



JSS26035836

Številka: 3521-396/2026-2 3000

Datum: 16. 03. 2026

**JAVNI
STANOVANJSKI
SKLAD
MESTNE
OBČINE
LJUBLJANA**

Na podlagi 115., 116. in 118. 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-10, 77/23 – odl., 61/24 in 57/25), 24. člena Odloka o ustanovitvi javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15, 50/16 in 8/26) in 20. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (objavljeni na spletnih straneh Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana 28. 4. 2021), je direktor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana s soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, danim na 23. seji dne 16. 3. 2026 sprejel

S K L E P

o stanovanjski najemnini in uporabnini

I.

S tem sklepom se določi način določitve višine neprofitne in prosto oblikovane najemnine za stanovanjske enote v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in Mestne občine Ljubljana, ki so v upravljanju Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana.

Za protipravno zasedene stanovanjske enote iz prejšnjega odstavka in barake v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in Mestne občine Ljubljana, ki so v upravljanju Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, se določi način določitve višine uporabnine.

II.

Za javna najemna stanovanja, namenska najemna stanovanja, javna najemna oskrbovana stanovanja, stanovanjske stavbe za posebne namene in bivalne enote ter službena stanovanja, katerih najemniki ne presegajo predpisanega dohodkovnega cenusa za upravičenost do javnega najemnega stanovanja, se v najemni pogodbi določi višina najemnine na podlagi določb Stanovanjskega zakona in njegovih podzakonskih aktov, upošteva skupno letno stopnjo neprofitne najemnine v višini 4,7 % od vrednosti stanovanja.

III.

Za tržna najemna stanovanja in vsa najemna stanovanja, ki so bila v preteklosti oddana za profitno najemnino, se določi višina prosto oblikovane najemnine na način iz II. točke tega sklepa tako, da se neprofitna najemnina poveča za 25 %.

Če dohodki najemnika in uporabnikov stanovanj iz prejšnjega odstavka presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do javnega najemnega stanovanja se, upošteva sklenjene



najemne pogodbe, določi prosto oblikovana najemnina tako, da se prosto oblikovana najemnina iz prvega odstavka te točke poveča za 68 %.

Če premoženje najemnika in uporabnikov stanovanja iz prvega odstavka te točke presega 60% predpisane vrednosti primerne stanovanja, ki je določena za upravičenost do javnega najemnega stanovanja, pri čemer se kot premoženje ne upošteva vrednost stanovanja, na katerem je ob pridobitvi lastninske pravice ustanovljena brezplačna služnost stanovanja v korist staršev, se, upošteva sklenjene najemne pogodbe, določi prosto oblikovana najemnina glede na premoženjski razred:

Premoženjski razred	% predpisane vrednosti primerne stanovanja*	Prosto oblikovana najemnina v % nad najemnino iz prvega odstavka III. točke tega sklepa
1	nad 60 % – 100 %	15 %
2	nad 100 % – 130 %	40 %
3	več kot 130 %	68 %

* Stanovanjski zakon

Če dohodki najemnika in uporabnikov stanovanja iz prvega odstavka te točke presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do javnega najemnega stanovanja in hkrati spadajo v 3. premoženjski razred, se, upošteva sklenjeno najemno pogodbo, določi prosto oblikovana najemnina tako, da se prosto oblikovana najemnina iz prvega odstavka te točke poveča za 108 %.

IV.

Za službena stanovanja in v primerih, ko najemnik in uporabniki javnega najemnega stanovanja ne izpolnjujejo dohodkovnega pogoja za upravičenost do javnega najemnega stanovanja po 90. členu Stanovanjskega zakona, se določi prosto oblikovana najemnina tako, da se neprofitna najemnina poveča za 110 %.

Če premoženje najemnika in uporabnikov javnega najemnega stanovanja presega 60 % predpisane vrednosti primerne stanovanja, ki je določena za upravičenost do javnega najemnega stanovanja, pri čemer se kot premoženje ne upošteva vrednost stanovanja, na katerem je ob pridobitvi lastninske pravice ustanovljena brezplačna služnost stanovanja v korist staršev, se, upošteva sklenjene najemne pogodbe, določi prosto oblikovana najemnina glede na premoženjski razred:

Premoženjski razred	% predpisane vrednosti primerne stanovanja*	Prosto oblikovana najemnina v % nad neprofitno najemnino
1	nad 60 % – 100 %	30 %
2	nad 100 % – 130 %	60 %
3	več kot 130 %	110 %

Če dohodki najemnika in uporabnikov javnega najemnega stanovanja presegajo predpisan dohodkovni cenzus za upravičenost do javnega najemnega stanovanja in hkrati spadajo v 3.

premoženjski razred, se, upošteva je sklenjene najemne pogodbe, določi prosto oblikovana najemnina tako, da se neprofitna najemnina poveča za 160 %.

V.

Za barake se določi uporabnina v višini 1 evro/m².

Za uporabnike stanovanjskih enot iz I. točke tega sklepa, ki so se vselili brez pravne podlage, se določi uporabnina tako, da se neprofitna najemnina poveča za 50 %.

VI.

Z dnem uveljavitve tega sklepa preneha veljati Sklep o stanovanjski najemnini in uporabnini (Uradni list RS, št. 28/25).

VII.

Ta sklep se objavi na spletni strani Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in začne veljati 1. 4. 2026.



Aleš Tomažin (V imenu: Sašo
Rink)
Področni sekretar
Vodja sektorja

Objavljeno na spletni strani JSS MOL 17. 3. 2026.