

# JAVNA NAJEMNA SLUŽBA

STANOVANJSKI SKLAD RS POSREDNIK  
MED LASTNIKI IN NAJEMNIKI STANOVANJ



# Ste lastnik stanovanja ali hiše?

V bližini vašega  
stanovanja ni storitev in  
objektov, ki jih potrebujete?

Iščete oskrbovano  
stanovanje?

Je vaše stanovanje  
postalo premajhno ali  
preveliko?



Bi želeli oddati stanovanje ali hišo?

# Ste najemnik?

Ste v premajhnem  
ali prevelikem stanovanju?

Imate visoko najemnino ali/  
in stroške obratovanja?

Iščete oskrbovano  
stanovanje?



Bi želeli najeti stanovanje ali hišo?

## LASTNIKI NEPREMIČNINE



Ste lastnik nezasedenega, prevelikega ali za vas neprimerne stanovanja ali hiše?



Bi želeli oddati stanovanje ali hišo, katerega lastnik ste, izvajalcu javne najemne službe z zjamčenim plačilom najemnine, brez dodatnih stroškov?



Bi želeli morebitno 50-odstotno davčno olajšavo za oddajo stanovanja ali hiše v najem?



Potrebujete finančno pomoč pri prenovi svojega stanovanja ali hiše?



Potrebujete primernejše stanovanje ali hišo za najem?







## NAJEMNIKI

Bi želeli najeti stanovanje (hišo):



ki bi bilo primerno za vaše potrebe oziroma potrebe vašega gospodinjstva?



za dogovorjeno obdobje?



za najemnino, ki bi bila enaka za celotno obdobje najema in nižja od povprečne tržne najemnine?



brez plačila varščine in stroškov posredovanja pri najemu?



z možnostjo odpovedi brez navedbe razloga z odpovednim rokom do treh mesecev?



kjer vse odnose z lastnikom ureja javna najemna služba?

# Razvojni ukrep JAVNA NAJEMNA SLUŽBA

Javno najemno službo opredeljuje ReNSP15-25 kot novo obliko pomoči države pri zagotavljanju najemnih stanovanj, zlasti za mlade in mlade družine ter druge socialno ranljive oz. stanovanjsko prikrajšane skupine prebivalstva.

Predvideno je, da bo opravljala vlogo povezovalca in izvajalca storitev med najemnikom in najemodajalcem v celotnem procesu upravljanja z najemnim stanovanjem. Javna najemna služba je v tujini že desetletja uveljavljen ukrep na stanovanjskem področju.

Bi želeli **ODDATI** stanovanje ali hišo preko zaupanja vrednega javnega posrednika?



## Kaj pridobijo LASTNIKI nezasedenih stanovanj ali hiš z oddajanjem v najem Javni najemni službi?

Lastniki stanovanj ali hiš – najemodajalci pridobijo:

- › zanesljivega najemnika, to je javno službo, katere dejavnost bo predvidoma financirala in nadzirala država,
- › redno plačilo najemnine in drugih stroškov za celotno dogovorjeno dobo najema brez tveganja nezasedenosti,
- › prenos vseh tveganj urejanja razmerij z najemnikom na Javno najemno službo,
- › prenos skrbi in odgovornosti za tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanja na Javno najemno službo,
- › prenovo stanovanja pred oddajo v najem bi po potrebi organizirala in izvedla Javna najemna služba ter jo financirala s poračunom v času najema pri najemnici do izteka dobe najema,
- › davčno olajšavo pri plačilu davka na dohodke od oddajanja stanovanja v najem, vendar samo, če oddajo stanovanje v najem Javni najemni službi.

# Stanovanjski sklad RS vaš partner pri najemu stanovanja ali hiše

Organizacijo Javne najemne službe bo predvidoma uvedel nov Stanovanjski zakon, nosilec izvajanja s strani države bo Stanovanjski sklad RS.

Zakaj bi država organizirala Javno najemno službo za stanovanja?

Javna najemna služba bo preko izvajalcev povezala zasebne lastnike - ponudnike za najem primernih stanovanjskih nepremičnin po celotni Sloveniji s potencialnimi najemniki nepremičnin.

JAVNA NAJEMNA SLUŽBA



Bi želeli **NAJETI** stanovanje ali hišo preko zaupanja vrednega javnega posrednika?

