanjskim pravilnikom. Stanovanja se na tej pravni podlagi dodeljujejo v najem za obdobje 3 let in za tržno najemnino.

SP-2 v 42. do 45. členu določa upravičence za dodelitev, pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci, metodo določanja tržne najemnine, obdobje, za katerega se stanovanje dodeli in postopek prijave in obravnave oziroma postopek reševanja vlog.

3.3.8 Dodelitev najemniku po upokojitvi in svojcu umrlega najemnika

Službena stanovanja se lahko oddajo v najem najemniku ob upokojitvi in svojcu umrlega najemnika, z namenom, da si v prehodnem obdobju sami uredijo svoj stanovanjski problem.

Stanovanje se v najem lahko dodeli za tržno najemnino in za največ eno leto.

SP-2 v 46. do 52. členu določa upravičence za dodelitev, pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci, metodo določanja tržne najemnine, obdobje, za katerega se stanovanje dodeli in postopek prijave in obravnave oziroma postopek reševanja vlog.

3.3.9 Zamenjava službenih stanovanj

Če se pri najemniku službenega stanovanja, ki mu je bilo stanovanje dodeljeno na razpisu za dodelitev službenih stanovanj, v času trajanja najemnega razmerja spremenijo osebne okoliščine, se mu oddano stanovanje lahko zamenja za drugo primerno stanovanje.

Prejšnjemu imetniku stanovanjske pravice se stanovanje lahko le izjemoma zamenja.

²⁰ Zakon o zagotavljanju pogojev za opravljanje funkcije predsednika republike (Ur. l. RS št. 15/03 in 109/12).

SP-2 v 65. do 69. členu določa pogoje in merila za zamenjavo, upravičence, višino najemnine, čas za katerega se stanovanje dodeli, postopek prijave in obravnave oziroma postopek reševanja vlog.

4 STRATEGIJA RAVNANJA S SLUŽBENIMI STANOVANJI MJU 2025-2035

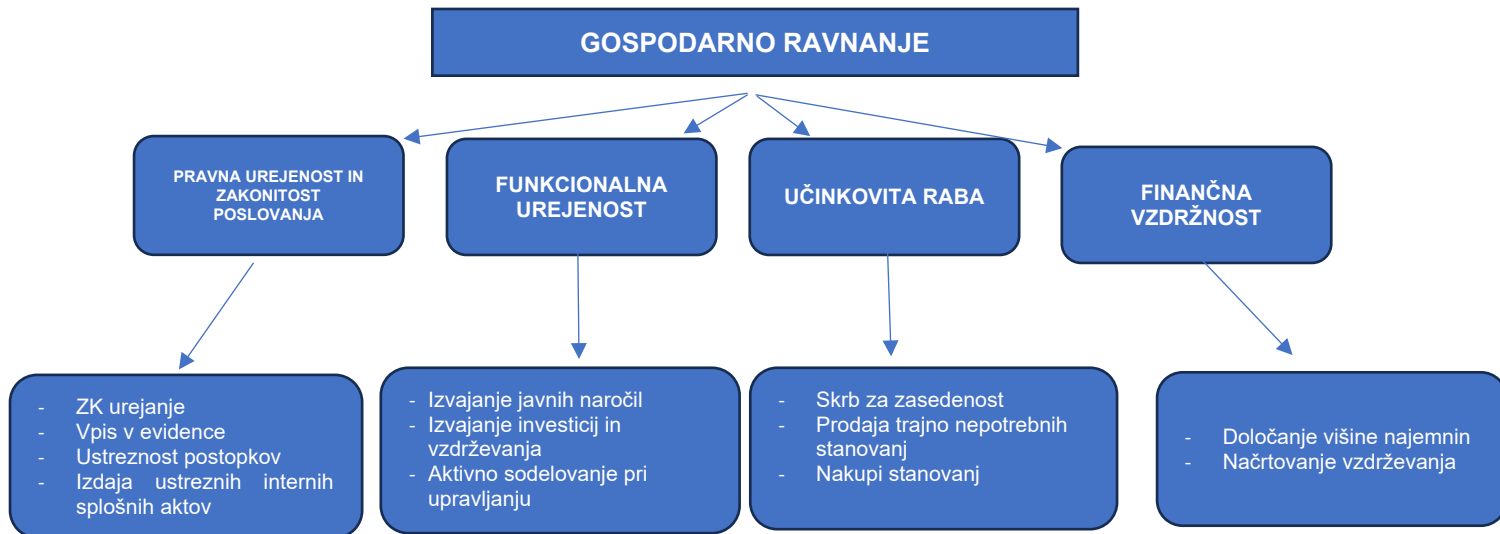
4.1 Gospodarno ravnanje in učinkovito upravljanje s službenimi stanovanji

V skladu s 34.a členom Zakona o državni upravi²¹ Ministrstvo za javno upravo med drugim opravlja tudi naloge centralnega ravnanja s stvarnim premoženjem države. Tako je zakoniti upravljavec fonda službenih stanovanj kot posebne kategorije najemnih stanovanj, namenjenih javnim uslužbencem in funkcionarjem v državnih organih izvršilne veje oblasti, ki jim z najemom omogoča lažjo dostopnost do delovnega mesta, boljšo ali stalno dosegljivost oziroma lažje usklajevanje zasebnega in poslovnega življenja.

