



OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
ŽUPAN

Dol pri Ljubljani 18, 1262 Dol pri Ljubljani
Telefon: 01/5303 240
e-pošta: obcina@dol.si

TOČKA ŠT. 5

Številka: 032-0008/2026-9

Datum: 10.8.2026

OBČINSKI SVET OBČINE DOL PRI LJUBLJANI

**ZADEVA: POROČILO O NADZORNEM PREGLEDU ODDAJANJA
NEPREMIČNIN V LASTI OBČINE V NAJEM**

NAMEN: Obravnava in seznaniitev

POROČEVALEC: Predstavnik nadzornega odbora

PRAVNA PODLAGA: šesti odstavek 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26)

PREDLAGATELJ: župan Željko Savič

PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Dol pri Ljubljani se seznani s Poročilom o nadzornem pregledu oddajanja nepremičnin v lasti občine v najem.



Željko Savič, župan

Priloga:

- Končno poročilo o nadzornem pregledu oddajanja nepremičnin v lasti občine v najem

12 ANDOT



OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
NADZORNI ODBOR
Dol pri Ljubljani 18, 1262 Dol pri Ljubljani
Telefon: 01/5303 240
e-pošta: obcina@dol.si

Številka: 060-0001/2023-238

Datum: 9. 8. 2026

Na podlagi 32. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26), 38. in 41. člena Statuta občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 103/23 – UPB3), 9. in 32. člena Poslovnika Nadzornega odbora Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 74/23), Letnega programa dela Nadzornega odbora Občine Dol pri Ljubljani za leto 2026 št. 060-0001/2023-183 z dne 23. 9. 2025 in Sklepa o uvedbi nadzora št. 060-0001/2023-215 z dne 8. 2. 2026 Nadzorni odbor Občine Dol pri Ljubljani podaja naslednji:

POROČILO

O NADZORNEM PREGLEDU ODAJANJA NEPREMIČNIN V LASTI OBČINE V NAJEM

Poročilo je dokončni akt Nadzornega odbora Občine Dol pri Ljubljani

1. OSNOVNI PODATKI

- Nadzorovani organ: Občina Dol pri Ljubljani.
- Sklep o uvedbi nadzora št. 060-0001/2023-215 z dne 8. 2. 2026.
- Odgovorna oseba nadzorovanega organa: župan Željko Savič.
- Namen in cilj nadzora: preveritev pravilnosti, zakonitosti in smotrnosti oddajanja nepremičnin v lasti občine v najem.
- Skladno s sklepom o izvedbi nadzora št. 060-0001/2023-215 z dne 8. 2. 2026 so nadzor opravile članice Nadzornega odbora Občine Dol pri Ljubljani (v nadaljnjem besedilu: NO) Andreja Šoštarec Osterc, Anja Tomažič in Jana Žižek Kuhar (poročevalka).
- Nadzor se je izvajal od meseca februarja do avgusta 2026.

2. UVODNI DEL POROČILA

Občina lahko v skladu z drugim odstavkom 2. člena Zakona o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-10, 76/23, 24/25 – ZFisP-1, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25, v nadaljnjem besedilu: ZJF) sredstva proračuna uporablja le za financiranje funkcij občinskih organov, za izvajanje njihovih nalog in za druge namene, ki so opredeljeni z ustavo, zakonom ali občinskimi predpisi, ter v višini, ki je nujna za delovanje in izvajanje njihovih nalog in programov. V 7. členu ZJF pa je določeno, da se sredstva proračuna uporabljajo za namene, ki so določeni z zakoni oziroma občinskimi odloki ter drugimi predpisi.

V skladu z 21. členom Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26, v nadaljnjem besedilu: ZLS) občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z

zakoni.

2.1. Osnovni podatki o nadzorovanem organu

Nadzorovani organ je Občina Dol pri Ljubljani, Dol pri Ljubljani 18, 1262 Dol pri Ljubljani (v nadaljnjem besedilu: občina), ki ga v nadzorovanem obdobju predstavlja in zastopa župan Željko Savič kot odgovorna oseba.

Občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena (izvirne naloge), določene s statutom občine v skladu z zakonom in drugimi predpisi. Njene temeljne naloge so normativno urejanje lokalnih zadev javnega pomena, upravljanje občinskega premoženja, spodbujanje gospodarskega razvoja, ustvarjanje pogojev za gradnjo stanovanj, vključno s skrbjo za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj. Njena naloga je tudi urejanje, upravljanje in skrb za lokalne javne službe, zagotavljanje in pospeševanje razvoja predšolskega varstva, vzgojno-izobraževalne dejavnosti ter razvoj športa in rekreacije. Med njene naloge sodi tudi pospeševanje zdravstvene dejavnosti ter službe socialnega varstva. Njena naloga je pospeševanje raziskovalne, kulturne ter društvene dejavnosti, skrb za varstvo zraka, tal, vode, za varstvo pred hrupom, za ravnanje z odpadki, vključno z drugimi dejavnostmi varstva okolja, skrbjo za varstvo pred naravnimi in drugimi nesrečami in urejanje drugih lokalnih zadev javnega pomena.

Organi občine v nadzorovanem obdobju so občinska uprava, občinski svet, župan, nadzorni odbor in vaški odbori. V skladu s 34.a členom ZLS so člani občinskega sveta, župan in podžupan voljeni občinski funkcionarji.

Delo občinske uprave vodi direktor občinske uprave. V pregledovanem obdobju je bilo v občinski upravi zaposlenih 12 oseb in 2 funkcionarja. Občina ima enovito občinsko upravo, ki obsega:

- tajništvo
- področje finance, pravnih kadrovskih in splošnih zadev,
- področje okolja, prostora in komunale,
- področje gradbenih zadev,
- področje socialnega in zdravstvenega varstva,
- področje kulture in raziskovalne dejavnosti,
- medobčinska inšpekcija, redarstvo in varstvo okolja.

V nadzorovanem obdobju je bila skupna občinska uprava Občine Dol pri Ljubljani, Občine Litija, Občina Šentrupert in Šmartno pri Litiji organizirana za skupno opravljanje nalog občinskega inšpekcijskega nadzorstva, občinskega redarstva, urejanja prostora ter civilne zaščite in reševanje.

2.2. Sodelovanje med NO in nadzorovanim organom med opravljanjem nadzora

NO je pred nadzorom občino pisno obvestil o začetku nadzora, in sicer s sklepom o uvedbi nadzora št. 060-0001/2023-215 z dne 8. 2. 2026, ki ji je bil posredovan 8. 2. 2026 po elektronski pošti. Dokumentacija za izvedbo nadzora je bila zaprosena 20. 2. 2026 po elektronski pošti. Občina je dne 2. 3. 2026 zaprosila za podaljšane roka za posredovanje gradiva do 13. 3. 2026. Dokumentacijo je NO prejel 13. 3. 2026 po elektronski pošti. Odzivno poročilo je bilo NO poslano 30. 6. 2026. NO je občino dne 20. 4. 2026 zaprosil za dodatno dokumentacijo, ki je bila NO posredovana dne 22. 4. 2026. Pregled dokumentacije in izdelava Poročila o nadzornem pregledu sta potekala februarja do avgusta 2026.

2.3. Pravna podlaga za izvedbo nadzora

Nadzorni pregled oddajanja nepremičnin v lasti občine v najem se izvaja kot redni letni nadzor na podlagi 32. člena ZLS, 38. in 41. člena Statuta Občine Dol pri Ljubljani, Letnega programa dela Nadzornega odbora Občine Dol pri Ljubljani za leto 2026, št. 060-0001/2023-183 z dne 23. 9. 2025 in Sklepa o uvedbi nadzora št. 060-0001/2023-215 z dne 8. 2. 2026, ki je bil v skladu s Poslovnikom NO sprejet na 18. redni seji NO, dne 2. 2. 2026.

2.3.1. Materialni predpisi, ki so bili uporabljeni pri izvedbi nadzora

Pravne podlage za pregled so predstavljali veljavni predpisi in interni akti, in sicer:

- Zakon o javnih financah (Uradni list RS, št. 11/11 – uradno prečiščeno besedilo, 14/13 – popr., 101/13, 55/15 – ZFisP, 96/15 – ZIPRS1617, 13/18, 195/20 – odl. US, 18/23 – ZDU-1O, 76/23, 24/25 – ZFisP-1, 39/25, 85/25 – ZPJS in 112/25),
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US, 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL in 10/26, v nadaljnjem besedilu: ZLS),
- Zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR, v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1, v nadaljnjem besedilu: ZSPDSLS-1),
- Obligacijski zakonik (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631),
- Stvarnopravni zakonik (Uradni list RS, št. 87/02, 91/13 in 23/20, v nadaljnjem besedilu: SPZ),
- Zakon o katastru nepremičnin (Uradni list RS, št. 54/21, 85/24 – ZAID-A in 77/25, v nadaljnjem besedilu: ZKN),
- Zakon o urejanju prostora (Uradni list RS, št. 199/21, 18/23 – ZDU-1O, 78/23 – ZUNPEOVE, 95/23 – ZIUOPZP, 23/24, 109/24, 25/25 – odl. US, 75/25 in 14/26, v nadaljnjem besedilu: ZUreP-3),
- Uredba o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18),
- Letni načrt pridobivanja in razpolaganja s stvarnim premoženjem Občine Dol pri Ljubljani ter dopolnitve ali Sklep o potrditvi Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem občine Dol pri Ljubljani za leto 2023.
- Odlok o proračunu Občine Dol pri Ljubljani za leto 2023 (Uradni list RS, št. 30/23).
- Odlok o predkupni pravici Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 142/22),
- Odlok o nadomestilu za uporabo stavbnega zemljišča v Občini Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 72/18),
- Statut občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS št. 3/2018-UPB2 in 58/23; v nadaljnjem besedilu: Statut);
- Poslovnik Občinskega sveta Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 60/22 – UPB3 in 58/23; v nadaljnjem besedilu: Poslovnik OS),
- Poslovnik Nadzornega odbora Občine Dol pri Ljubljani (Uradni list RS, št. 74/23, v nadaljnjem besedilu: Poslovnik NO),
- Pravilnik o obveznih sestavinah poročila nadzornega odbora občine (Uradni list RS, št. 23/09).

2.4. Namen in cilj nadzora

- NO je v skladu s svojimi pristojnostmi izvedel nadzorni pregled oddajanja nepremičnin v lasti občine v najem z namenom in ciljem:
- preveriti skladnost finančnega poslovanja z zakoni in podzakonskimi akti ter transparentnost poslovanja,
- preveriti skladnost finančnega poslovanja s proračunom organa za leto, za katero se opravlja nadzor,
- ugotoviti pravilnost vodenja poslovnih knjig,
- poročati o ugotovljenih nepravilnostih,
- dati priporočila in predloge za nadaljnje poslovanje organa.

3. UGOTOVITVENI DEL

Nepremičnina je opredeljena v 18. členu SPZ kot prostorsko odmerjen del zemeljske površine, skupaj z vsemi sestavinami. Pri izvajanju nadzornega pregleda smo pod pojmom nepremično premoženje razumeli praviloma zemljišča, stavbe, posamezne dele stavb in druge (gradbene) objekte. Zemljišča lahko delimo še na kmetijska zemljišča, vodna zemljišča, gozdove in stavbna zemljišča, stavbe in druge objekte pa na stanovanja, poslovne prostore, garaže ter druge objekte namenjene izvajanju različnih dejavnosti (kot npr. športni, verski, kulturni objekti ipd).

Nepremično premoženje občine ni namenjeno izključno opravljanju lokalnih zadev javnega pomena, ampak tudi drugim ciljem. ZLS že v splošnih določbah opredeli občino kot osebo javnega prava, ki ima

pravico posedovati, pridobivati in razpolagati z vsemi vrstami premoženja. V drugem odstavku 29. člena istega zakona je v okviru pristojnosti občinskega sveta določeno, da ta organ odloča o pridobitvi in odtujitvi občinskega premoženja, če ZLS ne določa drugače. Poleg splošnih predpisov, ki urejajo obligacijska razmerja, stvarno pravo in ravnanje s posameznimi vrstami premoženja, ravnanje z nepremičnim premoženjem občine ureja tudi specialni zakon o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti, v času nadzora je to ZSPDSLS-1, ki velja od 10. 3. 2018 dalje. Po četrtem odstavku 51. člena ZLS se za odprodajo ali zamenjavo nepremičnin in premičnin v lasti občine smiselno uporabljajo predpisi, ki veljajo za odprodajo ali zamenjavo državnega premoženja. Pridobivanje in razpolaganje z nepremičnim premoženjem občine je podrobneje urejeno v Uredbi o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 31/18).

