



OBČINA BELTINCI

Mladinska 2, 9231 Beltinci
OBČINSKI SVET

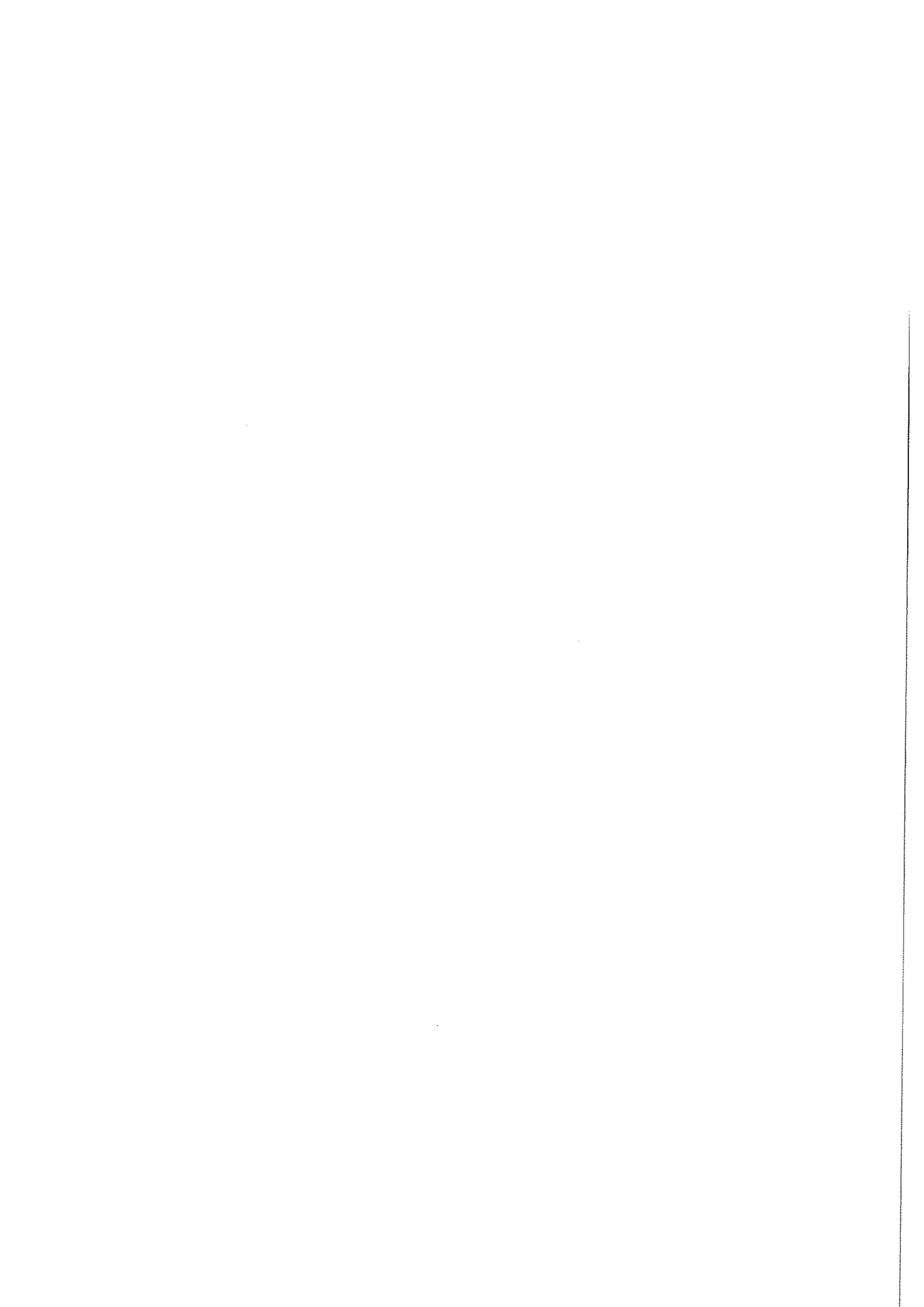
Tel.:(02) 541-35-35 Fax: (02) 541-35-70

e-pošta: obcina@beltinci.si

<http://www.beltinci.si>

AD 7

**SPREJEM SKLEPA O DOLOČITVI DODATNIH
POGOJEV IN PREDNOSTNIH KATEGORIJ ZA
DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM NA
OBMOČJU OBČINE BELTINCI.**





OBČINA BELTINCI

Mladinska 2, 9231 Beltinci
Občinska uprava-župan

Tel.:(02) 541-35-35 Fax: (02) 541-35-70

e-pošta: obcina@beltinci.si
<http://www.beltinci.si>

Številka: 3523-1/2019-3

Datum: 21.03.2019

OBČINA BELTINCI OBČINSKI SVET

ZADEVA: SPREJEM SKLEPA O DOLOČITVI DODATNIH POGOJEV IN PREDNOSTNIH KATEGORIJ ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM NA OBMOČJU OBČINE BELTINCI

(Gradivo za 7. točko dnevnega reda 4. redne seje Občinskega sveta Občine Beltinci dne 28.03.2019).