Kljub temu, da se službena stanovanja upravljavca Ministrstva za javno upravo oddajajo v najem za neprofitno najemnino, je osnovni strateški cilj upravljanja službenih stanovanj usmerjen v **gospodarno ravnanje** v skladu z načelom gospodarnosti, kot ga opredeljuje ZSPDSLS-1. Za doseganje zastavljenega cilja je potrebno postopke ravnanja voditi ekonomično, s skrbnostjo dobrega gospodarja ter s čim manjšimi stroški za doseg čim boljšega rezultata za državo, kot lastnika službenih stanovanj. Ministrstvo za javno upravo posebno pozornost posveča ohranjanju ustreznega fonda službenih stanovanj, upošteva kadrovske potrebe državnih organov izvršilne veje oblasti. Pri tem zasleduje cilj:

- učinkovite rabe službenih stanovanj, vključno z oddajo začasno nepotrebnih službenih stanovanj;
- ohranjanje obsega in kvaliteta stanovanjskega fonda;
- zmanjševanje obsega trajno nepotrebnih službenih stanovanj;
- zagotavljanje kakovostnih razmer za bivanje najemnikov službenih stanovanj, upošteva predpisane normative in standarde ter
- pomlajevanja fonda službenih stanovanj.

Cilji ravnanja s stanovanji v obdobju 2025 – 2035 so tako naslednji:



4.2 Pravna urejenost in zakonitost poslovanja

4.2.1 Pravna urejenost

Pravna urejenost se nanaša na **zemljiškoknjižno urejenost** in **določanje upravljavca** službenih stanovanj ter **vpis v evidence** v skladu z veljavnimi predpisi in standardi (evidence v GURS, IS GOSPODAR, evidence osnovnih sredstev v sistemu Mf-erac, Stanovanjska aplikacija). Službena

²¹ Uradni list RS, št. 113/05 – uradno prečiščeno besedilo, 89/07 – odl. US, 126/07 – ZUP-E, 48/09, 8/10 – ZUP-G, 8/12 – ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 90/14, 51/16, 36/21, 82/21, 189/21, 153/22 in 18/23

stanovanja, ki so trenutno v fondu, so vpisane v vse evidence, izjema pa je zemljiška knjiga, kot posledica nedokončane etažne lastnine v smislu vpisa skupnih delov in pripadajočega zemljišča. Večina nedokončanih nalog s področja ZK urejanja se tako nanaša na pravilno evidentiranje skupnih delov stavbe.

Pravna urejenost zajema tudi **sprejem ustreznih pravnih aktov za ureditev postopkov ravnanja**, s katerimi se uredijo pogoji, merila in postopki za oddajo stanovanj v najem. Strokovna služba, ki je organizirana v okviru Direktorata za stvarno premoženje opravlja pravne, strokovne in administrativno-tehnične naloge za Ministrstvo za javno upravo kot upravljalca službenih stanovanj. Stalne naloge strokovne službe so usmerjene k doseganju dolgoročnih ciljev. V ta namen stalno **preverja ustreznost pravil gospodarjenja** na področju dodeljevanja oziroma oddajanja službenih stanovanj v najem, po potrebi pripravi **predloge sprememb** stanovanjskega pravilnika in drugih **pravnih aktov**.

CILJI:

1. Vpis lastništva pri stanovanjih, kjer ZK stanje še ni urejeno.
2. Vpis deleža lastništva na skupnih delih stavbe, kjer etažna lastnina ni dokončana (pripadajoča zemljišča in skupni deli).
3. Spremljanje ustreznosti pravnih podlag za oddajo službenih stanovanj v najem, ki sledijo spremembam kadrovske politike vlade oziroma spremenjenim potrebam državnih organov.

4.2.2 Zakonitost poslovanja

Strokovna služba pri opravljanju vseh nalog v zvezi z ravnanjem s službenimi stanovanji zagotavlja pravno urejenost in transparentnost, sistematičnost ter preglednost poslovanja. Cilj se dosega na način, da se **postopki** dodelitve in oddajanja službenih stanovanj v najem, prodaje in nakupa **izvajajo v skladu z zakoni ter podzakonskimi in internimi akti**.

Oddaja službenih stanovanj je urejena v SP-2, ki določa pogoje, merila in postopke v zvezi z oddajo službenih stanovanj v najem, zlasti pa:

- upravičence za dodelitev službenih stanovanj v najem;
- pravne podlage, merila in pogoje za oddajo službenih stanovanj v najem;
- vrste najemnih razmerij;
- višino najemnine in obrabnine in
- pogoje za prodajo in nakup službenih stanovanj.