## Kaj pridobijo NAJEMNIKI?

Za najemnike je bistvenega pomena:

- › da je Javna najemna služba zanesljiv najemodajalec za dogovorjeno dobo najema oz. podnajema stanovanja oz. hiše (tri, šest, devet let) z možnostjo podaljšanja, saj je zlasti za veliko število najemnikov z najemno pogodbo samo do enega leta ali še krajšo dobo, njihov stanovanjski in tudi socialni položaj zelo negotov,
- › za stanovanje v najemu oz. podnajemu preko Javne najemne službe bi se praviloma plačevala nižja najemnina od povprečne tržne najemnine, saj bi izvajalec lahko dosegel ugodnejšo najemnino (zaradi zagotovljene visoke pravne varnosti najemodajalca v primerjavi z običajno oddajo v najem na trgu in prenosom odgovornosti za tekoče in investicijsko vzdrževanje ter prenovo stanovanja na javno najemno službo),
- › najemniki ne bi plačali posredniške provizije in varščine,
- › strokovna pomoč Javne najemne službe pri pridobivanju javne subvencije za plačilo dela tržne najemnine.

## NOVA OBLIKA NAJEMA STANOVANJ PREKO JAVNE NAJEMNE SLUŽBE STANOVANJSKEGA SKLADA RS



Resolucija o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 predvideva organizacijo javne najemne službe kot novo možnost povečanja fonda javnih najemnih stanovanj. Trenutno javna najemna služba s stanovanjsko zakonodajo še ni dokončno opredeljena.

Resolucija določa, da je treba za zagotavljanje uravnotežene ponudbe primernih stanovanj aktivirati predvsem obstoječi stanovanjski fond nezasedenih stanovanj v lasti fizičnih in pravnih oseb. Poleg drugih ukrepov zato predvideva tudi vzpostavitev in organiziranje javne najemne službe z namenom povečanja večje dostopnosti do najemnih stanovanj zlasti za mlade in mlade družine ter starejše osebe in druge ranljive ali stanovanjsko prikrajšane osebe in gospodinjstva.

Za potrebe ugotovitve možnosti in najbolj primerne modela izvajanja javne najemne službe smo v sodelovanju z Geodetskim inštitutom Slovenije v sklopu projektne naloge Razvoj okolja za podporo vzpostavitve javne najemne službe v Sloveniji pripravili brošuro, v kateri smo povzeli in prikazali rezultate ter predloge dosedanjih analiz, ki so jih pripravili strokovnjaki v sodelovanju s Stanovanjskim skladom RS in Ministrstvom za okolje in prostor. Brošura je namenjena seznanitvi z možnostmi in spodbuditi strokovne razprave ter bo v pomoč pri zakonskem opredeljevanju tega ukrepa.

Vabimo vas, da se z vsebino brošure seznanite in nam v zvezi z njeno vsebino pišete na naslov [jns@ssrs.si](mailto:jns@ssrs.si).

mag. Črtomir Remec  
direktor Stanovanjskega sklada RS,  
javnega sklada



# ZAKAJ JE VZPOSTAVITEV

## JAVNE NAJEMNE SLUŽBE POTREBNA?

**Gre za novo obliko stanovanjske pomoči države, s katero bo Stanovanjski sklad RS posrednik med lastniki in najemniki stanovanj, ki si iz različnih razlogov sami ne morejo zagotoviti primerne stanovanja z nakupom ali z najemom na običajnem stanovanjskem najemnem trgu, ali pa so njihova razmerja z najemodajalci nezanesljiva.**

Razlogi za vzpostavitev Javne najemne službe so predvsem naslednji:

- › država in občine ter drugi ponudniki (NSO-ji, zasebniki, ...) niso sposobni sami v doglednem času 5 do 10 let zagotoviti dovolj novih javnih najemnih stanovanj glede na potrebe in stroške gradnje takšnih stanovanj,
- › država in občine so v zadnjih 28 letih namenjale bistveno premalo sredstev za gradnjo novih javnih stanovanj (letno so zgradile največ 300–400 novih stanovanj) glede na prijave za najem neprofitnih stanovanj (3–5 % glede na prijave),
- › v Sloveniji je po oceni iz Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015-2025 (ReNSP15-25) približno 20 % stanovanjskega fonda nenaseljenega,
- › ocene »sivega trga« stanovanjskih najemov segajo med 20.000–30.000 stanovanj, ki so oddana v najem brez pogodbe (po oceni jih je 1/3 od tega v krogu ožje ali širše družine) oz. na črno,
- › javna najemna služba naj bi zato aktivirala nezasedena zasebna stanovanja in hiše in jih ponudila v najem za določeno dobo osebam oz. gospodinjstvom, ki potrebujejo takšno najemno stanovanje,
- › lastniki nezasedenih, prevelikih ali funkcionalno neustreznih stanovanj bi pridobili preko oddaje v najem javni najemni službi dodatni vir prihodkov za svoje preživljanje in hkrati obdržali lastništvo stanovanja oz. hiše,
- › nekatere druge države (Belgija, Francija, Luksemburg) imajo že več desetletij dobro razvito mrežo javne najemne službe in dobre rezultate aktiviranja nezasedenih zasebnih stanovanj preko t. i. socialnih nepremičninskih (stanovanjskih) agencij. Te so lahko javne (občine, javni skladi, posebne javne agencije) ali zasebne in opravljajo to dejavnost s posebnim dovoljenjem (koncesijo).

# CILJI VZPOSTAVITVE

## JAVNE NAJEMNE SLUŽBE

- › **zagotoviti zadostno ponudbo** socialno ranljivim in stanovanjsko prikrajšanim skupinam prebivalstva po najemninah, nižjih od povprečnih tržnih najemnin:
  - mladi in mlade družine,
  - osebe in gospodinjstva z nizkimi dohodki,
  - starejše osebe,
  - osebe s posebnimi potrebami zaradi gibalnih in drugih ovir,
  - posebne poklicne skupine (zdravniki, vojaki, policisti itd.),
  - delovni migranti;
- › **uporabiti** nezasedena ali funkcionalno neustrezna stanovanja v zasebni lasti;
- › **znižati stroške najema** (najemnin) **in obratovanja stanovanj** z nižjimi najemninami od povprečnih tržnih najemnin, brez plačila varščine in stroškov posredovanja;
- › **večja pravna varnost najemnikov in najemodajalcev:**
  - zagotavljanje najema za daljšo dobo (tri, šest, devet let), z možnostjo podaljšanja,
  - nespremenjena najemnina za celotno dobo najema,
  - zanesljivo plačilo najemnine najemodajalcem in izpraznitev stanovanja ob izteku dobe najema;
- › **prevzem tveganja** neplačevanja najemnine najemnikov s strani javne najemne službe in neplačevanja stroškov obratovanja skupnih delov – subsidiarna odgovornost lastnikov stanovanj;
- › **prenova stanovanj:** strokovna, organizacijska in finančna pomoč javne najemne službe pri nujni dogovorjeni prenovi stanovanj pred prevzemom stanovanja v najem oz. odprava funkcionalnih ovir;
- › **skrb in nadzor rednega in investicijskega vzdrževanja** stanovanj javne najemne službe;
- › s ponudbo najemnih stanovanj preko javne najemne službe **vplivati na trg** najemnih stanovanj glede stroškov pridobivanja stanovanj v najem (plačila stroškov posredovanja, varščine), višine najemnin, dobe najema in drugih stroškov;
- › najem stanovanj  **vključiti v celovit sistem** socialne pomoči ranljivim skupinam prebivalstva.

# PREDVIDENE PREDNOSTI

## ODDAJE IN NAJEMA STANOVANJ

### PREKO JAVNE NAJEMNE SLUŽBE

#### ZA LASTNIKE STANOVANJ – NAJEMODAJALCE

- › oddaja v najem zanesljivemu najemniku – javni najemni službi,
- › predvidoma zjamčeno plačilo najemnine za celotno dobo najema brez dodatnih stroškov,
- › strokovna, organizacijska in finančna pomoč javne najemne službe pri prenovi stanovanja ali odpravi funkcionalnih ovir,
- › predlagana morebitna možnost/pravica do uveljavljanja 50-odstotne davčne olajšave na dohodke od oddajanja v najem,
- › predvidoma zagotovljen stalni nadzor rednega in investicijskega vzdrževanja in stanovanja s strani javne najemne službe,
- › možnost predčasne odpovedi najema zaradi lastnih potreb in potreb družine oz. prebivalstva (izročitev v roku tri do šest mesecev),
- › vsa razmerja z uporabnikom stanovanja (podnajemnikom) ureja javna najemna služba,
- › možnost pridobitve najema drugega primerne stanovanja (tudi oskrbovanega stanovanja).