Ravnanje s stvarnim premoženjem pomeni pridobivanje, razpolaganje in upravljanje tega premoženja. Pridobivanje stvarnega premoženja občine pomeni vsak prenos lastninske pravice na določenem stvarnem premoženju na občino. Razpolaganje s stvarnim premoženjem pomeni vsak prenos lastninske pravice na drugo fizično ali pravno osebo, zlasti pa to pomeni prodajo, odsvojitve na podlagi menjave ali drug način odplačne ali neodplačne odsvojitve stvarnega premoženja ter vlaganje stvarnih vložkov v pravne osebe zasebnega in javnega prava. Upravljanje stvarnega premoženja pomeni zlasti skrb za pravno in dejansko urejenost; investicijsko vzdrževalna dela; pripravo, organiziranje in vodenje investicij v vseh fazah investicijskega procesa; oddajanje v najem; obremenjevanje s stvarnimi pravicami; dajanje stvarnega premoženja v uporabo in podobno. Pri ravnanju s stvarnim premoženjem mora občina ravnati v skladu z načeli gospodarnosti, odplačnosti, enakega obravnavanja, preglednosti in javnosti.

3.3 Pregled dokumentacije

NO je v okviru izvajanja nadzornega pregleda oddajanja nepremičnin v lasti občine v najem pregledal naslednjo dokumentacijo:

- Sklep o potrditvi Načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Dol pri Ljubljani za leto 2025,
- Načrt ravnanja s stvarnim premoženjem,
- Poročilo o realizaciji načrta ravnanja s stvarnim premoženjem Občine Dol pri Ljubljani za leto 2025,
- Izpis iz evidence nepremičnega premoženja,
- Izpis najemov na dan 31. 12. 2025,
- Sklep občinskega sveta Občine Dol pri Ljubljani, št. 36004-1/02 z dne 15. 5. 2002,
- Sklep o imenovanju komisije za pripravo razpisne dokumentacije za javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in določitev prednostnega vrstnega reda za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, št. 352-0001/201-3 z dne 10. 4. 2013,
- Sklep o imenovanju komisije za pripravo razpisne dokumentacije za javni razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in določitev prednostnega vrstnega reda za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, št. 352-0001/2020-1 z dne 24. 2. 2020,
- Razpis za oddajo neprofitnega stanovanja, št. 36004-0001/2002-1 z dne 13. 5. 2005,
- Sklep o imenovanju komisije za določitev prednostnega vrstnega reda za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, št. 36004-1/2005 z dne 8. 8. 2005,
- Kontna kartica: Odprte postavke od 01.01.2024 do 31.12.2024,
- Kontna kartica: Odprte postavke od 01.01.2025 do 31.12.2025,
- Sklep Občinskega sveta Občine Dol pri Ljubljani, št. 36004-1/02 z dne 5. 6. 2002,
- Najemna pogodba št. 352-0001/2013-21 z dne 7. 7. 2013 z aneksi,
- Najemna pogodba št. 352-0001/2013-22 z dne 7. 10. 2013 z aneksi,
- Pravno mnenje Odvetniške pisarne Mirko Bandelj d.o.o. z dne 8. 9. 2025,
- Najemna pogodba, št. 52-0001/2020-28 z dne 4. 8. 2020 z aneksi,
- Najemna pogodba, št. 352-2/2006 z dne 27. 1. 2006 z aneksi,
- Sklep Občinskega sveta Občine Dol pri Ljubljani, št. 36004-1/02 z dne 15. 5. 2002.

3.4. Ugotovitev št. 1

Iz evidence nepremičnega premoženja občine je razvidno, da občina spodaj navedena stanovanja oddaja v neprofitni najem:

parcelna številka	šifra k.o.	naziv k.o.	št.stavbe-št.dela st.	naslov stavbe ali dela stavbe	vrsta rabe dela stavbe	najem
-------------------	------------	------------	-----------------------	-------------------------------	------------------------	-------

512/4	1760	BERIČEVO	22-5	Beričevo 23A, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje	DA
511/6	1761	BERIČEVO	22-5	Beričevo 23A, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje	DA
48/1	1764	KRIŽEVSKA VAS	47-1	Križevska vas 1, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje	DA
48/1	1764	KRIŽEVSKA VAS	47-2	Križevska vas 1, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje	DA
48/1	1764	KRIŽEVSKA VAS	47-3	Križevska vas 1, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje	DA
16/15	1766	PETELINJE	265-6	Dolsko 114, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje	DA

NO ugotavlja, da šifra k.o. 1761 Beričevo v Katastru nepremičnin ne obstaja.

NO z vpogledom v zemljiško knjigo ugotavlja, da je del stavbe z ID znakom: del stavbe 1760-22-5 povezan z več parcelnimi številkami, in sicer št. 512/4, 512/5, 511/6, 511/7 in 511/8, vse k. o. 1760 Beričevo. Lastnik parcel 512/4 in 512/5, obe k. o. 1760 Beričevo ni Občina Dol pri Ljubljani, ampak je v lasti fizične osebe.