Poleg naštetega SP-2 napotuje tudi na sprejem internih meril za investicijsko vzdrževanje in opremljenost.

Posebnost upravljanja s službenimi stanovanji v upravljanju Ministrstva za javno upravo v smislu, kot ga določa ZSPDSLS-1 je, da z vidika izvajanja kadrovske politike o dodeljevanju službenih stanovanj, odloča Stanovanjska komisija, ki je Vladno delovno telo. Ta s svojim načinom dela zagotavlja preglednost in sistematičnost v zvezi z dodeljevanjem službenih stanovanj v najem, ko v okviru kadrovske politike vlade na svojim sejah dokončno obravnava kadrovska merila in kriterije za dodeljevanje službenih stanovanj, v upravljanju Ministrstva za javno upravo v najem. Seznanjeni se z internim splošnim pravnim aktom, ki ureja oddajo službenih stanovanj v najem ter s Strategijo ravnanja s službenimi stanovanji ter na teh podlagah dokončno obravnava gradiva, ki se nanašajo na dodeljevanje službenih stanovanj in na izvedbo razpisa za oddajo službenih stanovanj v najem.

V okviru te naloge Ministrstvo za javno upravo pripravlja predloge gradiv, izvaja seje ter poskrbi za realizacijo sklepov.

Naslednji pomemben segment zakonitosti poslovanja predstavljajo **postopki javnega naročanja** gradbenih del in storitev za potrebe investicijskega in tekočega vzdrževanja stanovanj. Strokovna služba je dolžna ves čas upoštevati določila Zakona o javnem naročanju²². Tako same postopke, kot tudi izvedbo del pa voditi transparentno, učinkovito, gospodarno in odgovorno.

²² Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23, 88/23 – ZOPNN-F in 83/25 – ZOUL

Zaradi **zagotavljanja enotnih meril in standardov pri vzdrževanju in opremljanju službenih stanovanj** je strokovna služba sprejela Merila za ureditev in obnovo službenih stanovanj²³, ki določajo, da morajo biti pri vzdrževanju stanovanj uporabljeni kakovostni materiali srednjega cenovnega razreda, dela pa izvedena v skladu z aktualnimi arhitekturnimi in tehničnimi smernicami, ki zagotavljajo sodobno in udobno bivanje. Merila predstavljajo izhodišče za pripravo projektne dokumentacije, popisov za izvedbo gradbenih, obrtniških in inštalacijskih del (*v nadaljevanju: GOI dela*).

CILJI:

1. Stalna skrb za implementacijo novosti področne stanovanjske zakonodaje v interne akte.
2. Spremljanje novosti in izobraževanje na področju zakonodaje javnega naročanja ter izvajanje postopkov na način, da se zagotavlja transparentnost in učinkovitost poslovanja.
3. Popisi del za potrebe izvajanja javnega naročanja se izvajajo skladno z internimi Merili za vzdrževanje in opremljanje službenih stanovanj.
4. Spremlja se novosti na trgu gradbenih materialov in tehnik ter se jih periodično implementira v interni akt Meril za vzdrževanje in opremljanje.
5. Spremljanje ustreznosti aktov in njihovo prilagajanje, predvsem glede pravnih podlag za delovanje SKVRS in postopkovnikov iz delovnega področja.
6. Spremljanje ustreznosti in prilagajanje meril in kriterijev za dodeljevanje službenih stanovanj v najem glede na potrebe državnih organov.

4.3 Funkcionalna urejenost

4.3.1 Vzdrževanje službenih stanovanj

Strokovna služba ves čas skrbi, da so službena stanovanja v primernem stanju, takšne kakovosti, ki najemniku omogočajo normalno uporabo, skladno z veljavnimi normativi in standardi. Pri tem kot dober gospodar **skrbi za funkcionalno urejenost²⁴ in izvedbo investicijskega vzdrževanja²⁵**. Delo se načrtuje in izvaja v skladu s predpisi, ki urejajo vzdrževanje stanovanj in stanovanjskih stavb²⁶ ter enotnimi Merili za ureditev in obnovo službenih stanovanj Ministrstva za javno upravo. Pri vzdrževanju se upošteva smernice ekološke zakonodaje ter z njo povezanih načel zelenega in trajnostnega razvoja. Strokovna služba skrbi za optimalno organizacijo delovnih procesov za učinkovito izvajanje rednega in investicijskega vzdrževanja ter za takojšnje reševanje nujnih intervencijskih popravil, tudi izven rednega delovnega časa, preko organizacije ustrezne dežurne službe. Stroški rednega in investicijskega vzdrževanja se pokrivajo iz namenskih sredstev plačanih najemnin za najem službenih stanovanj iz fonda Ministrstva za javno upravo.

