

Trg svobode 23
5213 Kanal

T: 05 398 12 00
E: obcina.kanal@obcina-kanal.si

Številka: 9000-0002/2026

Datum: 17. 2. 2026

OBČINSKI SVET OBČINE KANAL OB SOČI

ZADEVA: Razprava in seznanitev Občinskega sveta z merili za dodeljevanje socialnih stanovanj ter pregledom nad upravičenostjo in uporabo le-teh.

PREDLAGATELJ: Miha Stegel, Župan

PRIPRAVILA: Klara Golja (Občinska uprava)

PODLAGA: 14. člen Statuta Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 62/19)

NAMEN: Seznanitev Občinskega sveta z merili za dodeljevanje socialnih stanovanj ter pregledom nad upravičenostjo in uporabo le-teh.

POROČEVALEC: Župan Miha Stegel, Klara Golja, Občinska uprava

Občinski svet Občine Kanal ob Soči se je seznanil z merili za dodeljevanje socialnih stanovanj ter pregledom nad upravičenostjo in uporabo le-teh.

Priloga:

- Zahtevek za posredovanje meril dodeljevanja socialnih stanovanj ter pregled nad upravičenostjo in uporabo dodeljenih stanovanj.
- Odgovori na zahtevek.
- Sklep.

Na podlagi 14. člena Statuta Občine Kanal ob Soči (Uradni list RS, št. 62/19) je Občinski svet Občine Kanal ob Soči na seji dne _____ sprejel naslednji

S K L E P

1.

Občinski svet Občine Kanal ob Soči se je seznanil z merili za dodeljevanje socialnih stanovanj ter pregledom nad upravičenostjo in uporabo le-teh.

2.

Ta sklep velja takoj.

Številka: 9000-0001/2026

Datum: 24. 2. 2026

Miha Stegel
župan

O B R A Z L O Ž I T E V

Občinski svetnik je dne 5. 12. 2025 po e-pošti poslal na Občino Kanal ob Soči zahtevek za posredovanje meril dodeljevanja socialnih stanovanj ter pregled nad upravičenostjo in uporabo dodeljenih stanovanj.

Dopis in odgovori na vprašanja so priloženi v Prilogi.

Pripravila: Klara Golja
Višja svetovalka za splošne zadeve
in družbene dejavnosti

Miha Stegel
župan



Trg svobode 23
5213 Kanal

T: 05 398 12 00
E: obcina.kanal@obcina-kanal.si

OBČINSKI SVET OBČINE KANAL OB SOČI

Datum: 20. 1. 2026

Številka: 092-0001/2026-8

Zadeva: Seznanimatev Občinskega sveta z merili za dodeljevanje socialnih stanovanj ter pregledom nad upravičenostjo in uporabo le-teh.

1. DODELJEVANJE OBČINSKIH NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

Dodeljevanje občinskih neprofitnih stanovanj v najem poteka skladno s Stanovanjskim zakonom in Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Tako Zakon kot Pravilnik se v času večkrat spreminjata in dopolnjujeta.

Novelirani 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) je objavljen na naslednji povezavi:
<https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=ZAKO2008>.

Pravilnik o oddaji javnih najemnih 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, 57/25 – SZ-1G in 92/25) je objavljen na naslednji povezavi:
<https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV5102>

Vsi razpisi za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem (merila, kriteriji) so javni. Vsa merila, postopki in kriteriji, ki jih je Občina uporabljala pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, so predstavljeni v javni razpisni dokumentaciji, objavljeni na v nadaljevanju zapisanih povezavah.

