

OBČINA ŠMARJE PRI JELŠAH
Aškerčev trg 15
3240 Šmarje pri Jelšah

Datum: 2.11. 2022

OBČINSKEMU SVETU
OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

ZADEVA: PREDLOG ZA OBRAVNAVO NA SEJI OBČINSKEGA SVETA OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH

NASLOV: PRAVILNIK O ODDAJI OSKRBOVANIH STANOVANJ OBČINE ŠMARJE PRI JELŠAH V NAJEM

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za gospodarstvo

GRADIVO PREDLAGA: župan Matija Čakš, dr. vet. med., spec. bujatrike

POROČEVALEC: mag. Zinka BERK, vodja oddelka za gospodarstvo

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Šmarje pri Jelšah sprejme Pravilnik o oddaji oskrbovanih stanovanj občine Šmarje pri Jelšah v najem.

ŽUPAN
Matija ČAKŠ, dr. vet. med., spec. bujatrike

Priloga:

- Pravilnik o oddaji oskrbovanih stanovanj v najem
- obrazložitev



OBRAZLOŽITEV

Po dolgotrajnih pripravah na gradnjo oskrbovanih stanovanj je Občina Šmarje pri Jelšah v mesecu juliju 2021 podpisala pogodbo za izgradnjo dveh objektov oskrbovanih stanovanj. Po terminskem načrtu bo gradnja zaključena do konca aprila 2023, kar pomeni, da bodo z mesecem majem 2023 oskrbovana stanovanja pripravljena za vselitev.

Gre za stanovanja, ki so grajena v skladu z zakonodajo za starejšo populacijo, so povezana z mostičkom in klicno tipko z Domom upokojencev, imajo dvigalo, vsako stanovanje ima balkon ali teraso, shrambo v etaži in parkirno mesto v dvoetažnem objektu. Objekta sta skoraj nič energetska.

Sofinancer izgradnje stanovanj je Stanovanjski sklad RS, ki bo lastnik 15 stanovanj v OS 1, lastnik 15 stanovanj v OS 2 je Občina Šmarje pri Jelšah. Razpolagalno pravico za oddajanje stanovanj v najem bo imela občina, ki bo tako razpolagala z 30 stanovanji. V najem se bodo oddajala za neprofitno najemnino na podlagi določil Stanovanjskega zakona in izvedbenih aktov. Višina najemnine še ni znana, ker bo odvisna od točkovanja, ki bo izvedeno po zaključku vseh del, pričakujemo, da se bo gibala od 5,00 do 5,50 eur/m².

Za najem stanovanj je, na podlagi pridobljenih anketnih vprašalnikov, zaznan velik interes, zato bodo prednost pri najemu imeli naši občani kar je tudi s pravilnikom zagotovljeno.

V pravilniku določamo pogoje in kriterije za najem, kjer imajo prednost občani naše občine glede na dolžino bivanja v občini, določamo dohodkovni cenzus kot pogoj za najetje stanovanja ter določamo ostale kriterije, ki jasno izražajo prednosti pri oblikovanju liste in dodeljevanju stanovanj v najem. V poglavju razpisni postopek določamo vsebino in objavo razpisa, navajamo potrebno dokumentacijo. Postopek obravnave vlog in dodeljevanje stanovanj v najem bo v času razpisa in tudi izven razpisa vodila komisija, ki jo sestavljata dva predstavnika najemodajalca in en član občinskega sveta Občine Šmarje pri Jelšah, imenovani s strani župana. Sklenitev najemnega razmerja je pogojena s plačilom varščine v višini 3 mesečne najemnine.

Dodeljevanje stanovanj bomo izvedli na osnovi predlaganega Pravilnika in Razpisa za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem. Predvidevamo, da bi razpis objavili konec meseca novembra 2022.

Pripravila: mag. Zinka Berk,
vodja oddelka za gospodarstvo

ŽUPAN
Matija ČAKŠ, dr. vet. med, spec. bujatrike



Občinski svet Šmarje pri Jelšah je na podlagi 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18), 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21) ter 16 in 84. člena Statuta Občine Šmarje pri Jelšah (Uradni list RS, št. 57/17 in 54/19) na svoji ____ seji dne _____ sprejel naslednji

PRAVILNIK o oddaji oskrbovanih stanovanj Občine Šmarje pri Jelšah v najem

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem pravilnikom Občina Šmarje pri Jelšah (v nadaljnjem besedilu: občina) ureja postopek oddajanje oskrbovanih stanovanj v lasti občine v najem upravičencem do nastanitve v oskrbovanih stanovanjih.