Ker je fond v povprečju star več kot 40 let, kar je po izsledkih stroke življenjska doba večine od gradbenih in inštalacijskih elementov nepremičnin, je v obdobju 2025 – 2035 pglavitni cilj strokovne službe **priprava planov investicij**, ki bodo pripomogli k ohranitvi vrednosti in omogočanju normalne rabe nepremičnin.

Poleg gradbeno obrtniških del, je v naslednjih letih potrebno **revitalizirati izrabljeno pohištveno opremo** v opremljenih stanovanjih.

²³ Merila za ureditev in obnovo službenih stanovanj in počitniških enot v upravljanju Ministrstva za javno upravo iz avgusta 2018

²⁴ Skrb za funkcionalno urejenost v skladu z tretjim odstavkom 59. člena ZSPDSLS-1 obsega manjša vzdrževalna dela, ki po tem zakonu v skladu s 16. točko prvega odstavka 3. člena tega zakona predstavljajo redna vzdrževalna dela manjših vrednosti, ki ne povečujejo vrednosti objekta, kot so manjša dela popravila ali dela na objektu ali v prostorih, ki se nahajajo v objektu (manjša pleskarska dela, zamenjava rezervnih delov in podobno). Ne glede na navedeno opredelitev je skrb za funkcionalno urejenost nepremičnega premoženja države potrebno razumeti širše v smislu opravljanja vseh del, ki so namenjena zagotavljanju oziroma ohranitvi funkcionalnosti oziroma obratovanju posameznega nepremičnega premoženja države v skladu z njegovim namenom, vendar bistveno ne povečujejo njegove vrednosti.

²⁵ Investicijska vzdrževalna dela v skladu z 17. točko prvega odstavka 3. člena ZSPDSLS-1 so izvedbe vzdrževalnih del v skladu s predpisi s področja graditve in obsegajo vsa gradbena, inštalacijska in obrtniška dela ter izboljšave, ki presegajo manjša vzdrževalna dela. Primeri investicijsko vzdrževalnih del so obnove elektro, ogrevalnih in vodovodnih instalacij, obnove in menjave stavbnega pohištva (okna, notranja in zunanja vrata), ipd.

²⁶ SZ-1 ter Pravilnik o standardih vzdrževanja večstanovanjskih stavb in stanovanj

CILJI:

1. Redno izvajanje tekočega vzdrževanja.
2. Priprava plana in naročilo popisa del za prenovo stanovanj.
3. Revitalizacija izrabljene pohištvene opreme v stanovanjih namenjenih funkcionarjem, javnim uslužbencem na položaju ter javnim uslužbencem, ki jim je stanovanje dodeljeno iz naslova nujnih službenih potreb za čas opravljanja funkcije predstojnika (kabinetne zaposlitve).
4. Zavarovanje stanovanj za osnovne rizike.

4.3.2 Upravljanje skupnih delov večstanovanjskih stavb

Pri upravljanju skupnih delov večstanovanjskih stavb, v katerih se nahajajo službena stanovanja, strokovna služba aktivno sodeluje z upravniki. Pri načrtih vzdrževanja spodbuja:

1. celovito obnovo objektov, ki zagotavlja podnebno odpornost, funkcionalnost in večjo varnost ter
2. investicije v energetske sanacije večstanovanjskih stavb.

Trenutna slabost, ki predstavlja oviro za učinkovito upravljanje s skupnimi deli večstanovanjskih stavb je nezainteresiranost za udeležbe na zborih etažnih lastnikov, kot jih trenutno predvideva SZ-1, zato je potrebno več pozornosti nameniti tudi k vzpodbujanju aktivnega lastništva.

CILJI:

1. Priprava predloga pobude za sistemsko posodobitev sistema odločanja glede upravljanja skupnih delov stavb.
2. Aktivno sodelovanje pri odločanju o vzdrževanju skupnih delov stavb.
3. Vzpodbujanje energetske sanacije skupnih delov stavb s čimer se posredno sledi tudi ciljem Strategije o energetski prenovi stavb²⁷.

4.4 Učinkovita raba

4.4.1 Zagotavljanje ustreznega fonda službenih stanovanj

Ministrstvo za javno upravo kot upravljavec stanovanj v lasti Republike Slovenije **skrbi za ohranitev, kakovostnega fonda službenih stanovanj**, v obsegu skladno s izkazanimi potrebami, ki jih strokovna služba ugotavlja na podlagi vloženih vlog za dodelitev. Glavni kriteriji oziroma merila za dodelitev službenih stanovanj v upravljanju Ministrstva za javno upravo so kadrovske potrebe državnih organov izvršilne veje oblasti in se v ta namen službena stanovanja zagotavljajo kot posebna kategorija najemnih stanovanj.

Strokovna služba na podlagi podatkov o vlogah za dodelitev službenih stanovanj pripravi **analizo potreb** po službenih stanovanjih po posameznih kriterijih ter pripravi **ustrezen načrt možnih aktivnosti za prilagoditev fonda** službenih stanovanj, glede na ugotovljeno povpraševanje in glede na potrebe državnih organov, za katere dodeljuje stanovanja Ministrstvo.