V zadnjih letih sta bila objavljena in izpeljana dva Razpisa za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem v Občini Kanal ob Soči. In sicer:

- Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Ur. list RS, št. 69/03 in spremembe), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04 in spremembe) je bil dne 14. 09. 2017 objavljen Razpis na naslednji povezavi:

<https://www.obcina-kanal.si/sl/objave-in-razpisi/razpisi/2017091411034695/javni-razpis-za-dodelitev-neprofitnih-stanovanj-v-najem-v-obcini-kanal-ob-soci>

- Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 in spremembe), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 in spremembe), Zakona o splošnem upravnem postopku je Občina Kanal ob Soči dne 24. 06. 2019 objavila Javni razpis za dodeljevanje občinskih neprofitnih stanovanj v najem. Podrobnosti Razpisa so objavljene na spletni strani Občine Kanal ob Soči na naslednji povezavi:

<https://www.obcina-kanal.si/sl/objave-in-razpisi/razpisi/2019062113551789/javni-razpis-za-dodelitev-neprofitnih-stanovanj-v-najem-v-obcini-kanal-ob-soci>

Postopek Razpisov:

Postopek poteka po naslednjem okvirnem zaporedju.

- Priprava in objava Razpisne dokumentacije na spletno stran Občine.
- Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu, ki je na voljo v sprejemni pisarni Občine Kanal ob Soči ali na spletni strani Občine v predvidenem roku. Prijavni obrazec vključuje osebne podatke prosilca in družinskih članov, bivalne razmere, socialne razmere, prednostne kategorije, bivanje v Občini ter zahteve po priložitvi dokumentacije.
- Občinska uprava preveri pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost.
- Tričlanska Komisija, ki jo imenuje župan prouči utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravi Občinska uprava pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih. Določene podatke je pridobila tudi sama (državljanstvo, skupno gospodinjstvo, stalno bivališče). V tričlanski Komisiji sodeluje tudi Center za socialno delo (članica Komisije).
- Občinska uprava pridobi podatke o prosilcih pri FURS-u, GURS-u in Zemljiški knjigi. Podatke pridobi tudi od samih prosilcev.
- Po proučitvi in točkovanju vlog so udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo, in sicer po številu zbranih točk.
- Seznam upravičencev, ki se uvrstijo na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je javno objavljen na enak način kot razpis in to najpozneje v roku 6 mesecev po zaključku razpisa (odvisno od Pravilnika).
- Udeležencem razpisa so vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev.
- Udeleženec ima v roku možnost pritožbe na Odločbo.
- Po rešitvi pritožb (v kolikor so) je javno objavljen dokončen seznam upravičencev.
- Z uspelimi upravičenci je sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas z neprofitno najemnino.
- V sodelovanju z upravnikom občinskih stanovanj DOM stanovanjsko gospodarstvo se z upravičenci opravi prevzem stanovanj.

- Udeleženec razpisa je dolžan pisno javiti vsako spremembo, ki se zgodi v času razpisa oz. veljavnosti prednostne liste (npr. sprememba naslova, stanovanjskega statusa, števila članov gospodinjstva,...).

2. IZJEMNE DODELITVE STANOVANJ

Po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem »lahko Občine in javni stanovanjski skladi v primeru rušenja, prenove ter elementarne in druge nesreče prizadetemu v nesreči, če ne razpolagajo z bivalnimi enotami, namenjenimi začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, dodelijo neprofitno stanovanje v najem za določen čas, do odprave posledic nesreče, na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada« (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem 2025, <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV5102>).

»Na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada se lahko po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok« (Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem 2025, <https://pisrs.si/pregledPredpisa?id=PRAV5102>).

Zgoraj navedene možnosti izjemne oddaje občinskega neprofitnega stanovanja so veljale tudi po preteklih Pravilnikih.

Občina je v preteklih letih dodelila več osebam izjemen najem občinskega stanovanja. Pogodbo je sklenila na podlagi predhodnega mnenja Centra za socialno delo ter jo tudi podaljšala, v kolikor so obstajale ustrezne okoliščine.

Med časom izjemnega najema je Občinska uprava z namenom reševanja aktualne problematike z najemniki komunicirala na več načinov. Opravljeno je bilo več osebnih razgovorov na Občini. Izvedeni so bili telefonski razgovori in poslano več dopisov (izvedenih več kot 40 različnih aktivnosti v enem primeru, ki je zaključen, in več kot 100 v drugem, ki še ni zaključen, in dejavnosti še potekajo). Najemniki so povabljeni na razgovore in obravnavo tudi na pristojni Center za socialno delo.