NO je občino pozval, da v odzivnem poročilu pojasni, zakaj zemljiško knjižno stanje 512/4 in 512/5, obe k. o. 1760 Beričevo, ni urejeno.

Občina je v odzivnem poročilu pojasnila, da šifra k.o. 1761 Beričevo v Katastru nepremičnin ne obstaja. Šifra 1761 Beričevo je očitna napaka in se je popravila na 1760. Občina je pojasnila, da je lastnica stanovanja nepremičnine z ID znakom: del stavbe 1760-22-5, kar izhaja iz priloženega ZK izpiska. Prav tako ima solastnino na skupnih delih stavbe nepremičnine z ID znakom: stavba 1760-22, za kar je tudi priložila ZK izpisek. Iz slednjega izpiska je razvidno, da se v zvezi s stavbo št. 22 vodi postopek za določitev pripadajočega zemljišča po Zakonu o vzpostavitvi etažne lastnine in o ugotavljanju pripadajočega zemljišča, v katerem se k stavbi št. 22 ugotavlja pripadajoča zemljišča, med drugim tudi zemljišče 512/4 in 512/5 k.o. Beričevo. Priložila je tudi ZK izpisek za navedeno zaznambo (ID 21838899), iz katerega sledi, da se ugotavlja pripadajoče zemljišče k stavbi št. 22, katere imetniki so vsakokratni lastniki nepremičnine katastrska občina 1760 BERIČEVO stavba 22 (ID 7127604). Občina je k odzivnemu poročilu priložila ZK izpisek nepremičnine z ID znakom: del stavbe 1760-22-5 ter z ID znakom: stavba 1760-22 in ZK izpisek zaznambe (ID 21838899).

PRIPOROČILA IN PREDLOGI: NO je pojasnilo občine k navedeni ugotovitvi upošteval in ravnanje občine ocenjuje kot pravilno, zato priporočil in predlogov k navedeni ugotovitvi ne podaja.

3.5. Ugotovitev št. 2

Iz evidence nepremičnega premoženja občine izhaja, da je občina lastnik spodaj navedenih nepremičnin.

parcelna številka	šifra k.o.	naziv k.o.	št.stavbe-št.dela st.	šifra k.o.2	naslov stavbe ali dela stavbe	vrsta rabe dela stavbe
113/2	1760	BERIČEVO	607-1	1760	Beričevo 42B, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje v enostanovanjski stavbi
612/5	1761	BERIČEVO	607-1	1760	Beričevo 42B, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje v enostanovanjski stavbi
57/5	1761	DOL PRI LJUBLJANI	489-1	1761	Dol pri Ljubljani 1C, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje v enostanovanjski stavbi
21/1	1761	DOL PRI LJUBLJANI	600-1	1761	Dol pri Ljubljani 18, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje v enostanovanjski stavbi
11	1766	PETELINJE	93-1	1766	Kamnica 18, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje
11	1766	PETELINJE	93-3	1766	Kamnica 18, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje
11	1766	PETELINJE	93-4	1766	Kamnica 18, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje
11	1766	PETELINJE	93-5	1766	Kamnica 18, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje
246/2	1766	PETELINJE	125-1	1766	Petelinje 5, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje v enostanovanjski stavbi
171/1	1767	PETELINJE	125-2	1767	Petelinje 5, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje v enostanovanjski stavbi
241/2	1766	PETELINJE	191-1	1766	Kamnica 4A, 1262 Dol pri Ljubljani	stanovanje v enostanovanjski stavbi

Iz zemljiške knjige je razvidno, da občina ni lastnik nepremičnine 113/2 k. o. 1760 Beričevo in 171/1 k. o. 1766 Petelinje.

Prav tako je iz zemljiške knjige razvidno, da k. o. 1761 Beričevo in k. o. 1767 Petelinje ne obstajata.

NO je občino pozval, da v odzivnem poročilu pojasni, za kakšen namen se uporabljajo zgoraj navedena stanovanja in stanovanja v enostanovanjski stavbi.