Strokovna služba skrbi, da ima ves čas na razpolago primerno število manjših opremljenih ali delno opremljenih službenih stanovanj v bližini sedežev državnih organov, ki so primerna za vselitev za potrebe funkcionarjev, javnih uslužbencev na položaju ter javnih uslužbencev, ki se jim stanovanje dodeli iz razloga nujnih službenih potreb.

CILJ:

Zagotavljanje primerne fonda službenih stanovanj upošteva:

- ustreznost obsega;
- primernost lokacij;
- ustreznost velikosti;
- optimalno kakovost,
- energetske učinkovitost in trajnost .

²⁷ [Dolgoročna strategija energetske prenove stavb do leta 2050.](#)

4.4.2 Izvajanje postopkov oddajanja službenih stanovanj v najem in skrb za optimalno zasedenost

Strokovna služba ves čas izvaja **postopke za zmanjševanje števila nezasedenih službenih stanovanj**. Začasno nezasedena stanovanja strokovna služba odda na podlagi določb stanovanjskega pravilnika, ki urejajo gospodarno ravnanje s službenimi stanovanji.

Ne glede na navedeno pa je potrebno posebno pozornost posvečati **zagotavljanju zadostnega števila službenih stanovanj** za potrebe oddaje v najem funkcionarjem in javnim uslužbencem, ki se jim stanovanja dodeljujejo na pravni podlagi, zaradi zadovoljevanja nujnih službenih potreb delodajalca, ki morajo biti na voljo ves čas v obsegu, ki zagotavlja hitro reševanje vlog. Vloge funkcionarjev in uslužbencev na položaju za dodelitev službenih stanovanj se namreč rešujejo prednostno, postopek dodelitve in sklenitve najemne pogodbe pa se izpelje v najkrajšem možnem času.

Pomembna naloga strokovne službe je tudi **periodična izvedba razpisa** za dodelitev službenih stanovanj v najem. V ta namen mora služba zagotoviti primeren nabor stanovanj za izvedbo razpisa.

CILJI:

1. Spremljanje zasedenosti stanovanj.
2. Zagotavljanje možnosti, da je vedno na voljo dovolj stanovanj za potrebe funkcionarjev in javnih uslužbencev na položaju, ki se jim stanovanja dodeljujejo prednostno.
3. Redna objava ponudbe za oddajo začasno nezasedenih službenih stanovanj, ki se jih odda po načelu »gospodarnega ravnanja« zunaj razpisa in skladno z internimi akti.

4.4.3 Prodaja trajno nepotrebnih stanovanj

Službena stanovanja, ki jih Ministrstvo za javno upravo trajno ne potrebuje za oddajo v najem upravičencem se uvrstijo v **načrt razpolaganja in se prodajo** v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države ali pa se na drug ustrezen način zagotovi njihova učinkovita raba.

Pogoje za prodajo nepotrebnih službenih stanovanj določi veljavni Stanovanjski pravilnik, prodaja pa se izvede v skladu z zakonom, ki ureja ravnanje s stvarnim premoženjem države. Službena stanovanja se praviloma prodajo po metodi javne dražbe, razen če strokovna služba oceni, da bi bila za določeno stanovanje bolj primerna druga predpisana metoda razpolaganja.

Strokovna služba v načrt razpolaganja s službenimi stanovanji uvrsti stanovanja izven Ljubljane in sicer:

- če so prostori zaradi lokacije, velikosti ali drugih razlogov neprimerni za službeno stanovanje;
- če je stanovanje ali stanovanjska stavba, v kateri se nahaja stanovanje, potrebno večje prenove, pri čemer se upošteva, da višina finančnih sredstev, ki jih je treba vložiti v obnovo, ne sme biti v nesorazmerju z vrednostjo stanovanja;
- če je stanovanje dalj časa nezasedeno in pri tem ni bilo izkazanega interesa za najem.

Večina stanovanj, ki so bila ocenjena kot neperspektivna, je bila v preteklem obdobju že prodana, zato se bo v prihodnje število prodanih stanovanj znatno zmanjšalo. Ministrstvo za javno upravo v prihodnjih letih nadaljuje s prodajo neperspektivnih službenih stanovanj na lokacijah izven Ljubljane.