Trenutno imata Sklep o izjemnem najemu dve osebi.

3. PREVERJANJE UPRAVIČENOSTI DO NEPROFITNIH NAJEMNIN UPORABNIKOV OBČINSKIH STANOVANJ

Občina Kanal ob Soči izvaja nadzor oz. preverjanje neprofitne najemnine tudi pri obstoječih najemnikih.

V postopku preverjanja upravičenosti do neprofitne najemnine se preverja, ali so najemniki še upravičeni do neprofitne najemnine. V kolikor se ugotovi, da niso, se njihova neprofitna najemna spremeni v tržno. Ne gre pa za to, da niso več upravičeni do stanovanja. Njihova najemna pogodba je sklenjena za nedoločen čas.

V zadnjih letih je Občina preverjala upravičenost do neprofitnih stanovanj, in sicer prvič leta 2017 in naslednjič leta 2023.

V letu 2023 je preverjala upravičenost 20 najemnikov občinskega stanovanja.

Celoten postopek poteka skoraj popolnoma enako kot pri Razpisu za dodeljevanje neprofitnih najemnin.

- Občinska uprava pozove vse najemnike, da na priloženem obrazcu podajo zahtevane podatke (kot pri Razpisni dokumentaciji za Razpis). Vso ostalo dokumentacijo pridobi občinska uprava sama (FURS, GURS, Zemljiška knjiga, itd.).
- Občinska uprava opravi z najemniki razgovore.
- Skliče se tričlanska Komisija za dodeljevanje občinskih stanovanj v najem, (katere članica je tudi predstavnik Centra za socialno delo), ki opravi potreben pregled dokumentacije in poda ustrezne ugotovitve.
- Občinska uprava pripravi Odločbe. Obvesti tudi upravnika občinskih stanovanj.

4. Zamenjava stanovanja

Občina poleg omenjenih dejavnosti na področju neprofitnih stanovanj izvaja tudi zamenjave neprofitnih stanovanj. V zadnjih letih je Občina izvedla več zamenjav stanovanj. Dve zamenjavi stanovanj je izvedla zaradi rušenja objekta. Eno zamenjavo je izvedla v letošnjem letu zaradi neustreznosti stanovanja, eno zamenjavo pa v lanskem letu zaradi preselitve v manjše stanovanje.

Zamenjava stanovanj poteka po postopku (z utemeljenimi razlogi), ki ga prične Občina ali predlaga najemnik. Ugotovi se trenutno stanje in stanovanjske zmožnosti. Občina opravi več razgovorov z najemnikom. Pripravi Odločbo o zamenjavi in končno tudi Pogodbo o najemu (pripravi upravnika). Najemnik se v predvidenem času preseli in uredi vso zakonsko dokumentacijo.

5. Spremljanje plačevanja najemnin in obratovalnih stroškov

Redno (mesečno) spremljanje plačevanja stroškov spremlja upravnik občinskih stanovanj DOM d.o.o. Nova Gorica.

DOM d.o.o. pošilja najemnikom opomine. Izpiske pošilja mesečno tudi Občini. Občinska uprava najemnike večkrat telefonsko pokliče in jih dodatno opozori glede neplačil. Z

nekaterimi najemniki opravi osebne razgovore in sestavi sporazume o plačevanju na obroke. V letu 2016 je Občina opravila osebne razgovore z vsemi najemniki, ki so imeli neplačane terjatve. In z njimi naredila načrt odplačevanja. V nadaljnjih letih je Občina pošiljala več pozivov k poravnavi dolga. Večinoma se je glede plačil ukvarjala s 7 najemniki. Z nekaterimi so se neplačila dokaj uredila in se jih redno spremlja. Po potrebi pošlje dodatni pisni ali telefonski opomin. V letu 2025 je Občina sklenila 3 dogovore o plačevanju. Nekateri dolgovi se vlečejo že od samega nastanka Občine in so zelo težko izterljivi.