PRAVNE PODLAGE:

- 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 in 27/17),
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14),
- Statut Občine Beltinci (Ur. list RS, št. 22/2016-UPB1 in 56/2017),
- Poslovník Občinskega sveta Občine Beltinci (Ur. l. RS, št. 28/2016-UPB1 in 56/2017).

NAMEN: sprejetje Sklepa o določitvi dodatnih pogojev in prednostnih kategorij za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem na območju Občine Beltinci.

PREDLAGATELJ: župan Marko Virag.

POROČEVALCI:

- župan Občine Beltinci Marko Virag,
- predsednik Odbora za negospodarstvo in javne službe družbenih dejavnosti.

PREDLOG SKLEPA:

Občinski svet Občine Beltinci sprejme Sklep o določitvi dodatnih pogojev in prednostnih kategorij za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem na območju Občine Beltinci v predlagani vsebini in obliki.

PREDLOG

Na podlagi 87. 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 in 27/17), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14 – v nadaljevanju Pravilnik) in 16. člena Statuta Občine Beltinci (Ur. list RS, št. 22/2016-UPB1 in 56/2017) je Občinski svet Občine Beltinci na ___ seji dne _____ sprejel

SKLEP O DOLOČITVI DODATNIH POGOJEV IN PREDNOSTNIH KATEGORIJ ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM NA OBMOČJU OBČINE BELTINCI

1. Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so državljani Republike Slovenije, ki imajo na dan oddaje vloge na javni razpis prijavljeno stalno prebivališče v Občini Beltinci.
2. LISTA A – Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem, če so na dan oddaje vloge na javni razpis v delovnem razmerju ali prejemniki pokojnine ali imajo zagotovljeno trajno socialno denarno pomoč¹ in če dohodki njihovih gospodinjstev v koledarskem letu ne presegajo v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi.
3. LISTA B – Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem, če so na dan oddaje vloge na javni razpis v delovnem razmerju ali prejemniki pokojnine in če dohodki njihovih gospodinjstev v koledarskem letu ne presegajo v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi.
4. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Prednostne kategorije za uvrstitev prosilcev na prednostno listo	TOČKE	
	Lista A	Lista B
1. Mlade družine - starost družine do 35 let (noben od staršev ni starejši od 35 let in najmanj 1 otrok)	90	90
2. Mladi - starost prosilca do 30 let	60	60
3. Družina z večjim številom mladoletnih otrok - najmanj trije otroci - za vsakega nadaljnjega otroka	60 20	60 20
4. Invalidi in družine z invalidnim članom	60	60
5. Družina z manjšim številom zaposlenih (, ki šteje najmanj tri člane in je zaposlen samo en družinski član)	40	40
6. Žrtve nasilja v družini	60	60
7. Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	50	50

¹ Trajna denarna socialna pomoč se dodeli osebi, ki je trajno nezaposljiva ali trajno nezmožna za delo, ali v starosti nad 63 let za ženske in nad 65 let za moške in ki je brez premoženja, upoštevanega po ZUPJS ali je v institucionalnem varstvu in tudi njeni družinski člani izpolnjujejo enake pogoje.

5. DODATNE PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Dodatne prednostne kategorije za uvrstitev prosilcev na prednostno listo	TOČKE	
	Lista A	Lista B
- uvrstitev prosilca na prednostno listo po prejšnjem razpisu	40	40
- dejansko stalno prebivanje prosilca na območju Občine Beltinci ²		
• nad 5 do 10 let	20	20
• nad 10 do 15 let	30	30
• nad 15 do 20 let	40	40
• nad 20 let	50	50
-delovna doba prosilca:		
• nad 3 do 5 let	10	10
• nad 5 do 10 let	20	20
• nad 10 do 20 let	40	40
• nad 20 let	60	60
-stopnja izobrazbe prosilca		
• srednja ali višja izobrazba	20	20
• visoka ali univerzitetna izobrazba	40	40
• doktorat, magisterij	60	60

6. Sklep prične veljati naslednji dan po sprejemu na Občinskem svetu Občine Beltinci.

Številka:

Datum: _____

Župan
Občine Beltinci
Marko Virag

OBRAZLOŽITEV:

1. Uvod

Občina Beltinci v svojem imenu in s soglasjem ter po pooblastilu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, razpisuje oddajo neprofitnih stanovanj v najem na območju Občine Beltinci.