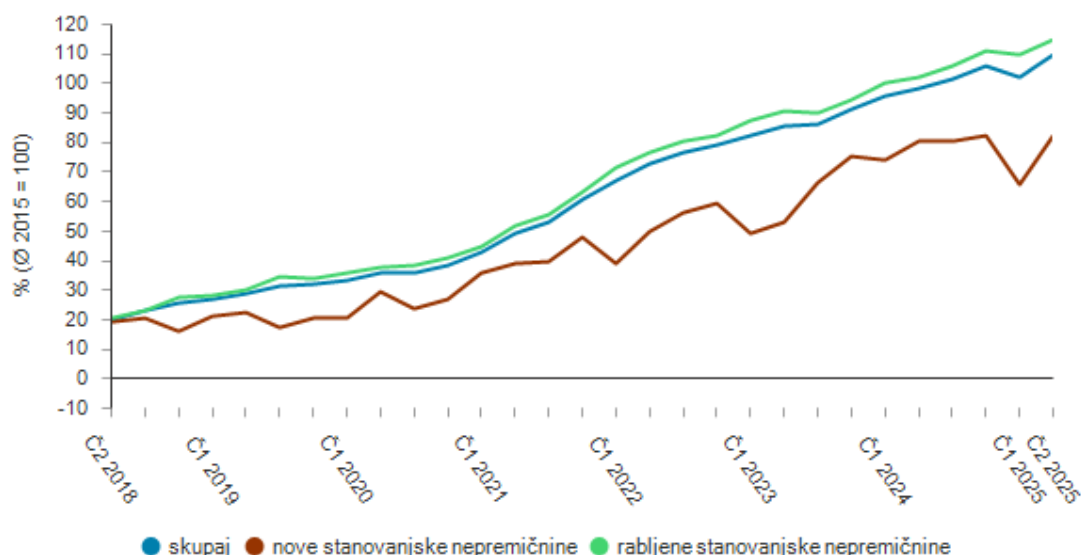
Namenska sredstva, pridobljena s prodajo službenih stanovanj, Ministrstvo za javno upravo nameni za nakup ali izgradnjo novih stanovanj na lokacijah, na katerih je povpraševanje po najemu večje od števila razpoložljivih prostih stanovanj, primernih za vselitev.

CILJI:

1. Vodenje evidence o neperspektivnih stanovanjih, upoštevanje kriterije, kot so določeni z internimi akti.
2. Izvedba postopkov prodaj skladno z določili ZSPDSLS-1.

4.4.4 Nakupi novih stanovanj

Zaradi ohranitve potrebnega števila stanovanj v stanovanjskem fondu in izkazanega interesa za najem, Ministrstvo za javno upravo **načrtuje nakup potrebnega števila primernejših službenih stanovanj**. Nakup se financira iz kupnin od prodaje trajno nepotrebnih stanovanj in ostanka najemnin po plačilu tekočih stroškov ter stroškov vzdrževanja, zaradi česar je število in dinamika nakupov odvisna od finančnih zmožnosti upravljavca. Čeprav se iz lastnih evidenc Ministrstva za javno upravo izkazuje potrebe po krepitevi stanovanjskega fonda, pa je pri odločanju za nakup dodatnih stanovanj potrebno upoštevati načelo ekonomičnosti. Po podatkih SURS je nepremičninam v obdobju od leta 2018 cena občutno zrasla, kar je vidno iz naslednjega grafa :



Slika 4: Prikaz stopnje rasti stanovanjskih nepremičnin za Slovenijo

Pred pričetkom projekta nakupa novih stanovanj je tako potrebno preveriti vse razpoložljive podatke o trendih glede vrednost nepremičnin na trgu.

V primeru, da se na trgu izkažejo ugodni pogoji za nakup novih nepremičnin, strokovna služba pripravi analizo stanja ter **izvede nakup dodatnih stanovanjskih enot** v velikosti, kot se izkazuje potrebe iz razpisov za najem službenega stanovanja za čas dela v državni upravi. V okviru slednjih se namreč izkazuje, da potrebe po zagotavljanju službenih stanovanj redno presegajo število razpoložljivih stanovanj. Največje pomanjkanje pa se zaznava v Ljubljani.

Pri nakupu je potrebno upoštevati tehnične smernice glede energetske učinkovitosti stavb, ki se nanašajo na večstanovanjske stavbe ter da se kupljena stanovanja, zaradi lažje dostopnosti nahajajo v bližini sedežev državnih organov.

V kolikor strokovna služba oceni, da bi bilo zaradi boljših pogajalskih izhodišč smiselno izvesti skupen nakup službenih stanovanj tudi za potrebe Ministrstva za obrambo in Ministrstva za notranje zadeve, ustanovi medresorsko delovno skupino za izvedbo nakupa službenih stanovanj za potrebe vseh treh ministrstev.

CILJI:

1. Nakup novih stanovanj.

4.5 Finančna vzdržnost

Ena od pomembnih nalog strokovne službe je načrtovanje in organiziranje učinkovitega upravljanja s fondom službenih stanovanj ter vzpostavitev sistema za dolgoročno uspešno in trajnostno upravljanje. Pri tem so poglavitne aktivnosti usmerjene k **analizi finančnega stanja**.

Strokovna služba mora tako zagotoviti, da je **višina najemnine** oblikovana tako, da prihodki dolgoročno pokrivajo stroške poslovanja z nepremičnino (vzdrževanje, upravljanje, zavarovanja, davke, rezervni sklad) kar hkrati omogoča ohranjanje vrednost nepremičnin.