Občina je v lanskem letu poleg tega, da opomine pošilja upravnik, poslala opomine tudi dvema najemnikoma glede neplačil upravljanja.

V primeru predloga izvršb poda soglasje župan. Problemi na področju izvršb so, da uporabniki nimajo velikih dohodkov ter običajno nobenega premoženja. Zaradi slednjega predstavljajo izvršbe zgolj strošek in ne rešitev. Kljub temu je bilo predlaganih nekaj izvršb. V zadnjem času (januarja 2025) je bilo predlaganih nekaj izvršb (8). Pri nekaterih se nadaljnja izterjava ni izpeljala, ker je sodišče ugotovilo, da stranka nima sredstev. Pri nekaterih drugih, ki niso več najemniki občinskega stanovanja, pa je odvetniška pisarna svetovala, da izvršbe ne bodo uspešne in bodo nastali le dodatni stroški.

Občina je kot lastnica stanovanj subsidiarno odgovorna tudi za plačilo Komunalnih prispevkov. V primeru neplačil najemnika Komunalno podjetje pozove Občino k plačilu stroškov. Občinska uprava se pogovori z najemniki. V večini primerov je razgovor uspešen in najemniki poravnajo komunalne prispevke oz. se s Komunalno dogovorijo o načinu plačila.

V letu 2021 je bil opravljen nadzor nad socialnimi stanovanji s strani Nadzornega odbora.

6. Odpoved najemne pogodbe zaradi kršitev (neprimerna raba stanovanja)

V zadnjem obdobju je Občina obravnavala tudi probleme v zvezi s kršitvami Pogodbe zaradi neprimerne rabe stanovanja. V letu 2025/2026 poteka ena odpoved najemne pogodbe.

V primeru ugotovljene škode, ki jo povzroči najemnik je upravnik občinskih stanovanj DOM d.o.o najemniku poslal opomin in zahtevek za popravilo, zamenjavo. Pred tem je potekal pregled stanovanja s strani Občine in upravnika. Pregled se evidentira kot Zapisnik. Tovrstne kršitve je Občina obravnavala v letu 2025.

Opravljenih je bilo več sestankov ter tudi ogledov stanovanja (nadzor premoženja po Stanovanjskemu zakonu). Občina je pozvala k reševanju problemov tudi pristojni Center za socialno delo. Obveščena je bila Policija, ki je izvedla ukrepe v svoji pristojnosti. Opozorilo je najemniku poslal tudi upravnik DOM. DOM je Policiji prijavil tudi kaznivo dejanje poškodovanja tuje lastnine in pregon za povrnitev stroškov. S Policijo je komunicirala (pisno in ustno) tudi Občina. V stanovanju je bil opravljen obisk Policije in tudi NMP Nova Gorica. Ob prevzemu stanovanja se je ugotovilo dejansko stanje stanovanja. Z najemnikom je bila pogodba prekinjena in se je tudi izselil.

Večji, težko rešljiv problem je pri najemnici, ki ne plačuje stroškov in je dostop do nje oviran. Ne odpre vrat nobeni inštituciji in se je z osebo nemogoče karkoli dogovoriti. Odločitev o nadaljnjih ukrepih je v postopku.

7. Prevzemi in odjave iz stanovanj

Občina opravi v primeru izselitve ali priselitve v najemna stanovanja tudi prevzeme stanovanj. Ob tem skupaj z DOM-om ugotovita stanje stanovanja in predlagata ustrezna vzdrževalna dela. V letu 2025 sta se izselili dve osebi.

8. Mnenja za subvencijo

Občina redno (vsako leto) po pozivu Centra za socialno delo podaja tudi mnenja v zvezi s subvencijami najemnin.

9. Prijava in odjava oseb

Najemnik mora v primeru namena naselitve druge (sorodnik,... partner...) osebe v občinsko stanovanje pridobiti soglasje Občine. Prav tako obvesti Občino v primeru izselitve oseb iz najemnega stanovanja.