Občina Beltinci oddaja stanovanja v najem na podlagi javnega razpisa. Razpis je javnega značaja in se javno objavi na spletni strani Občine Beltinci, razen v primerih izrednih dodelitev.

Predmet razpisa so stanovanja, ki se izpraznijo, ker jih vrnejo prejšnji najemniki, novogradnje in nakupi stanovanj. Prosilci se glede na dohodek gospodinjstva razvrščajo v ločene liste, listo A – za upravičence, ki izpolnjujejo določene socialne kriterije ter listo B – za upravičence, ki presegajo določene socialne kriterije. Prosilci, ki uspejo na javnem razpisu, dobijo stanovanje v najem za nedoločen čas z neprofitno najemnino.

Neprofitno najemno stanovanje lahko pridobi tisti, ki izpolnjuje pogoje, ki jih določa državni Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14) in Občina Beltinci.

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa:

- splošne pogoje za prosilce,
- kriterije in merila za ocenjevanje stanovanjskih razmer,
- kriterije in merila za ocenjevanje socialnih razmer,
- površinske normative za dodelitev neprofitnih stanovanj in napotke glede uporabe in
- postopek dodeljevanja stanovanj.

Splošni pogoji, ki jih v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem morejo izpolnjevati prosilci so sledeči:

- da je prosilec državljan Republike Slovenije,
- da ima stalno bivališče v Občini Beltinci,
- da prosilec sam ali nekdo iz njegovega gospodinjstva že ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas,
- da prosilec ali nekdo iz njegovega gospodinjstva ni lastnik premoženja, ki presega 40 % vrednosti stanovanja,
- da niti prosilec niti kdo iz njegovega gospodinjstva ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen v primeru, če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino,
- da seštevek mesečnih dohodkov prosilčeva gospodinjstva ne presega predpisanih vrednosti.

V skladu s 6. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem imajo pri razreševanju vlog za pridobitev neprofitnega stanovanja prednost družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom in državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, žrtve nasilja v družini, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino, kar mora občina posebej opredeliti v razpisu.

2. Cilj sprejema predlaganega sklepa

Občina Beltinci se pri oddajanju stanovanj v najem sooča s precejšnjo plačilno nedisciplino s strani najemnikov neprofitnih stanovanj zato se tokrat predlaga, da se že s strani Občinskega sveta Občine Beltinci, kot dodaten pogoj, ki ga prosilec na dan oddaje vloge more izpolnjevati določi, da je bodisi v delovnem razmerju ali je prejemnik pokojnine ali ima zagotovljeno trajno socialno denarno pomoč ter se na ta način zagotovi, da za neprofitna stanovanja lahko kandidirajo zgolj tisti prosilci, ki imajo zagotovljen redni mesečni prihodek in s tem sredstva za plačilo neprofitne najemnine.

S predlogom se sledi že dobro utečeni praksi sosednje mestne občine, ki je dodatne pogoje za dodelitev neprofitnih stanovanj uvedla že v letu 2013.

Sicer se s predlaganim resda brezposelnim osebam onemogoči uspešno kandidiranje na javnem razpisu vendar pa je potrebno upoštevati dejstvo, da že sam državni Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem v 29. členu določa izjeme pri dodelitvi neprofitnih stanovanj, za primere ko se neprofitna stanovanja lahko dodelijo brez javnega razpisa.

Tako 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. Prav tako se lahko na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok. O odločitvi o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja se obvesti občinski svet oziroma nadzorni svet javnega stanovanjskega sklada.

Državni Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem torej podrobno določa splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem, kriterije in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev kot tudi sam postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem. Tako je Občina Beltinci pri pripravi javnega razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem vezana na določila pravilnika, pri čemer pa ima Občina Beltinci, v skladu z drugim odstavkom 6. člena predmetnega pravilnika, kot najemodajalka možnost, da lahko po svoji presoji vključi v razpis tudi druge prednostne kategorije prosilcev, kar pa mora v razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem posebej utemeljiti.