Z uporabo ustreznih digitalnih orodij in analitike je potrebno redno planirati in optimizirati stroške. Še posebno skrbnost pa nameniti sprotnemu in pravilnemu:

- zaračunavanje najemnine, obrabnine in uporabnine;
- kontroli plačil najemnine, obrabnine in uporabnine ter kupnine iz delovnega področja ter
- skrbi za izterjavo zapadlih neplačanih obveznosti.

Z vidika zmanjšanja tveganj velikih, nenadnih investicijskih popravil in podaljšanje življenjske dobe nepremičnin je potrebno vzpostaviti **sistem rednega investicijskega vzdrževanja**. Ves čas pa je potrebno pozornost nameniti učinkovitosti upravljanja zasedenosti oziroma zmanjšanja praznih stanovanj s kakovostnim obveščanjem o možnosti ter pogojih najema tovrstnih stanovanj.

CILJI:
1. Izvajanje analitike o razmerju med prihodki in odhodki ter po potrebi prilagajanje višine najemnine, upoštevanje pričakovane stroške poslovanja. 2. Redno zaračunavanje najemnin ter spremljanje plačil ter redno izvajanje izterjav. 3. Ukrepi za učinkovito zasedenost najemnih stanovanj.

5 Zaključek

Na podlagi predstavljene Strategije ravnanja s službenimi stanovanji v upravljanju Ministrstva za javno upravo je mogoče zaključiti, da vse aktivnosti ravnanja zasledujejo cilj gospodarnega ravnanja z nepremičnim premoženjem države, ki ga Ministrstvo za javno upravo kot upravljavec zagotavlja predvsem z aktivnostmi, ki zasledujejo pravno urejenost, zakonitost poslovanja, funkcionalno urejenost, učinkovito rabo in finančno vzdržnost.

Pravna urejenost zajema predvsem aktivnosti za zagotovitev ustreznih pravnih podlag, ki določajo upravičence, pogoje, merila in kriterije za dodelitev službenih stanovanj kot posebne kategorije najemnih stanovanj. Zaradi zasledovanja kadrovskih potreb državnih organov je potrebno posebno pozornost posvetiti iskanju primernih pravnih podlag, ki omogočajo upravičencem: funkcionarjem in javnim uslužbencem ustrezno rešitev stanovanjskega vprašanja, povezanega z opravljanjem funkcije oziroma delovnega razmerja.

Pri določanju kadrovskih kriterijev ima svojo pomembno in odločilno vlogo Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije. Ta, med drugim, dokončno obravnava kadrovska merila in kriterije za dodeljevanje službenih stanovanj v najem.

Ministrstvo za javno upravo funkcionalno urejenost zagotavlja z načrtovanjem investicijskega vzdrževanja preko javnih naročil ter aktivnega sodelovanja z upravniki pri upravljanju skupnih delov večstanovanjskih stavb, v katerih se nahajajo službeno stanovanja. Strokovna služba posebno pozornost posveča učinkoviti rabi in finančni vzdržnosti, ki jo predstavljajo aktivnosti za stalno zasedenost službenih stanovanj, prodajo trajno nepotrebnih službenih stanovanj, določitev primerne višine najemnine. Z nakupom novih stanovanj Ministrstvo za javno upravo skrbi, da se stanovanjski fond ohranja in pomlajuje.

Na podlagi prejetih vlog za dodelitev službenih stanovanj je nedvomno mogoče ugotoviti, da je zanimanje upravičencev za najem službenih stanovanj veliko oziroma višje od zmožnosti obstoječega stanovanjskega fonda. Brez dvoma je možnost najema službenega stanovanja eden od pomembnih dejavnikov, da se visoko kvalificiran in kompetenten kader odloča za poklicno kariero v javni upravi. Pri tem v okviru meril in kriterijev za dodelitev službenih stanovanj Ministrstvo za javno upravo posebno pozornost posveča zaposlovanju mladih kompetentnih kadrov v državni organih izvršilne veje oblasti, saj jim z dodatnimi točkami pri dodeljevanju službenih stanovanj na razpisu za dodelitev službenih stanovanj, z najemom stanovanja za čas trajanja delovnega razmerja, omogoča lažjo odločitev za zaposlitev pri državnih organih, za katere stanovanja dodeljuje Ministrstvo za javno upravo.

Z namenom učinkovitega izvajanja osnovnega namena stanovanjskega fonda v upravljanju Ministrstva za javno upravo je potrebno **stanovanjski fond ohraniti ter prilagoditi glede na potrebe** in povpraševanje po službenih stanovanjih. Posebno pozornost je potrebno nameniti zagotavljanju primerne obsega fonda, v ta namen pa zasledovati cilj pomladitve **stanovanjskega fonda** ter zagotoviti gospodaren način in obseg investicijskega vzdrževanja ter opremljanja službenih stanovanj.