Ta pravilnik se smiselno uporablja tudi v postopkih oddaje v najem tistih oskrbovanih stanovanj, ki so zgrajena ali kako drugače pridobljena v soinvestitorstvu, z javno-zasebnim partnerstvom ali z drugim načinom sodelovanja z drugo javno ali zasebno pravno osebo, če je tako določeno z medsebojnim dogovorom.

2. člen

Oskrbovana stanovanja iz 1. člena se oddajo v najem:

- z razpisom za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem,
- izven razpisa prosilcem, ki so vložili prijavo izven razpisa.

II. POGOJI IN KRITERIJI ZA NAJEM

3. člen

Do najema oskrbovanih stanovanj je upravičen prosilec, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

- je starejši od 65 let,
- mu preostale psihofizične sposobnosti omogočajo, da z redno organizirano pomočjo drugega in z zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranja zadovoljivo duševno in telesno počutje in samostojnost v bivalnem okolju, tako da ne potrebuje popolnega institucionalnega varstva v zavodu oziroma domu starejših,
- je glede na svoje ekonomsko stanje, sposoben plačevati najemnino in druge stroške, ki so vezani na najem in bivanje v oskrbovanem stanovanju (dohodkovni cenzus) in ni v osebnem stečaju,
- je državljan Republike Slovenije ali držav EU »z dovoljenjem za stalno prebivanje v RS«, če je državljan drugih držav pa je upravičen do najema samo ob izpolnitvi pogoja recipročnosti,
- mu ni bila odpovedana najemna pogodba za neprofitno stanovanje oziroma za namensko najemno stanovanje za upokojujence in druge starejše ali za oskrbovano

stanovanje iz razlogov, navedenih v stanovanjskem zakonu in tudi ni v teku postopek za odpoved takšne pogodbe,

- ima prosilec do prejšnjega lastnika stanovanja poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

Če se na razpis prijavi manj prosilcev, ki izpolnjujejo navedene pogoje, kot je razpisanih stanovanj, se lahko posamezna oskrbovana stanovanja oddajo v najem tudi prosilcem, starejšim od 60 let, ki izpolnjujejo druge pogoje razpisa.

Za starejše od 65 oz. 60 let se po teh pravilih štejejo tudi osebe, ki bodo v letu prijave na razpis oz. vložitve prijave izven razpisa dopolnile 65 oziroma 60 let.

Enake pogoje, razen starostnega normativa iz tega člena, mora izpolnjevati uporabnik, ki bo prebival z upravičencem v oskrbovanem stanovanju.

4. člen

Dohodkovni cenzus se ob razpisu določi glede na povprečno neto starostno pokojnino v koledarskem letu pred objavo razpisa glede na število članov gospodinjstva:

Število članov gospodinjstva	Meja neto dohodka izraženega v % od povprečne neto starostne pokojnine
1	od 100
2	od 160

5. člen

Prednost pri dodelitvi oskrbovanega stanovanja imajo osebe, ki izpolnjujejo kriterije po naslednjem vrstnem redu:

- najemniki stanovanj, ki so v lasti občine, oziroma najemniki stanovanj, ki so bila pridobljena v soinvestitorstvu, z javno-zasebnim partnerstvom ali z drugim načinom sodelovanja z drugo javno ali zasebno pravno osebo, na katerih ima občina razpolagalno pravico ob izpraznitvi. S tem bi občina pridobila prazno neprofitno najemno stanovanje.
- prosilci, ki imajo na dan objave razpisa daljše stalno bivanje v občini,
- gibalno ovirane osebe na invalidskih vozičkih, ki se izkažejo z odločbo Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije oziroma Zavoda RS za zaposlovanje,
- osebe, katerih sedanje bivališče zaradi arhitektonskih ovir, neustreznosti stanovanjskih prostorov in bivalnega okolja ali oddaljenosti od zdravstvenega doma in ostalih objektov urbanega središča ni primerno ali pa je manj primerno za bivanje starejših.

