

Številka: 3523-0011/2026
Datum: 16. 10. 2026

OBVESTILO NAJEMNIKOM O ZAMENJAVAH STANOVANJ IN OBRAČUNAVANJU NAJEMNINE ZA PRESEŽNO POVRŠINO

Spoštovani najemniki,

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (JSS MONM) je dne **25. 9. 2026** sprejel **Sklep o obračunavanju prosto oblikovane najemnine za presežno površino javnega najemnega stanovanja**, št. 352-0064/2026. Pravna podlaga za sprejetje sklepa je določena v stanovanjski zakonodaji in na njeni podlagi sprejetih podzakonskih predpisih.

Glavni namen sklepa je primernejša zasedenost javnih najemnih stanovanj glede na število članov gospodinjstva in predpisane površinske normative. S sprejetim sklepom zagotavljamo učinkovitejše in gospodarnejše upravljanje stanovanjskega fonda sklada. Z zamenjavami se lahko večja stanovanja sprostijo za gospodinjstva, ki glede na število članov takšno površino potrebujejo, najemnikom, ki bivajo v prevelikih stanovanjih, pa se omogoči najem površinsko ustreznega stanovanja in s tem možnost zmanjšanja mesečnih stroškov.

Ponudbe za zamenjavo stanovanj:

Najemnikom, pri katerih ogrevana površina sedanjega stanovanja **za več kot 10 % presega zgornjo mejo ustreznega površinskega normativa**, bo JSS MONM glede na razpoložljivost prostih stanovanj pisno ponudil zamenjavo za površinsko primerno javno najemno stanovanje.

Ustrezen površinski normativ se določi glede na število članov gospodinjstva in prednostno listo, na podlagi katere je bilo stanovanje dodeljeno. Primernost ponujenega stanovanja bo presojena ob upoštevanju bistvenih stanovanjskih potreb in izkazanih okoliščin najemnika ter uporabnikov.

Najemnik bo imel za odgovor na ponudbo rok, določen v ponudbi, ki **ne bo krajši od osmih dni**. V tem roku bo lahko podal tudi morebitna pojasnila in dokazila, pomembna za presojo primernosti ponujene zamenjave. JSS MONM jih bo obravnaval pred nadaljnjo odločitvijo.

Obračunavanje doplačila za presežno površino:

Doplačilo za presežno površino se lahko začne obračunavati **ob neupravičeni odklonitvi primerne zamenjave oziroma nesprejetju ponudbe v določenem roku brez izkazanega upravičenega razloga**, če so izpolnjeni vsi pogoji iz sklepa.

V takem primeru se za stanovanje kot celoto še naprej obračunava neprofitna najemnina, za presežno površino pa dodatno **razlika med prosto oblikovano najemnino na m² in obračunsko neprofitno najemnino na m² ogrevane površine stanovanja**. Sklep določa prosto oblikovano najemnino v višini **7,30 EUR/m² mesečno**, ki se usklajuje skladno s Sklepom o stanovanjski najemnini.

Presežna površina je celotna razlika med ogrevano površino stanovanja in zgornjo mejo ustreznega normativa. Desetodstotno preseganje je prag za uporabo ukrepa in se ne odšteje od presežne površine.

O presežni površini in novi višini mesečne najemnine bo najemnik prejel **individualni sklep z obrazložitvijo in prikazom izračuna**. Doplačilo se začne obračunavati s prvim dnevom meseca, ki sledi mesecu vročitve tega sklepa.

Za dodatna pojasnila se lahko obrnete na JSS MONM na info@jss-monm.si.

Lepo pozdravljeni,

**Javni stanovanjski sklad
Mestne občine Novo mesto**