

Številka: 352-0064/2026

Datum: 25. 9. 2026

Na podlagi petnajstega odstavka 87.b člena in 89. 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), 10. člena Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik), 23. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/22, Dolenjski uradni list, št. 22/2023, 5/2024, 18/2024, 3/2025 in 21/2025), prvega odstavka 17. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto št. 0141-0001/2026 z dne 23. 3. 2026 ter drugega odstavka 3. člena Sklepa o stanovanjski najemnini št. 3523-0001/2026 z dne 27. 3. 2026 direktor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto s predhodnim soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, danim na 1. seji dne 22. 9. 2026, sprejema

SKLEP

o obračunavanju prosto oblikovane najemnine za presežno površino javnega najemnega stanovanja

1. člen (predmet sklepa)

S tem sklepom se določa način obračunavanja prosto oblikovane najemnine za del površine javnega najemnega stanovanja, ki presega površino, primerno glede na število članov najemnikovega gospodinjstva določeno s površinskimi normativi v 10. členu Pravilnika, kadar Javni stanovanjski sklad Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: JSS MONM) najemniku zaradi racionalne zasedenosti stanovanjskega fonda ponudi zamenjavo obstoječega najemnega stanovanja za površinsko primerno javno najemno stanovanje, najemnik pa ponudbo neupravičeno odkloni.

2. člen (pogoji za začetek obračunavanja)

(1) Prosto oblikovana najemnina za presežno površino se začne obračunavati, če so kumulativno izpolnjeni naslednji pogoji:

1. število članov najemnikovega gospodinjstva je takšno, da ogrevana površina obstoječega javnega najemnega stanovanja presega zgornjo mejo ustreznega površinskega normativa iz 10. člena Pravilnika za več kot 10 odstotkov te zgornje meje;
2. JSS MONM najemniku pisno ponudi zamenjavo za razpoložljivo javno najemno stanovanje, ki je površinsko primerno glede na število članov gospodinjstva in prednostno listo, na podlagi katere je bilo stanovanje dodeljeno;
3. ponujeno stanovanje je ob upoštevanju bistvenih stanovanjskih potreb in izkazanih okoliščin najemnika ter uporabnikov primerno za zamenjavo;
4. najemnik ponudbo izrecno zavrne ali je ne sprejme v roku, določenem v ponudbi, ki ne sme biti krajši od osmih dni; in
5. najemnik za odklonitev ne izkaže upravičenega razloga.

(2) Pred ugotovitvijo neupravičene odklonitve JSS MONM najemniku omogoči, da se v roku najmanj osmih dni izjavi o ponudbi in predloži dokazila o okoliščinah, zaradi katerih ponujena zamenjava zanj ne bi bila primerna.

(3) Za neupravičeno odklonitev se šteje zavrnitev ponujenega primerne stanovanja brez izkazanih objektivnih družinskih, socialnih, zdravstvenih, invalidskih ali drugih primerljivih razlogov, ki bistveno vplivajo na primernost zamenjave.

3. člen **(presežna površina in izračun najemnine)**

(1) Presežna površina je razlika med ogrevano površino javnega najemnega stanovanja, določeno v skladu s tretjim odstavkom 10. člena Pravilnika, in zgornjo mejo površinskega normativa, ki glede na število članov gospodinjstva in ustrezno prednostno listo velja za najemnika. Desetodstotno preseganje iz 1. točke prvega odstavka 2. člena tega sklepa predstavlja prag za začetek obračunavanja in ne zmanjšuje površine, za katero se obračuna doplačilo.

(2) Neprofitna najemnina se za stanovanje kot celoto izračuna in obračuna v skladu s predpisi, ki urejajo način in postopek izračuna neprofitne najemnine.

(3) Za presežno površino iz prvega odstavka tega člena se poleg neprofitne najemnine obračuna doplačilo v višini razlike med prosto oblikovano najemnino na m² in obračunsko neprofitno najemnino na m² ogrevane površine stanovanja.

(4) Obračunska neprofitna najemnina na m² ogrevane površine se za namen izračuna doplačila po tem sklepu določi tako, da se mesečna neprofitna najemnina za stanovanje kot celoto deli s celotno ogrevano površino stanovanja.

(5) Mesečno doplačilo za presežno površino se izračuna po naslednji enačbi:

mesečno doplačilo = presežna površina × (prosto oblikovana najemnina na m² – obračunska neprofitna najemnina na m² ogrevane površine).

(6) Prosto oblikovana najemnina iz prejšnjega odstavka znaša 7,30 EUR/m² mesečno oziroma toliko, kolikor znaša po uskladitvah, izvedenih v skladu s prvim odstavkom 3. člena Sklepa o stanovanjski najemnini št. 3523-0001/2026 z dne 27. 3. 2026.

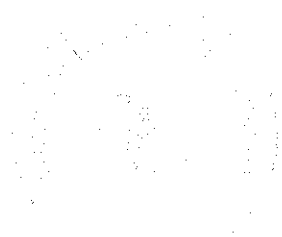
(7) Skupna mesečna najemnina je seštevek neprofitne najemnine za stanovanje kot celoto in doplačila za presežno površino. Če je obračunska neprofitna najemnina na m² enaka ali višja od prosto oblikovane najemnine na m², se doplačilo ne obračuna.

4. člen **(določitev presežne površine in začetek obračunavanja)**

(1) Po neupravičeni odklonitvi ponujene zamenjave direktor JSS MONM izda individualni sklep o določitvi presežne površine in višine mesečne najemnine.

(2) Z individualnim sklepom se ugotovijo in določijo zlasti:

- število članov najemnikovega gospodinjstva in površinski normativ, ki se glede na število članov gospodinjstva in ustrezno prednostno listo uporablja za najemnika;
- ogrevana površina obstoječega javnega najemnega stanovanja;
- zgornja meja ustreznega površinskega normativa in ugotovitev, da ogrevana površina stanovanja to mejo presega za več kot 10 odstotkov;
- podatki o ponujenem površinsko primernem javnem najemnem stanovanju ter ugotovitev o neupravičeni odklonitvi ponujene zamenjave;
- presežna površina, za katero se obračuna doplačilo;



- mesečna neprofitna najemnina za stanovanje kot celoto in obračunska neprofitna najemnina na m² ogrevane površine;
- veljavna višina prosto oblikovane najemnine na m²;
- višina mesečnega doplačila za presežno površino in način njegovega izračuna;
- nova skupna višina mesečne najemnine ter

(3) Individualni sklep mora vsebovati obrazložitev primernosti ponujenega javnega najemnega stanovanja, presojo razlogov za odklonitev zamenjave, navedbo ugotovljene presežne površine in preverljiv prikaz izračuna nove mesečne najemnine.

(4) Doplačilo za presežno površino se začne obračunavati s prvim dnevom meseca, ki sledi mesecu vročitve individualnega sklepa iz prvega odstavka tega člena.

(5) JSS MONM najemniku na podlagi individualnega sklepa predloži aneks k najemni pogodbi zaradi uskladitve pogodbenih določb z ugotovljeno presežno površino in spremenjeno višino mesečne najemnine. Če najemnik aneksa ne podpiše, to ne vpliva na začetek obračunavanja doplačila, določenega na podlagi tega sklepa in vročenega individualnega sklepa.

5. člen **(veljavnost in uporaba)**

Ta sklep začne veljati naslednji dan po objavi na spletni strani JSS MONM, uporablja pa se za ponudbe za zamenjavo, vročene po njegovi uveljavitvi.

Direktor

mag. Bojan Rajer



Objavljeno na spletni strani JSS MONM dne 25. 9. 2025.