V primeru, da več prosilcev enakovredno izpolnjuje posamezni kriterij, ima prednost starejši prosilec.

Pri dodelitvi večjega oskrbovanega stanovanja ima prednost prosilec, s katerim bo v stanovanju poleg najemnika prebival starejši uporabnik.

III. RAZPISNI POSTOPEK

6. člen

Razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem (v nadaljevanju: razpis) se objavi v sredstvih javnega obveščanja v naslednjih primerih:

- če gre za prvo oddajo oskrbovanih stanovanj v najem v novozgrajenem, prenovljenem ali pridobljenem objektu z oskrbovanimi stanovanji,
- če za posamezna oskrbovana stanovanja ni ustreznih vlog za sklenitev najemnega razmerja in najemodajalec presodi, da je najprimernejši postopek za oddajo teh stanovanj postopek s pomočjo razpisa.

7. člen

Razpis mora vsebovati naslednje podatke:

- predmet razpisa - opis stanovanj, ki se z razpisom oddajajo v najem (lokacija, število, struktura, površina in morebitna oprema stanovanj),
- rok zbiranja vlog,
- pogoje za sodelovanje na razpisu,
- kriterije za izbiro najemnikov,
- predvideno višino mesečne najemnine in obratovalnih stroškov za posamezna stanovanja,
- predvideno varščino,
- podatke o izvajalcu storitve SOS klicev,
- predviden datum vselitve.

V razpisu se navedejo tudi morebitni drugi podatki, pomembni za izvedbo razpisa in oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

8. člen

Prijavo na razpis je potrebno oddati na posebnem obrazcu »Prijava za najem oskrbovanega stanovanja«. Prijavi na razpis je treba priložiti naslednja dokazila:

- izjavo, da lahko občina pridobi za prosilca in uporabnika potrdilo o državljanstvu in potrdilo o stalnem prebivanju iz uradnih evidenc,
- dokazila o zmožnosti plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki so vezani na najem stanovanja,
- za gibalno ovirane osebe odločbo Centra za socialno delo ali Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije ali Zavoda RS za zaposlovanje,
- dokazilo o plačilu najemnine in vseh ostalih stanovanjskih stroškov pri prejšnjem lastniku, če je/sta bil- a prosilec in/ali uporabnik najemnik-a,
- opis sedanjih bivalnih razmer s slikovnim materialom,
- potrdilo ustrezne ustanove, iz katerega je razvidno, da sta prosilec in/ali uporabnik sposobna samostojnega bivanja v oskrbovanem stanovanju,

Prosilci lahko na razpis dostavijo tudi druga dokazila, za katera menijo, da bodo pripomogli k razjasnitvi njihovega osebnega ali stanovanjskega statusa.

Rok za prijavo se določi v razpisu in ne sme biti krajši od 30 dni.

9. člen

Prispele prijave obravnava komisija, ki jo sestavljata dva predstavnika najemodajalca in en član občinskega sveta Občine Šmarje pri Jelšah, imenovani s strani župana.

Za ugotovitev bivalnih razmer prosilca se lahko opravi ogled stanovanja, v katerem prosilec biva in ima prijavljeno stalno prebivališče.

Komisija lahko od prosilcev zahteva, da dopolnijo prijavo, ali pojasnijo posamezne navedbe v prijavi in predložijo morebitna dodatna dokazila. Rok za dopolnitev ali pojasnitev prijave je 8 dni.

10. člen

Komisija na podlagi prijav prosilcev, morebitnih dodatnih pojasnil in dokazil prosilcev sestavi prednostno listo prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem s predlogom za sklenitev najemnih pogodb. Prednostna lista je veljavna, ko jo potrdi župan občine.

Prosilce se o uvrstitvi na prednostno listo pisno obvesti.

Prosilci lahko podajo pisni ugovor z obrazložitvijo in dokazili pri najemodajalcu v roku 15 dni od prejema obvestila o odločitvi najemodajalca o uvrstitvi na prednostno listo.

Prednostna lista velja do naselitve vseh stanovanj v objektu.

Razpisni postopek se vodi po določitih Zakona o splošnem upravnem postopku.