#### ZA NAJEMNIKE

- › varen najem za dogovorjeno dobo z možnostjo podaljšanja,
- › **najemnina** enaka za celotno obdobje najema, ki je nižja od poprečne tržne najemnine,
- › **brez plačila varščine** in stroškov posredovanja pri najemu ter brez plačila stroškov storitev javne najemne službe,
- › možnost/pravica odpovedi brez navedbe razloga z odpovednim rokom treh mesecev,
- › vsa razmerja z lastnikom – najemodajalcem ureja javna najemna služba,
- › pomoč javne najemne službe pri pridobivanju javne subvencije za del stroškov najemnine,
- › stalna pomoč socialne službe pri urejanju pravic do socialnih prejemnikov,
- › strokovna, tehnična in organizacijska pomoč javne najemne službe pri rednem in investicijskem vzdrževanju stanovanja.

#### ZA DRŽAVO IN OBČINO

- › zmanjšanje povpraševanja po javnih najemnih stanovanjih in bistveno nižji stroški zagotavljanja primerne stanovanjske oskrbe socialno ranljivih in stanovanjsko prikrajšanih skupin prebivalstva (glede na stroške gradnje),
- › vključitev reševanja stanovanjskega vprašanja kot sestavnega dela socialne in razvojne politike države in občin,
- › zagotavljanje primernih stanovanj za posebne poklicne skupine,
- › zmanjšanje dnevnih migracij in vpliv na uresničevanje podnebnih ciljev (promet, prenova stanovanj),
- › vpliv na večjo mobilnost delavcev,
- › spodbujanje primerne stanovanjske oskrbe mladih in mladih družin ter starejših oseb z namenom zamenjave prevelikih in funkcionalno neprimernih stanovanj za primernejša stanovanja glede na njihove potrebe,
- › pospeševanje prenove funkcionalno neustreznih stanovanj.





# PRAVICE IN OBVEZNOSTI

## DELEŽNIKOV

### NAJEMODAJALCI

- › pravica do plačila dogovorjene najemnine, ki bo predvidoma nižja od povprečne tržne najemnine zaradi prenosa pretežnega dela tveganj najema na javno najemno službo,
- › prenos urejanja vseh najemnih razmerij z najemniki na javno najemno službo,
- › pravica do predčasne odpovedi najema v primeru lastne potrebe lastnika ali članov njegovega gospodinjstva (odpovedni rok tri do šest mesecev); v tem primeru javno najemna služba zagotovi primerno nadomestno stanovanje
- › strokovna organizacijska in finančna pomoč javne najemne službe za dogovorjeno prenovo pred začetkom najema oz. v času najema; stroški morebitne prenove bodo poračunani z najemnino
- › plačevanje stroškov zavarovanja za riziko požara,
- › prevzem stroškov v zvezi s subsidiarno odgovornostjo lastnika za obratovanje in vzdrževanje skupnih delov - javna najemna služba,
- › plačilo stroška nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča - predmet dogovora z javno najemno službo.



### NAJEMNIKI

- › pravica uporabe v dogovorjenem času podnajema (brez pravice zagotovitve nadomestnega stanovanja po izteku dobe podnajema),
- › možnost podaljšanja podnajema po izteku dogovorjene dobe,
- › fiksna najemnina v času dobe podnajema, bi bila enaka najemnini, ki bi jo plačevala lastniku javna najemna služba brez katerihkoli dodatnih stroškov,
- › pravica morebitne javne subvencije dela najemnine po enakih merilih kot drugi najemniki,
- › obveznost plačevanja stroškov obratovanja in tekočega vzdrževanja stanovanja ter skupnih delov in naprav v večstanovanjski stavbi,
- › obveznost plačila stroškov zavarovanja odgovornosti iz naslova posesti in uporabe stanovanja ter izliva vode,
- › najem brez plačila varščine,
- › obveznost plačevanja stroškov tekočega vzdrževanja stanovanja.