6 Kazalniki za spremljanje doseganja strateških ciljev

<i>Strateški cilj</i>	<i>Kazalnik</i>	<i>Izhodiščna vrednost</i>	<i>Vir izhodiščne vrednosti</i>	<i>Ciljna vrednost 2035</i>	<i>Vir ciljne vrednosti</i>
Pravna urejenost in zakonitost poslovanja	<i>ZK urejenost posameznih in skupnih delov stavb</i>	<i>98% urejenost posameznih delov stavb in 38% urejenost na skupnih delih stavb</i>	<i>Lastne evidence sektorja in zemljiška knjiga</i>	<i>100% urejenost posameznih in skupnih delov stavb</i>	<i>Lastne evidence sektorja in zemljiška knjiga</i>
Funkcionalna urejenost	<i>Izvajanja investicijskih obnov in revitalizacija dotrajane pohištvene opreme</i>	<i>50% obnovljenih dotrajanih gradbenih elementov posameznih delov stavb 10% revitalizirane pohištvene opreme</i>	<i>Lastne evidence sektorja</i>	<i>100% obnovljen stanovanjski fond ter 100% revitalizirana pohištvena oprema</i>	<i>Lastne evidence sektorja</i>
Učinkovita raba	<i>Zasedenost službenih stanovanj</i>	<i>94% na dan 1.11.2025</i>	<i>Lastne evidence sektorja</i>	<i>98% zasedenost</i>	<i>Lastne evidence sektorja</i>
	<i>Nakup 10 novih stanovanj</i>	<i>0%</i>	<i>Lastne evidence sektorja in MF-erac</i>	<i>100%</i>	<i>Lastne evidence sektorja in MF-erac</i>
Finančna vzdržnost	<i>Delež prihodkov pokriva delež odhodkov</i>	<i>100% pokrivanje odhodkov z lastnimi prihodki</i>	<i>Mf-erac</i>	<i>100% pokrivanje odhodkov z lastnimi prihodki</i>	<i>Mf-erac</i>

7 Viri in literatura

7.1 Zakonodaja

- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-1O), Uradni list RS, št. 18/2023 z dne 13. 2. 2023.
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (ZSPDSLS-1), Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR).
- Zakon o zagotavljanju pogojev za opravljanje funkcije predsednika republike (Ur. l. RS št. 15/03 in 109/12).
- ZDU-1O, Uradni list RS, št. 18/2023 z dne 13. 2. 2023.
- Zakon o Vladi Republike Slovenije, Uradni list RS, št. 24/05.
- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 – popr., 13/93 – ZP-G, 9/94 – odl. US, 21/94, 29/95 – ZPDF, 23/96, 24/96 – odl. US, 44/96 – odl. US, 1/00, 1/00 – odl. US, 22/00 – ZJS, 87/02 – SPZ, 29/03 – odl. US in 69/03 – SZ-1).
- Zakon o Agenciji Republike Slovenije za plačilni promet, nadziranje in informiranje (Uradni list RS, št. 48/94, 18/95 – odl. US, 58/95, 18/96 – ZDavP, 87/97 – ZDavP-A, 30/02 – ZPlaP in 80/04 – ZUARLPP).
- Zakon o organizaciji in delovnem področju ministrstev (Uradni list RS, št. 71/94, 47/97, 60/99, 30/01, 30/01 in 52/02 – ZDU-1).
- 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-1O, 77/23 – odl. US 61/24 in 57/25).
- Poslovnik Vlade Republike Slovenije, Uradni list RS, št. 43/01, 23/02 – popr., 54/03, 103/03, 114/04, 26/06, 21/07, 32/10, 73/10, 95/11, 64/12, 10/14, 164/20, 35/21, 51/21 in 114/21).
- Zakon o spremembah in dopolnitvah Zakona o državni upravi (ZDU-1O), Uradni list RS, št. 18/2023 z dne 13. 2. 2023.
- Zakon o javnem naročanju (Uradni list RS, št. 91/15, 14/18, 121/21, 10/22, 74/22 – odl. US, 100/22 – ZNUZSZS, 28/23, 88/23 – ZOPNN-F in 83/25 – ZOUL).

7.2 Podzakonski predpisi

- Stanovanjski pravilnik št. 020-93/2021/3 z dne 28. 6. 2021.
- Uredba o zemljiškoknjižni izvedbi prenosa nepremičnin bivše SFRJ na Republiko Slovenijo (Uradni list RS št. 61/92).
- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25) št. 805-01/15-12/12 z dne 24. 11. 2015.
- Stanovanjski pravilnik št. 020-93/2021/3 z dne 28. 6. 2021 in sprememba z dne 10. 12. 2021.

7.3 Drugi viri

- Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (ReNSP15–25), Uradni list RS, št. 92/15.
- Anketa iz leta 2021.
- Lastni viri.