Iz zgoraj navedenega razloga se predlaga, da se že s strani Občinskega sveta Občine Beltinci potrdijo tudi prednostne kategorije prosilcev z njihovo navedbo in ustreznim točkovanjem kot tudi dodatne prednostne kategorije za uvrstitev prosilcev na prednostno listo, da bo potem podana podlaga za uvrstitev sprejetih prednostnih kategorij v vsakokratni javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Pri čemer se je pri določitvi prednostnih kategorij in dodatnih prednostnih kategorij sledilo predvsem določilom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, višina točk pa je bila določena po vzoru javnih razpisov objavljenih v preteklih letih.

3. Predlog sklepa

Vsled zgoraj navedenemu se predlaga, da Občinski svet Občine Beltinci sprejme Sklep o določitvi dodatnih pogojev in prednostnih kategorij za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem na Območju Občine Beltinci.

Povzela;
Višja svetovalka I
Tatjana Trstenjak



Predlagatelj;
Župan Občine Beltinci
Marko Virag



Prilogi;

- predlog Sklepa o določitvi prednostnih kategorij in dodatnih pogojev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem na Območju Občine Beltinci,
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14).

Osnovni Strokovni Analitični

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14)

Nastov ang. Rules on the rental of non-profit apartments

Datum sprejetja	03.02.2004	EVA	2003-2511-0120
Datum objave	13.02.2004	SOP	2004-01-0570
Datum začetka veljavnosti	14.02.2004		



Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem obsega:

- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 z dne 13. 2. 2004),
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 34/04 z dne 8. 4. 2004),
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 62/06 z dne 15. 6. 2006),
- Zakon o uvedbi eura – ZUE (Uradni list RS, št. 114/06 z dne 9. 11. 2006),
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 11/09 z dne 13. 2. 2009),
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 81/11 z dne 14. 10. 2011),
- Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 47/14 z dne 24. 6. 2014).

PRAVILNIK o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem

(neuradno prečiščeno besedilo št. 5)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (uporaba pravilnika)

Ta pravilnik uporabljajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije (v nadaljnjem besedilu: najemodajalci).

2. člen (vsebina pravilnika)

Ta pravilnik določa:

- splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci oziroma prosilke (v nadaljnjem besedilu: prosilci), da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja;
- kriterije in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev;
- kriterije za morebitno plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine ter zavezanca zanj;
- površinske normative za dodelitev neprofitnih stanovanj;
- postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj;
- napotke za uporabo neprofitnih stanovanj;
- zamenjave neprofitnih stanovanj;
- izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj;
- postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi neprofitnega stanovanja;
- pojasnila za uporabo pravilnika ter obrazca za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij prosilcev, ki sta kot prilogi sestavni del pravilnika.

II. SPLOŠNI POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE NEPROFITNEGA STANOVANJA V NAJEM

3. člen (splošni pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja)

(1) Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, so:

- državljanstvo Republike Slovenije;
- stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za pridobitev neprofitnega stanovanja;
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo), ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki ne presega vrednosti 40% primerne stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja;

- da se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo v mejah, določenih v 5. členu tega pravilnika;
- da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

(2) Žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih-varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, lahko sodelujejo na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj tudi v kraju začasnega bivališča.

(3) Invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, lahko ne glede na kraj stalnega prebivališča, zaprosijo za pridobitev neprofitnega stanovanja tudi v drugi občini, kjer so večje možnosti za zaposlitev ali kjer jim je zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve.

(4) Do dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o poddržavljenju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po tem pravilniku.

(5) Ne glede na določbo prve alineje prvega odstavka tega člena so do dodelitve neprofitnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I, 44/97, 50/98 – odl. US in 14/99 – odl. US), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 64/09 – uradno prečiščeno besedilo), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 50/11 in 57/11 – popr.), Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 76/10 – uradno prečiščeno besedilo) ali Zakonu o začasnem zatočišču (Uradni list RS, št. 20/97, 94/00 – odl. US, 67/02, 2/04 – ZPNNVSM in 65/05 – ZZZRO).

4. člen (dodatni pogoji)

Pri posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj lahko najemodajalci predpišejo poleg splošnih pogojev po tem pravilniku tudi še dodatne pogoje, ki jih mora prosilec izpolnjevati, pri čemer točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji lahko presegajo skupno število točk po obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij prosilcev, ki je sestavni del tega pravilnika (v nadaljnjem besedilu: obrazec), kot seštevek najvišjih vrednosti posameznih točk iz obrazca, za največ 25%.

5. člen (gornja meja dohodka gospodinjstva)

(1) Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v koledarskem letu pred letom razpisa ne presegajo:

Velikost gospodinjstva	Dohodek ne sme presegati naslednjih % od povprečno neto plače v državi
1-člansko	200%
2-člansko	250%
3-člansko	315%
4-člansko	370%
5-člansko	425%
6-člansko	470%

(2) Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 25 odstotnih točk.