10. Druge dejavnosti občine na področju občinskih stanovanj

– Pregledovanje stanovanj

Občina lahko po Stanovanjskem zakonu dostopa do 2x letno po predhodni najavi v občinska stanovanja. V lanskem letu (2025) je Občina izvedla tovrstne obiske v času, ko je opravila tudi inventuro.

– Neustrezna raba podstrešja

Občina je v lanskem letu posredovala (pisno, telefonsko in osebno) tudi v primeru neprimerne rabe podstrešja v enem izmed blokov, kjer ima tudi občina najemno stanovanje. Zadeve so se s posredovanjem, ogledom in temeljitim pogovorom z najemniki uredile.

Opravljenih je bilo več intervencij glede rabe skupnih prostorov v večstanovanjski stavbi. Zadeve so se uredile.

Dnevne intervencije v zvezi s problemi najemnikov

Občinska uprava se dnevno ukvarja s problemi najemnikov. Večinoma pokličejo najemniki sami. Običajno gre za vzdrževalne probleme, menjave operaterjev itd. Občina pristopi k reševanju problema sama, v kolikor ima ustrezno osebje, sicer pokliče in naroči ustrezne izvajalce.

Pripravila: Klara Golja, višja svetovalka za splošne zadeve
in družbene dejavnosti

Od: Občina Kanal <gp@obcina-kanal.si>
Poslano: ponedeljek, 08. december 2025 09:15
Za: valentina.humar@obcina-kanal.si; 'Katjuša Stanič'; miha.stegel@obcina-kanal.si; 'Klara Golja'
Zadeva: FW: Zahteva za posredovanje meril dodeljevanja socialnih stanovanj ter pregled nad upravičenostjo in uporabo dodeljenih stanovanj (zahtevek št-1/24)



Valentina Velišček

Tajnica funkcionarja
T: 05/398-12-00

Občina Kanal ob Soči

Trg svobode 23 • SI-5213 Kanal
www.obcina-kanal.si



From: Anton Bolterstein Leskovar <antonb.leskovar@gmail.com>

Sent: Friday, December 5, 2025 1:32 PM

To: Občina Kanal <gp@obcina-kanal.si>

Subject: Zahteva za posredovanje meril dodeljevanja socialnih stanovanj ter pregled nad upravičenostjo in uporabo dodeljenih stanovanj (zahtevek št-1/24)

Spoštovani,

kot član Občinskega sveta Občine Kanal ob Soči prosim, da mi občinska uprava, v okviru svojih pristojnosti, posreduje podrobnejša merila, postopke in kriterije, ki jih občina uporablja pri dodeljevanju socialnih stanovanj.

Ob tem me zanima tudi, ali občina po dodelitvi stanovanja izvaja nadaljnje preverjanje socialnega in premoženjskega stanja upravičencev, ter – v kolikor tak nadzor poteka – kako pogosto se preverjanje opravi in na kakšen način.

Poleg tega prosim za informacije glede upravljanja z že dodeljenimi stanovanji, in sicer:

- ali občina spremlja rednost plačevanja najemnin in obratovalnih stroškov,
- kako je urejeno spremljanje vzdrževanja in ravnanja najemnikov z najetimi stanovanji,
- ali so bile zaznane kakšne oblike škod, neprimerne ali nedovoljene uporabe stanovanj,
- in kako občina ravna v primerih ugotovljenih nepravilnosti.

V primeru, da občinska uprava teh podatkov trenutno ne vodi ali jih vodi le delno, predlagam, da se pripravi celovita analiza navedenih področij, saj so informacije ključne za učinkovito upravljanje občinskega

stanovanjskega fonda ter za zagotavljanje pravične in transparentne obravnave vseh potencialnih upravičencev.

Prosim če mi odgovore posredujete v pisni in print obliki dokumenta.

Lep pozdrav

Svetnik

Anton Bolterstein Leskovar