Občina je v odzivnem poročilu pojasnila, da je upoštevala ugotovljeno v zvezi z nepremičnino 113/2 k. o. 1760 Beričevo in 171/1 k. o. 1766 Petelinje ter k.o. 1761 Beričevo in k.o. 1767 Petelinje, ter navedeno popravila v evidenci, saj je šlo za napako. Občina je pojasnila namen uporabe stanovanj v lasti občine, in sicer:

- 612/5 k.o. Beričevo predstavlja staro katastrsko cesto, ki v naravi ne obstaja več in na delu katere stoji stavba. Občina ima namen objaviti namero o prodaji zemljišča. Občina je popravila vrsto rabe v evidenci.
- 57/5 k.o. Dol pri Ljubljani, stavbo na naslovu Dol 1C je občina pridobila v menjavi z JUB d.o.o. leta 2021. Pred tem so v njej stanovali delavcu JUB d.o.o.
- 21/1 k.o. Dol pri Ljubljani je parcela na kateri deloma stoji sedanja občinska stavba in gospodarsko poslopje. Občina bo spremenila dejansko rabo.
- 11 k.o. Petelinje je parcela na kateri stoji stanovanjska stavba na naslovu Kamnica 18, katero je občina odkupila od A1 NEPREMIČNINE. V njej brez pravne podlage bivajo stanovalci, zoper katere je vložena tožba na izselitev pred Okrajnim sodiščem v Ljubljani v postopku opr. št. II P 440/2022.
- 246/2 k.o. Petelinje predstavlja kategorizirano cesto. Občina je v evidenci popravila dejansko rabo.
- 241/2 k.o. Petelinje predstavlja staro katastrsko cesto, ki v naravi ne obstaja oziroma poteka celo čez stanovanjske objekte. Občina ima v načrtu urediti zemljiškoknjižno stanje na način, da bo prodala predmetno nepremičnino lastnikom sosednji nepremičnin.

Občina je k odzivnemu poročilu priložila menjalno pogodbo z JUB d.o.o. in prodajno pogodbo z A1 NEPREMIČNINE.

PRIPOROČILA IN PREDLOGI: NO je pojasnilo občine k navedeni ugotovitvi upošteval in ravnanje občine ocenjuje kot pravilno, zato priporoči in predlogov k navedeni ugotovitvi ne podaja.

3.6 Ugotovitev št. 3

NO ugotavlja, da je občina najemne pogodbe z najemniki neprofitnih stanovanj v lasti občine sklenila za nedoločen čas. V skladu z 90. členom SZ-1 najemodajalec javnega najemnega stanovanja v času trajanja najemnega razmerja najmanj vsakih pet let preverja izpolnjevanje pogojev iz 5. in 6. točke drugega odstavka 87. člena istega zakona, in sicer za najemnika in uporabnika javnega najemnega stanovanja ter za osebe, ki se poleg najemnika in uporabnika upoštevajo pri ugotavljanju materialnega položaja po zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, razen najemnika denacionaliziranega stanovanja. Najemnik na zahtevo najemodajalca predloži zahtevane izjave in dokazila zase in za osebe iz prejšnjega odstavka v 30 dneh od prejema takšne zahteve.

NO je občino pozval, da v odzivnem poročilu pojasni, ali na vsakih 5 let v skladu z zgoraj citiranim členom SZ-1 preverja, ali najemniki neprofitnih stanovanj še izpolnjujejo pogoje za najem. V primeru, da občina preverja izpolnjevanje pogojev, naj za vsa neprofitna stanovanja, ki jih oddaja v najem, listinsko izkaže, kdaj in na kak način je nazadnje preverjala izpolnjevanje pogojev. Pri tem naj pojasni in listinsko izkaže, ali v primeru, da najemnik ne izpolnjuje pogojev, odloči, da se najemnina določi v višini prosto oblikovane najemnine.

Občina je v odzivnem poročilu pojasnila, da je pogoje preverjala letos spomladi, pred tem pa marca 2021. Meseca januarja je pričela s pozivi na predložitev podatkov ter dokazil s strani najemnikov. Do letošnjega preverjanja so vsi najemniki izpolnjevali pogoje. V okviru letošnjega preverjanja je bilo ugotovljeno, da najemnik R. ni izpolnjeval pogojev, zaradi česar mu bo izdana odločba za spremembo neprofitne najemnine v tržno. Odločba še ni bila izdana, saj mora najprej stopiti v veljavo Sklep o določitvi prosto oblikovane najemnine, katerega je Občinski svet obravnaval in sprejel na 21. redni seji dne 10. 6. 2026. Sklep je bil objavljen na občinski spletni strani, začne pa veljati po poteku 15 dni po objavi. Zatem bo občinska uprava izdala ustrezno odločbo najemniku, ki ne izpolnjuje več pogojev za

neprofitno najemnino. Občina je nadalje pojasnila, da na podlagi prvega odstavka 195. člena SZ-1 ni potrebno preverjati pogojev za najemna razmerja, sklenjena pred uveljavitvijo tega zakona. SZ-1 je stopil v veljavo 14. 10. 2003, najemna pogodba z najemnika M. F. pa je bila sklenjena 1. 9. 2003, zato se zanj niso preverjali pogoji. Občina je k odzivnemu poročilu priložila pozivi najemnikom, izpis sklepov 21. redne seje in Pogodbo M. F.