IV. ODDAJA OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM IZVEN RAZPISA

11. člen

Prosilec, ki je bil uvrščen na prednostno listo iz 10. člena tega pravilnika in mu ni bilo dodeljeno oskrbovano stanovanje, lahko ponovno poda prijavo, ki se obravnava kot nova prijava za najem oskrbovanega stanovanja.

Prosilci, ki niso sodelovali na razpisu, oddajo pisno vlogo za najem oskrbovanega stanovanja na naslov občine. Vlogo je potrebno podati na posebnem obrazcu »Prijava za najem oskrbovanega stanovanja«. Obrazec in dodatna pojasnila dobijo prosilci na sedežu najemodajalca in na njegovi spletni strani www.smarje.si.

Po preteku veljavnosti prednostne liste komisija sestavi seznam prosilcev v skladu z vrstnim redom kriterijev iz 5. člena tega pravilnika, pri čemer se kot dodatni kriterij upošteva datum vložitve prijave za najem oskrbovanega stanovanja.

Za zamenjavo lahko zaprosijo najemniki oskrbovanih stanovanj in najemniki neprofitnih stanovanj v lasti občine, ki so se jim spremenile osebne razmere ob izpolnjevanju pogojev 3. in 4. člena tega pravilnika. Zamenjava oskrbovanega stanovanja se obravnava kot nova vloga.

V. SKLENITEV NAJEMNEGA RAZMERJA, PLAČILO VARŠČINE

12. člen

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko komisija preveri, ali prosilec še izpolnjuje pogoje za najem oskrbovanega stanovanja iz 3. in 4. člena tega pravilnika, pri čemer mora prosilec po potrebi predložiti nova dokazila o izpolnjevanju teh pogojev.

Z izbranim prosilcem se v skladu s tem pravilnikom sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

Pri najemu stanovanja z ločenim spalnim prostorom imajo prosilci z uporabnikom praviloma prednost pred samskimi prosilci.

V primeru, da prosilec ne podpiše najemne pogodbe v roku 30 dni od pisnega poziva, se briše iz prednostne liste oziroma seznama za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem, o čemer se ga pisno obvesti.

V primeru, da se najemnik ne vseli v stanovanje v roku 30 dni od podpisa najemne pogodbe, se šteje, da je odstopil od najema in je najemna pogodba s potekom tega roka razvezana.

Najemnik je dolžan v skladu z zakonodajo o prijavi prebivalstva naslov oskrbovanega stanovanja prijaviti kot svoje stalno prebivališče, sicer se mu najemna pogodba odpove.

Po smrti najemnika ali njegovi namestitvi v dom starejših za čas, daljši od 6 mesecev, se sklene najemna pogodba samo s tistim uporabnikom, ki izpolnjuje pogoje iz 3. in 4. člena tega pravilnika. Če uporabnik ne izpolnjuje teh pogojev, se lahko z njim sklene najemna pogodba za določen čas do enega leta. V tem času si mora uporabnik sam rešiti svoj stanovanjski problem.

13. člen

Najemnina za oskrbovana stanovanja v lasti občine je neprofitna, izračunana na podlagi določil veljavne zakonodaje s stanovanjskega področja in se spreminja v skladu z zakonodajo in sklepi lastnika.

Najemnino za oskrbovana stanovanja, ki so zgrajena ali kako drugače pridobljena v soinvestitorstvu, z javno-zasebnim partnerstvom ali z drugim načinom sodelovanja z drugo javno ali zasebno pravno osebo določi lastnik.

Najemniki iz zadnjega odstavka prejšnjega člena plačujejo za čas najema 20 % višjo najemnino.

14. člen

Pred sklenitvijo najemne pogodbe najemnik sklene pogodbo o plačilu varščine. Varščina predstavlja predplačilo za stroške vzdrževalnih del ob prenehanju najemnega razmerja in morebitnih neporavnanih obveznosti najemnika iz naslova najemne pogodbe, ki po zakonu bremenijo najemnika. Plačilo varščine je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

Varščina znaša tri mesečne najemnine dodeljenega stanovanja najemniku.

Varščina se ne obrestuje in se po predaji stanovanja vrne najemniku, v primeru smrti se varščina vrne dediču najemnika, zmanjšana za pokritje stroškov morebitnih vzdrževalnih del v stanovanju.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

15. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.
Šmarje pri Jelšah, dne

Župan
Občine Šmarje pri Jelšah
Matija Čakš 1/r.