# PREDVIDENI IZVAJALCI JAVNE

## NAJEMNE SLUŽBE

### DRŽAVA

- › organizacija delovanja javne najemne službe preko Stanovanjskega sklada RS in sklepanje pogodb z izvajalci javne najemne službe,
- › financiranje dela javne najemne službe in kritje negativnih finančnih posledic tako v akcijskem planu ReNSP15-25
- › nadzor dela javne najemne službe,
- › sodelovanje pri odločanju/izbiri najemnikov pri izvajalcu javne najemne službe,
- › usmerjanje dela izvajalcev javne najemne službe.

### OBČINE

- › ugotavljanje potreb po najemnih stanovanjih,
- › sodelovanje pri prenovi stanovanj, oddanih v najem javni najemni službi,
- › sodelovanje pri odločanju o izbiri najemnikov,
- › gradnja oskrbovanih najemnih stanovanj – sodelovanje s Stanovanjskim skladom RS, NSPIZ, stanovanjski skladi.

## SKLENITEV POGODBE O NAJEMU STANOVANJ:

- › ogled stanovanja,
- › ocena primerne višine najemnine glede na povprečne tržne najemnine in usklajevanje z najemodajalcem,
- › dogovor z najemodajalcem glede nujne prenove stanovanja pred začetkom najema, prevzem izvedbe prenove in njeno financiranje s poračunom z delom dogovorjene najemnine najkasneje do izteka dobe najema,
- › redno plačevanje najemnine ne glede na plačilo uporabnika – najemnika in zasedenost stanovanja.
- › ureditev ustreznih podlag za zastopanje v sodnih postopkih

## ODDAJA STANOVANJ V PODNAJEM:

- › izbira najemnikov skladno z veljavno zakonodajo (organizacija priprave odločitev),
- › nadzor tekočega in investicijskega vzdrževanja stanovanja in organizacija izvedbe investicijskega vzdrževanja po predhodnem soglasju z najemodajalcem in podnajemnikom,
- › strokovna pomoč najemniku glede pridobivanja javne subvencije plačila dela najemnine,
- › pravica do preselitve podnajemnika v drugo primerno stanovanje v primeru predčasne odpovedi lastnika stanovanja,
- › organizacija alternativnega reševanja sporov z najemodajalci in najemniki, zagotoviti potrebne podlage za hitro in učinkovito reševanje morebitnih sporov, po vzoru že uveljavljenih pozitivnih praks iz tujine.

# ORGANIZACIJA

## JAVNE NAJEMNE SLUŽBE

### 1. Zakonska ureditev

- S spremembo področne zakonodaje bi bili urejeni:
- › cilji in nameni vzpostavitve in delovanja javne najemne službe kot nove oblike pomoči države državljanom za zagotavljanje primerne stanovanjske oskrbe,
  - › organizacija izvajanja javne najemne službe na podlagi posebnih dovoljenj izvajalcem,
  - › dolgoročno načrtovanje delovanja javne najemne službe,
  - › financiranje delovanja javne najemne službe,
  - › nadzor delovanja javne najemne službe.

### 2. Nosilec organizacije javne najemne službe

- Nosilec vzpostavitve, organizacije in delovanja javne najemne službe bi bil Stanovanjski sklad RS, ki bi:
- › pripravljal dolgoročne, srednjeročne in letne načrte zagotavljanja najemnih stanovanj preko javne najemne službe,
  - › organiziral vzpostavitev mreže izvajalcev javne najemne službe tako, da bi bile zagotovljene možnosti najema stanovanj na celotnem območju države,
  - › zagotavljal na podlagi namenskih virov iz državnega proračuna financiranje izvajanja javne najemne službe,
  - › neposredno sodeloval pri odločanju o dodeljevanju stanovanj v najem (podnajem) pri vseh izvajalcih javne najemne službe,
  - › nadzoroval izvajanje nalog javne najemne službe izbranih izvajalcev.

### 3. Izvajalci javne najemne službe

- Pogoji za pridobitev dovoljenja za izvajanje javne najemne službe bi bili urejeni z novim stanovanjskim zakonom:
- › predvidoma bi pravico izvajanja nalog javne najemne službe na določenem območju lahko pridobili:
    - javni stanovanjski skladi,
    - občine,
    - neprofitne stanovanjske organizacije,
    - nevladne organizacije, ki imajo pridobljen status organizacije in delujejo v javnem interesu.