6. člen (prednostne kategorije prosilcev)

(1) Pri razreševanju vlog za pridobitev neprofitnega stanovanja imajo prednost družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom in državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, žrtve nasilja v družini, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino, kar mora občina posebej opredeliti v razpisu.

(2) Najemodajalci v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj posebej opredelijo prednostno kategorijo ali prednostne kategorije prosilcev iz prejšnjega odstavka tega člena, pri čemer lahko po svoji presoji vključijo v razpis tudi druge prednostne kategorije prosilcev, kar pa morajo v razpisu posebej utemeljiti.

(3) Najemodajalci v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj izrecno določijo, katera skupina prosilcev ima prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja, če eden ali več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene v obrazcu.

7. člen (črtan)

III. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV

8. člen (prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja)

(1) Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost tisti prosilci, ki imajo slabše stanovanjske razmere, večje število družinskih članov ter živijo v slabših socialno zdravstvenih razmerah.

(2) Kriteriji in točkovno vrednotenje kriterijev za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer, ki vplivajo na prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem, so določeni v obrazcu.

IV. KRITERIJI ZA MOREBITNO PLAČILO LASTNE UDELEŽBE IN VPLAČILO VARŠČINE TER ZAVEZANCI ZANJU

9. člen
(oprostitev plačila lastne udeležbe in varščine)

(1) Gospodinjstva, katerih dohodki v koledarskem letu pred razpisom ne presegajo spodaj navedenih odstotkov dohodkov, niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

Velikost gospodinjstva	Dohodek izražen v % od povprečne neto plače v državi
1-člansko	90%
2-člansko	135%
3-člansko	165%
4-člansko	195%
5-člansko	225%
6-člansko	255%

(2) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

10. člen
(zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine)

Za plačilo lastne udeležbe in varščine je lahko zavezano gospodinjstvo, katerega dohodki presegajo mejo, določeno v prejšnjem členu tega pravilnika.

11. člen
(opredelitev pojma, višina lastne udeležbe)

(1) Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, namenjena za pridobivanje neprofitnih stanovanj v lasti najemodajalca.

(2) Višina lastne udeležbe lahko znaša največ 10% vrednosti neprofitnega stanovanja po pravilniku iz 116. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, v nadaljnjem besedilu: zakona), brez vpliva lokacije.

12. člen
(pogodba o plačilu lastne udeležbe in rok za vračilo lastne udeležbe)

Pogoje v zvezi z morebitnim plačilom in vračilom lastne udeležbe uredijo najemodajalci in upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja z medsebojno pogodbo, pri čemer se lastna udeležba najemniku neprofitnega stanovanja vrne najkasneje po 10 letih v protivrednosti v eurih, z 2% obrestno mero.

13. člen
(opredelitev varščine v najemni pogodbi, možnost obročne poravnave, vračilo varščine)

(1) Varščino za uporabo stanovanja lahko zahteva najemodajalec kot denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja.

(2) Varščina za uporabo stanovanja lahko znaša največ tri mesečne najemnine.

(3) Najemodajalci in upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja opredelijo v najemni pogodbi medsebojne obveznosti v zvezi z vplačilom, vračilom in ohranjanjem vrednosti varščine za uporabo stanovanja, upoštevaje načelo ohranjanja vrednosti varščine v protivrednosti v eurih.

(4) Varščino za uporabo stanovanja lahko ob poprejšnjem soglasju najemodajalca upravičenec do pridobitve neprofitnega stanovanja poravnava tudi obročno.

(5) Varščina se vrne ali poročuna ob prenehanju najemnega razmerja, pri čemer je najemodajalec dolžan vrniti varščino v tolaškem znesku, ki ustreza dejanski vrednosti varščine oziroma morebitnemu preostanku varščine ob prenehanju najemnega razmerja v protivrednosti v eurih.

(6) Varščina se zadrži in se ne vrne, če najemnik neprofitnega stanovanja ni usposobil stanovanja ob izselitvi ali če ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov.

V. POVRŠINSKI NORMATIVI ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

14. člen
(površinski normativi)

(1) Najemodajalci uporabljajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj naslednje površinske normative:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

(2) Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

(3) Najemodajalci lahko oddajo v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi.

(4) Najemodajalci lahko oddajo v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m² lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

(5) Površinski normativi iz prvega odstavka tega člena, ki zadevajo stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine, se uporabljajo tudi kot zgornje meje pri izračunavanju subvencij k najemninam skladno s tretjim odstavkom 121. člena zakona.