PRIPOROČILA IN PREDLOGI: NO je pojasnilo občine k navedeni ugotovitvi upošteval in ravnanje občine ocenjuje kot pravilno, zato priporočil in predlogov k navedeni ugotovitvi ne podaja.

3.7 Ugotovitev št. 4

Najemodajalec je dolžan v okviru preverjanja izpolnjevanja pogojev iz 5. in 6. točke drugega odstavka 87. člena SZ-1, na vsakih pet let, na podlagi tretjega odstavka 90. člena SZ-1, v upravnem postopku odločiti o višini najemnine v 30 dneh po poteku roka za predložitev dokazil iz drugega odstavka 90. člena SZ-1.

NO je občino pozval, da v odzivnem poročilu pojasni, ali je na vsakih 5 let v skladu s tretjim odstavkom 90. člena SZ-1 odločala o višini najemnine, in naj NO posreduje za vsakega izmed najemnikov odločbo oziroma sklep, izdan v upravnem postopku, s katerim je odločila o višini najemnine.

Občina je k odzivnemu poročilu priložila odločbe za najemnike M., L. in Ž. Za najemnika M. F. občina ni preverjala izpolnjevanja pogojev (glede na okoliščine iz ugotovitve št. 3), za najemnika R. pa bo odločbo izdala takoj, ko bo stopil v veljavo Sklep o določitvi prosto oblikovane najemnine.

PRIPOROČILA IN PREDLOGI: NO je pojasnilo občine k navedeni ugotovitvi upošteval in ravnanje občine ocenjuje kot pravilno in zakonito, zato priporočil in predlogov k navedeni ugotovitvi ne podaja.

3.8 Ugotovitev št. 5

SZ-1 v 110. členu določa, da če se zakonska zveza razveže, se lahko prejšnja zakonca sporazumeta o tem, kdo od njiju ostane ali postane najemnik stanovanja, drugi zakonec pa se iz stanovanja izseli. V primeru spremembe najemnika se najemna pogodba z novim najemnikom sklene z veljavnostjo od naslednjega dne po prenehanju veljavnosti prejšnje najemne pogodbe.

NO z vpogledom v najemno pogodbo št. 352-2/2006 z dne 27. 1. 2006 ugotavlja, da je občina sklenila najemno pogodbo za oddajo stanovanja v večstanovanjski stavbi, in sicer trisobno stanovanje v skupni izmeri 80,07 m², s prvotnim najemnikom. Nadalje iz Aneksa št. 1 k najemni pogodbi z dne 27. 1. 2006 (št. 352-0002/2006-6 z dne 9. 1. 2015), izhaja, da se je prvotni najemnik odpovedal pravici do najemnega stanovanja in ga v celoti prepustil zakoncu.

NO je občino pozval, da v odzivnem poročilu pojasni, ali je z novim najemnikom R. (ki je zakonec prvotnega najemnika) po razvezi zakonske zveze s prvotnim najemnikom, sklenila novo najemno pogodbo v skladu s citiranim 110. členom SZ-1 in naj jo predloži na vpogled k prilogi odzivnega poročila. NO je občino prav tako pozval, da pojasni in izkaže, ali in na kakšen način je preverjala izpolnjevanje pogojev glede razveze zakonske zveze v primeru spremembe najemne pogodbe.

Občina je v odzivnem poročilu pojasnila, da se je razveza zakonske zveze in zamenjave najemnika, odvijala leta 2014 oziroma 2015. Ta primer so reševali zaposleni, ki danes niso več del občinske uprave. Po vpogledu v arhiv je občina pojasnila, da je dne 15. 12. 2014 prejela prošnjo najemnika T., da po njegovi selitvi prevzame mesto najemnika njegov bivši zakonec, ki je bil v tistem času tudi uporabnik predmetnega stanovanja. Dne 9. 1. 2015 je bil sklenjen aneks na podlagi katerega se je spremenil najemnik stanovanja iz T. na sedanjega najemnika R. Najemna pogodba ni bila sklenjena. V zvezi s tem je občina dodala, da ne razume kakšne pogoje glede razveze zakonske zveze bi morala preverjati, saj 110. člen SZ-1 ne vsebuje določil glede preverjanje pogojev, temveč le, da se v primeru razveze lahko prejšnja zakonca sporazumeta o tem, kdo od njiju bo nadaljeval najemno razmerje, kot je bilo v konkretnem primeru. Občina je k odzivnemu poročilu priložila prošnjo najemnika in aneks št. 1.

