

Številka: 352-0011/2025-8

Datum: 22. 9. 2025

Zadeva: Obrazložitev postopka dodelitve neprofitnih stanovanj v najem

Neprofitna stanovanja, ki so predmet Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, št. 352-0011/2025, z dne 17. 3. 2025 (v nadaljnjem besedilu: Javni razpis), so se dodeljevala po prednostni listi, št. 352-0011/2025-7 z dne 18. 9. 2025 (v nadaljnjem besedilu: prednostna lista), z upoštevanjem površinskih normativov, ki jih določa 14. člen 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, 62/23, 61/24 – SZ-1F, 108/24 in 57/25 – SZ-1G) (v nadaljnjem besedilu: Pravilnik).

Pri dodelitvi stanovanj so se upoštevala merila in pravila iz Javnega razpisa ter Pravilnika, ki določajo primerno velikost stanovanja glede na število članov gospodinjstva. V tem procesu je prišlo do situacije, ko nekateri upravičenci enočlanskih družin, ki so na prednostni listi zasedali višja mesta kot dvočlanske ali tročlanske družine, niso prejeli stanovanja, medtem ko so ga nekateri nižje uvrščeni upravičenci več članskih družin vendarle dobili. Razlogi za to so navedeni v nadaljevanju in so se upoštevali pri dodeljevanju stanovanj upravičencem.

Eden ključnih razlogov je bila razpoložljivost primernih stanovanj glede na velikost in tip stanovanja. Pri dodelitvi se je namreč upoštevalo, da mora stanovanje čim bolj ustrezati velikosti in potrebam posameznega gospodinjstva. To izhaja tudi iz drugega odstavka 4. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25) (v nadaljnjem besedilu: SZ-1), ki določa, da je »stanovanje skupina prostorov, namenjenih za trajno bivanje, ki so funkcionalna celota...«. Pri presoji pravnega standarda funkcionalne celote se upošteva tudi velikost primerne stanovanja¹ in izraba prostora.² V primerih, ko so bila na voljo večja stanovanja, ta niso bila dodeljena enočlanskim družinam, saj bi to pomenilo neučinkovito rabo stanovanjskega fonda. Namesto tega so bila ta stanovanja dodeljena veččlanskim družinam, ki potrebujejo večji bivalni prostor in so se glede na število članov gospodinjstva tudi najbolj približale površinskim normativom. To izhaja tudi iz 15. člena Pravilnika, ki določa, da se pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem lahko preseže površinske normative z upoštevanjem dodatnega dnevnega ali spalnega prostora, če to zahtevajo družinske ali socialno zdravstvene razmere. Površinski normativi določajo, kolikšna je primerna kvadratura glede na število družinskih članov, kar pomeni, da veččlanske družine lahko pridobijo večja stanovanja, tudi če nekoliko presegajo normative, medtem ko enočlanskim gospodinjstvom večja stanovanja od površinskih normativov niso bila dodeljena. Izjema za odstop od površinskega normativa, ki jo določa 15. člen Pravilnika, je možnost, ki se uporabi le v določenih okoliščinah in po prostem preudarku najemodajalca.³

Že iz 14. člena Pravilnika izhaja, da najemodajalci lahko oddajo v najem večje stanovanje, ki presega površinske normative, opredeljene v 14. členu Pravilnika. Iz določbe izhaja, da najemodajalec v tem primeru odloča po prostem preudarku. Uporaba prostega preudarka je najbolj pogosta in najbolj značilna

¹ Upravno sodišče RS, sodba II U/68/2010, z dne 22. 12. 2010.

² Upravno sodišče RS, sodba I U 1934/2009, z dne 1. 4. 2010.

³ Upravno sodišče RS, sodba I U 1495/2018-15, z dne 23. 4. 2019.

pri upravnopravnem odločanju v konkretnih upravnih zadevah. Upravni organi morajo pri odločanju po prostem preudarku spoštovati načelo enakosti in načelo vezanosti na lastne odločitve. Upravni organ ne sme odstopiti niti od splošnih pravnih pravil, ki si jih je v zvezi z izvrševanjem prostega preudarka postavil sam, niti od ustaljene upravne prakse, ki se je uveljavila v zvezi z izvrševanjem prostega preudarka, če za to nima upravičenega razloga. Dodeljevanje neprofitnih stanovanj ni tipična upravna zadeva, v kateri je upravičen vsakdo, ki izpolnjuje predpisane pogoje. Gre za javnopravno zadevo, v kakršnih je polje proste presoje širše. To še posebej velja v primerih, ko najemodajalec nima na razpolago dovolj kapacitet in površina neprofitnih stanovanj onemogoča dodelitev stanovanj po prednosti listi in površinskih normativih.⁴

Poleg same velikosti in ustreznosti stanovanj so pri dodeljevanju odločale tudi družinske in socialne okoliščine. To izhaja tudi iz 8. člena Pravilnika, ki določa, da imajo pri dodelitvi neprofitnega stanovanja prednost tisti upravičenci, ki imajo slabše stanovanjske razmere, večje število družinskih članov ter živijo v slabših socialno zdravstvenih razmerah. Nekatere veččlanske družine so zaradi posebnih okoliščin, kot so zdravstvene težave, socialni status ali drugi specifični pogoji, pridobile prednost pred ostalimi istočlanskimi gospodinjstvi, čeprav so bile na prednostni listi formalno uvrščene nižje. Pri dodelitvi so se tako upoštevale specifične potrebe posameznikov in družin, pri čemer je bil glavni cilj zagotoviti čim bolj učinkovito in pravično razdelitev razpoložljivih stanovanj ter njihovo optimalno izrabo.

Postopek dodelitve je bil izveden skladno s pravili in merili, pri čemer je bila ključna skrb namenjena pravičnosti in racionalnosti pri dodelitvi stanovanj. Čeprav razumevanje teh odločitev v posameznih primerih morda ni vedno preprosto, so bila vsa stanovanja dodeljena skladno z veljavnimi normativi in pravili, ki zagotavljajo kar najbolj optimalno izkoriščenost stanovanjskega fonda ter ustrezno dodelitev glede na potrebe in možnosti posameznih upravičencev.

Lara Jedlovčnik

Višja svetovalka za stanovanjske zadeve I

⁴ Upravno sodišče RS, sodba I U 1495/2018-15, z dne 23. 4. 2019.