(6) Za enočlanska gospodinjstva se kot zgornja meja pri izračunavanju subvencij k najemninam uporablja stanovanjska površina do 40 m², če najemodajalec najemniku ne ponudi v zamenjavo primerne stanovanja površine do 30 m². V primeru, da najemodajalec ponudi najemniku v zamenjavo primerno stanovanje površine do 30 m², najemnik pa preselitev vanj zavrne, se od zavrnitve dalje pri izračunavanju subvencije upošteva stanovanjska površina do 30 m². Za enočlanska gospodinjstva v tržnih stanovanjih se kot zgornja meja pri izračunavanju subvencije k najemnini uporablja stanovanjska površina do 30 m².

(7) Ne glede na prejšnji odstavek se za invalida oziroma družino z invalidnim članom, ki mu je otežkočeno ali preprečeno normalno gibanje, kot zgornja meja pri izračunavanju subvencij k najemninam uporablja dejanska površina stanovanja, pri izračunavanju subvencij k tržnim najemninam pa se kot zgornje meje upoštevajo površine iz prejšnjega odstavka, povečane za 10 m².

15. člen

(upoštevanje dodatnega dnevnega ali spalnega prostora)

(1) Pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem se lahko preseže površinske normative iz prejšnjega člena z upoštevanjem dodatnega dnevnega ali spalnega prostora, če to zahtevajo družinske ali socialno zdravstvene razmere kot na primer, če gre za tri generacije v družini, težjo invalidnost, težjo bolezen, ki terja trajno nego in podobno.

(2) Najemodajalci odločajo o odstopanju od površinskih normativov po prejšnjem odstavku, upoštevaje mnenje Centra za socialno delo, ki ga predloži upravičenec.

16. člen

(odprava arhitektonskih ovir)

Če je neprofitno stanovanje namenjeno invalidu oziroma družini z invalidnim članom, ki mu je otežkočeno oziroma preprečeno normalno gibanje, je potrebno ob dodelitvi neprofitnega stanovanja upoštevati potrebo po odpravi arhitektonskih ovir v stanovanju ali pri dostopu ali izhodu iz stanovanjske stavbe, kakor tudi zadostne površine za gibanje z invalidskim vozičkom.

VI. POSTOPEK DODELJEVANJA NEPROFITNIH STANOVANJ

17. člen

(javni razpis)

(1) Za oddajo neprofitnih stanovanj v najem morajo najemodajalci objaviti razpis v sredstvih javnega obveščanja, razen kadar gre za najemodajalca, namensko ustanovljenega za razreševanje stanovanjskih vprašanj določene skupine prebivalstva, ki lahko za oddajo neprofitnih stanovanj v najem objavi notranji razpis.

(2) V javnem razpisu se lahko najemodajalec odloči za oblikovanje dveh prednostnih list, ločeno za stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu tega pravilnika niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine, ter za stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek morebitni zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

(3) Županja oziroma župan (v nadaljnjem besedilu: župan) lahko za izvedbo razpisnega postopka pooblasti javno podjetje v lasti občine.

18. člen

(vsebina javnega razpisa)

Razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem mora določati zlasti:

1. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem;
2. podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi;
3. dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi;
4. podatek o odločitvi najemodajalca glede plačila lastne udeležbe in varščine ter pogoje glede plačila;
5. podatek o morebitni odločitvi najemodajalca o oblikovanju ločenih prednostnih list po drugem odstavku prejšnjega člena tega pravilnika;
6. okvirno število razpoložljivih neprofitnih stanovanj, pri čemer se posebej opredelijo stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu tega pravilnika niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine za uporabo stanovanja, upoštevaje tudi podatek o številu stanovanj, prilagojenih potrebam invalidov;
7. opredelitev prednostnih kategorij prosilcev;
8. podatek o prednostni kategoriji prosilcev, če eden ali več prosilcev doseže v razpisu enako število točk po obrazcu za oceno stanovanjskih razmer;
9. okvirni rok, v katerem bodo neprofitna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem;
10. rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izidov razpisa;
11. višino neprofitne najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet razpisa, skupaj z napolitlom na predpise, ki določajo neprofitne najemnine in subvencioniranje najemnin;
12. možnost spremembe najemnine v primeru spremenjenih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, skladno z 90. členom zakona.