# ORGANIZACIJA

JAVNE NAJEMNE SLUŽBE

**NOSILEC**  
Stanovanjski sklad RS

**IZVAJALCI**

Javni stanovanjski skladi

Občine

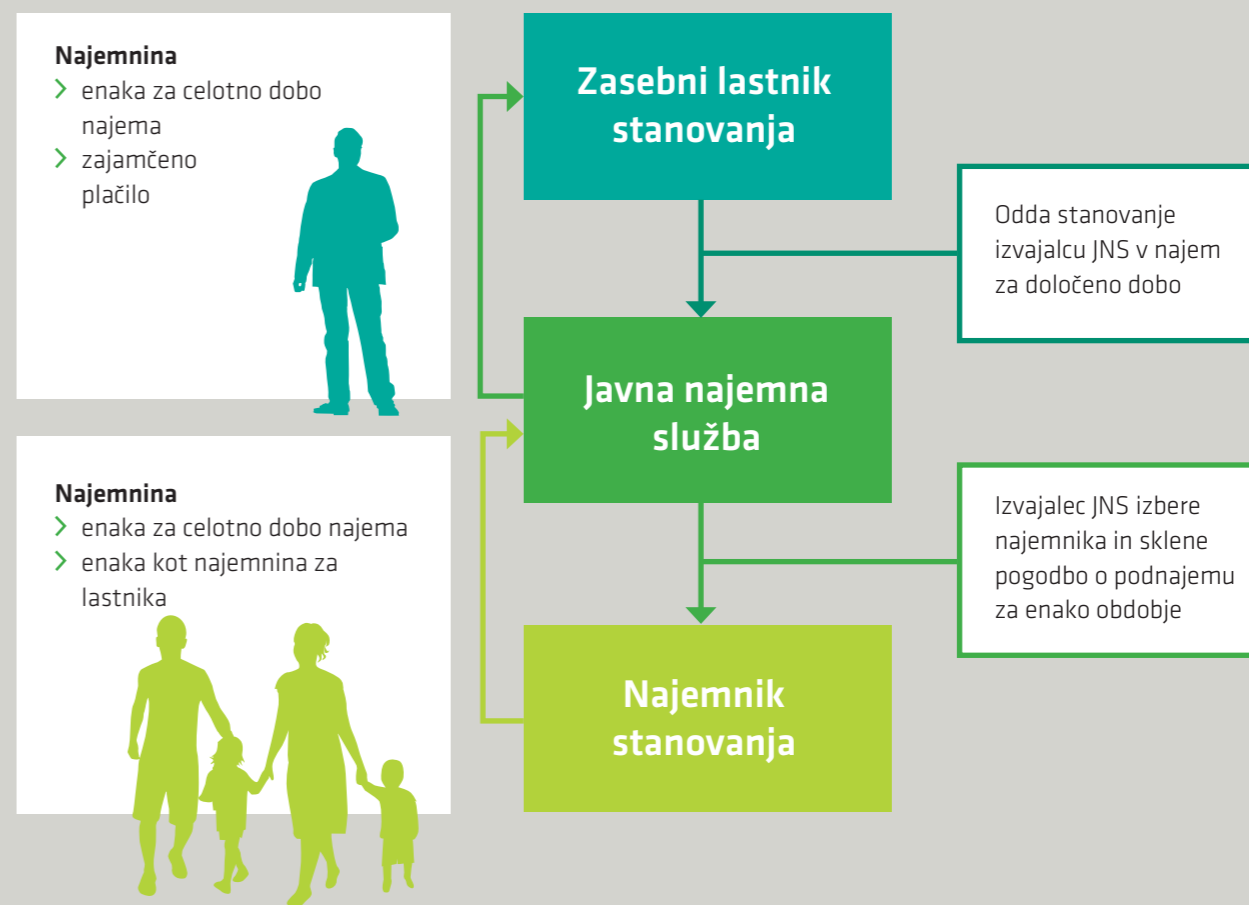
Neprofitne stanovanjske organizacije

Nevladne neprofitne organizacije



# SHEMA DELOVANJA

JAVNE NAJEMNE SLUŽBE



# POSTOPKI

## NAJEM STANOVANJA OD LASTNIKA

- Javna najemna služba bi tekoče sprejemala ponudbe lastnikov stanovanj za oddajo v najem.
- Javna najemna služba bi sama odločala o prevzemu stanovanja v najem in o sklenitvi najemne pogodbe z lastnikom.
- Javna najemna služba bi ocenila potrebo prenove stanovanja in njene stroške ter uredila razmerja z lastnikom.