PRIPOROČILA IN PREDLOGI: NO pojasnila občine k navedeni ugotovitvi ni upošteval in

ocenjuje, da ravnanje občine ni bilo v skladu s prvim odstavkom 110.člena SZ-1.

NO pojasnjuje, da v primeru, da se zakonec, ki je bil prvotni najemnik, izseli, mora novi najemnik (zakonec, ki ostane v stanovanju) z najemodajalcem skleniti novo najemno pogodbo, saj se najemna pogodba ne prenese avtomatično na drugo osebo, ki ni bila prvotni najemnik. To izrecno določa tudi 110. člena SZ-1 v prvem odstavku in sodna praksa, ki poudarja, da je za pravno ureditev novega najemnega razmerja potrebna nova pogodba med najemodajalcem in novim najemnikom, čeprav gre za zakonca prejšnjega najemnika, ki je ostal v stanovanju. Glede na navedeno bi morala občina namesto aneksa k obstoječi najemni pogodbi skleniti novo najemno pogodbo.

NO v zvezi z navedbo občine iz odzivnega poročila, da ne razume kakšne pogoje glede razveze zakonske zveze bi morala preverjati, zgolj pojasnjuje, da je NO želel od občine pridobiti podatek, na kakšen način je ugotavljala, da sta se najemnik T. in njegov zakonec R. sporazumela o tem kdo od njiju bo uporabljal stanovanje po razvezi. V zvezi s tem je občina k odzivnemu poročilu priložila dokument, iz katerega je razvidno, da sta se prejšnja zakonca sporazumela, kdo ostane najemnik.

3.9 Ugotovitev št. 6

6. člen najemne pogodbe št. 352-2/2006 z dne 27. 1. 2006, ki jo je občina sklenila s prvotnim najemnikom za oddajo stanovanja v večstanovanjski stavbi v skupni izmeri 80,07 m², določa, da če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje, spremeni, je najemnik dolžan predlagati lastniku sklenitev aneksa k najemni pogodbi. Lastnik mora skleniti aneks k najemni pogodbi na zahtevo najemnika, če se število oseb poveča za eno ali več, ki jih mora najemnik preživljati po zakonu, za vse ostale osebe pa le, če je glede na število oseb stanovanje po velikosti še primerno. Iz drugega člena Aneksa št. 7 k najemni pogodbi z dne 27. 1. 2006 je razvidno, da poleg najemnika stanovanje uporablja še 6 oseb.

NO je občino pozval, da v odzivnem poročilu pojasni, na podlagi katerih kriterijev presoja, če je glede na število oseb stanovanje po velikosti še primerno in kako ravna v primeru zahteve najemnika po sklenitvi aneksa, če ugotovi, da kriteriji za sklenitev aneksa zaradi povečanja števila oseb niso izpolnjeni.

Občina je v odzivnem poročilu pojasnila, da je v tovrstnih primerih ugotavljala izpolnjevanje površinskega normativa iz 14. člena 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-IF, 108/24, 57/25 - SZ-1G in 92/25). Sedaj bi uporabila 10. člen Pravilnika o oddaji javnih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 92/25). Do sedaj se še ni zgodilo, da kriteriji za sklenitev aneksa zaradi povečanja števila oseb ne bi bili izpolnjeni.

PRIPOROČILA IN PREDLOGI: NO je pojasnilo občine k navedeni ugotovitvi upošteval in ravnanje občine ocenjuje kot pravilno in zakonito, zato priporočil in predlogov k navedeni ugotovitvi ne podaja.

PRESEDNICA
Andreja Šoštarec Osterc

Andreja
Šoštarec Osterc

Digitalno podpisal
Andreja Šoštarec Osterc
Datum: 2026.08.09
19:16:12 +02'00'

Vročiti:

- župan Željko Savič (po elektronski pošti),
- Občinski svet Občine Dol pri Ljubljani (preko občinske uprave).