19. člen

(razpisna dokumentacija)

(1) Vlogi za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva priložiti naslednje listine:

- izjavo o morebitnih neoddavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred razpisom;
- dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
- izjavo o premoženjskem stanju, skladno s prvim odstavkom 3. člena tega pravilnika;

- najemno oziroma podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih;
- dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe, v kolikor gre za invalida po tretjem odstavku 3. člena tega pravilnika;
- drugo z razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero se izkazuje socialno-zdravstvene razmere in
- izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje.

(2) Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva lahko najemodajalcu s pooblastilom dovolijo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov. V tem primeru morajo vlogi priložiti pisne izjave, ki veljajo za osebno oziroma pisno privolitve na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov, zakona, ki ureja splošni upravni postopek in zakona, ki ureja davčni postopek.

(3) Najemodajalci neprofitnih stanovanj pridobijo v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena potrdila o državljanstvu, potrdila upravne enote, da je bil upravičenec izbrisan iz registra stalnega prebivalstva in da je po izbrisu pridobil dovoljenje za stalno prebivanje, potrdila iz evidence o odločitvah in izplačilih denarne odškodnine, potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva od pristojnih državnih organov, podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih ter prejemkih pa iz obstoječih zbirk podatkov.

(4) Dohodki gospodinjstva se upoštevajo v obsegu in na način, določenima v zakonu ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

(5) Na zahtevo najemodajalca upravljavci zbirk podatkov brezplačno posredujejo vse podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih in prejemkih za preteklo koledarsko leto pred letom razpisa za prosilca in polnoletne člane gospodinjstva, navedene v vlogi za pridobitev neprofitnega stanovanja.

(6) Prosilec ali njegov družinski član dokazuje status brezposelne osebe s prijavo v evidenco brezposelnih oseb pri Zavodu za zaposlovanje Republike Slovenije.

20. člen (razpisni postopek)

(1) Najemodajalci imenujejo komisije, ki proučijo utemeljenost vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj, ki jih opravijo pri pristojnih organih ter organizacijah in posameznikih.

(2) Najemodajalci določijo udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, rok za dopolnitev vloge.

(3) Vloge, ki jih udeleženci razpisa ne dopolnijo v predpisanem roku, se zavržejo s sklepom.

(4) Dokler predpisani rok za dopolnitev vlog ne preteče, ni mogoče sestaviti prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

(5) Za vodenje razpisnega postopka se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

21. člen (uporaba obrazca)

Pri proučitvi vseh okoliščin, pomembnih za uvrstitvev in razvrstitvev udeležencev razpisa na prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, uporabljajo najemodajalci za ocenitev stanovanjskih in socialnih razmer, v katerih živijo udeleženci razpisa in njihovi ožji družinski člani, obrazec iz priloge, ki je sestavni del tega pravilnika.

22. člen (izpolnjevanje točkvalnih zapisnikov, možnost ogleda stanovanjskih razmer v komisiji)

(1) Komisija iz 20. člena tega pravilnika izpolni točkvalni zapisnik na podlagi obrazca iz priloge tega pravilnika, en izvod zapisnika se posreduje udeležencu razpisa.

(2) Najemodajalci si lahko stanovanjske razmere udeležencev razpisa tudi ogledajo v komisiji.

(3) Komisija po ogledu stanovanjskih razmer izpolni točkvalni zapisnik na podlagi obrazca iz priloge tega pravilnika.

(4) Zapisnik podpišejo vsi člani komisije, en izvod zapisnika se po opravljenem ogledu vroči udeležencu razpisa.

(5) Komisija ne ugotavlja stanovanjskih razmer z ogledom v materinskih domovih in zatočiščih-varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj.

23. člen (določitev prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj)

(1) Najemodajalci na podlagi določb tega pravilnika, razpisnih pogojev ter obrazca iz priloge tega pravilnika določijo prednostno listo upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in jo objavijo na enak način kot razpis.

(2) Najemodajalci neprofitnih stanovanj morajo pri objavi prednostne liste iz prejšnjega odstavka tega člena zagotoviti ločeno objavo seznama upravičencev do najema neprofitnih stanovanj po kriterijih iz 9. člena tega pravilnika, od seznama ostalih upravičencev.

24. člen (pravno varstvo)

(1) Odločbo o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj izda ob upoštevanju zakona, ki ureja splošni upravni postopek, pooblaščenca oseba najemodajalca, v šestih mesecih po zaključku javnega razpisa.

(2) Zoper odločitev pristojnega organa najemodajalca – občine oziroma javnega stanovanjskega sklada je dopustna pritožba na župana.

(3) Zoper odločitev pristojnega organa najemodajalca – neprofitne stanovanjske organizacije je dopustna pritožba na upravni odbor neprofitne stanovanjske organizacije.