## ODDAJA V PODNAJEM UPRAVIČENCEM

- Javna najemna služba bi najmanj štirikrat letno javno objavila razpis za oddajo najetih stanovanj v podnajem, ki bi bil odprt za prijavo preko celega leta.
- Strokovna služba bi pregledala vse prijave za najem in pripravila prednostne liste vlagateljev za podnajem po posameznih ciljnih skupinah za posamezno obdobje.
- Sodelovala bi pri odločanju o izbiri podnajemnikov.
- O izbiri bi odločala komisija za izbiro podnajemnikov stanovanj.
- Stalen odprt razpis (javni pozivi štirikrat letno).
- O izbiri bi odločala posebna komisija za dodeljevanje stanovanj v najem (po en predstavnik: CSD, izvajalec, Stanovanjski sklad RS).
- O izbiri podnajemnikov bi izdal izvajalec javne najemne službe sklep, zoper katerega bi imel vlagatelj pravico pritožbe (Stanovanjski sklad RS).
- Zoper sklep drugostopenjskega organa ima vlagatelj pravico do sodnega varstva v skladu z zakonom (SZ).
- Pred vložitvijo tožbe bi bil obvezen predhodni postopek mediacije na posebnem telesu za mediacijo.

# PREDVIDENI POGOJI

## ZA PRIDOBITEV STANOVANJA V NAJEM

Praviloma veljajo enaki premoženjski, dohodkovni ter drugi pogoji kot za pridobitev najema neprofitnega stanovanja po veljavni zakonodaji.

# FINANCIRANJE

## JAVNE NAJEMNE SLUŽBE

### Viri financiranja

- Organizacijo in delovanje javne najemne službe bi financirala Republika Slovenija preko Stanovanjskega sklada RS z namenskimi sredstvi iz državnega proračuna.

### Stroški delovanja

Opravljanje storitev izvajalcev javne najemne službe:

- pridobivanje stanovanj v najem od lastnikov,
- organizacija prenove in vzdrževanja najetih stanovanj,
- oddajanje stanovanj v najem,
  - priprava predlogov za dodelitev stanovanj v najem (podnajem),
- nadzor uporabe stanovanj in izvajanja sklenjenih pogodb z najemodajalci in najemniki.

### Prenova

- Dogovorjeno nujno prenovo najetih stanovanj bi začasno financiral izvajalec javne najemne službe in bi jo poročunal z delom najemnine najkasneje do konca najema
- Viri začasnega financiranja prenove:
  - namenska sredstva sklada (posojila ob ustreznih podpornih razpisih),
  - bančna posojila.

### Tveganja

- Izvajalec javne najemne službe bi nosil tveganja morebitnega neplačila najemnine ter stroškov obratovanja in vzdrževanja skupnih delov večstanovanjske stavbe s strani najemnikov.
- Izvajalec bi nosil tudi tveganje začasne nezasedenosti najetega stanovanja (najem po načelu »polno za prazno«).
- Vir sredstev: pokrivanje izgub preko sistema financiranja javne najemne službe.





# SPREMLJANJE

## RAZPOLAGANJ S STANOVANJEM

**Stanovanjski sklad RS** opravlja: > redni nadzor izvajanja sklenjenih pogodb z izvajalci javne najemne službe (strokovni nadzor, finančni nadzor).

**Izvajalec javne najemne službe** opravlja: > pravico do nadzora stanja stanovanj na podlagi predhodnega dogovora (najave) z izvajalcem javne najemne službe in podnajemnikov.

**Lastnik najemodajalec** ima: > redni nadzor izvajanja pravic in obveznosti najemnika po sklenjeni pogodbi o podnajemu, vključno glede rednega vzdrževanja in zavarovanja stanovanja (npr. izliv vode in odgovornost iz naslova posesti stanovanja).



## Stanovanjski sklad RS

Poljanska cesta 31

1000 Ljubljana

T: 01 4710 500

E: [ssrsinfo@ssrs.si](mailto:ssrsinfo@ssrs.si)

<http://ssrs.si>