(4) Zoper odločitev pristojnega organa najemodajalca – države je dopustna pritožba na stanovanjsko komisijo Vlade Republike Slovenije.

(5) Odločitev o pritožbi je dokončna. Po rešitvi pritožb se objavi seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja.

25. člen
(najemna pogodba za nedoločen čas)

(1) Najemodajalci skladno z objavljenim seznamom pozovejo upravičenca k sklenitvi najemne pogodbe. Najemna pogodba se sklepa za nedoločen čas.

(2) Če se upravičenec iz seznama ne odzove na ponoven najemodajalčev poziv k sklenitvi najemne pogodbe, se črta iz seznama iz prejšnjega odstavka.

26. člen
(namembnost neprofitnih stanovanj po izpraznitvi)

(1) V primeru izpraznitve neprofitnega stanovanja, ki je bilo dodeljeno skladno s tem pravilnikom, se stanovanje dodeli v najem na podlagi javnega razpisa, razen če na javni razpis ne prispe nobena vloga.

(2) Če na javni razpis ne prispe nobena vloga, najemodajalec objavi javni poziv za zbiranje ponudb za oddajo stanovanj v najem za določen čas za prosto oblikovano najemnino.

(3) V primerih iz prejšnjega odstavka se stanovanje odda v najem za določen čas enega leta, po preteku enega leta pa se javni razpis za oddajo stanovanj v najem upravičencem do neprofitnih stanovanj ponovi.

VII. NAPOTKI ZA UPORABO NEPROFITNIH STANOVANJ

27. člen
(uporaba neprofitnih stanovanj)

Najemniki so dolžni pri uporabi neprofitnih stanovanj skrbeti za upoštevanje določb zakona, sklenjene najemne pogodbe ter hišnega reda, upoštevaje načelo skrbne rabe stanovanja ter skupnih delov stavbe.

VIII. ZAMENJAVE NEPROFITNIH STANOVANJ

28. člen
(možnost zamenjave stanovanja)

(1) Najemodajalci v okviru svojih možnosti omogočajo menjave najemnih stanovanj in pri tem upoštevajo spremenjene potrebe najemnikov neprofitnih stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje) in višini najemnine in drugih stroških za uporabo stanovanja.

(2) O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja najemodajalec odloči skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

IX. IZJEMNE DODELITVE NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

29. člen
(izjemna dodelitev neprofitnega stanovanja)

(1) Občine in javni stanovanjski skladi v primeru rušenja, prenove ter elementarne in druge nesreče lahko 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.

(2) 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.

(3) O odločitvi o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja po prvem in drugem odstavku tega člena se obvesti občinski oziroma mestni svet oziroma nadzorni svet javnega stanovanjskega sklada.

(4) Osebe, katerih vloge za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja se zavrnejo, se lahko pritožijo na župana oziroma upravni odbor neprofitne stanovanjske organizacije.

X. POSTOPEK SPREMINJANJA VIŠINE NAJEMNINE PO DODELITVI NEPROFITNEGA STANOVANJA

30. člen
(spreminjanje višine najemnine)

(1) Najemodajalci lahko vsakih pet let preverijo ali najemnik in uporabnik neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem pravilniku na dan preverjanja.

(2) Podatke o denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo neprofitnega stanovanja pridobivajo najemodajalci iz uradnih evidenc in drugih zbirk osebnih podatkov upravljavcev zbirk podatkov, v skladu z določbami 19. člena tega pravilnika. Najemniki morajo na zahtevo najemodajalca predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve.

(3) Najemodajalci odločijo o upravičenosti oziroma neupravičenosti najemnika do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja v 30 dneh po prejemu vseh dokazil iz prejšnjega odstavka z odločbo v upravnem postopku.

(4) Zoper odločbo je ob upoštevanju statusa najemodajalca dopustna pritožba na pritožbeni organ iz 24. člena tega pravilnika.

(5) Če se socialne razmere najemnika, ki plačuje za stanovanje prosto oblikovano najemnino, spremenijo tako, da dohodek pade pod mejo, določeno v 5. členu tega pravilnika, lahko najemnik od najemodajalca zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo prosto oblikovane najemnine v neprofitno najemnino.

Priloga: Obrazec za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

»XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

31. člen
(prenehanje veljavnosti dosežanega predpisa)

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati:

- pravilnik o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 26/95, 31/97, 45/98 – odl. US, 9/99 – odl. US in 31/03).

32. člen
(uveljavitev pravilnika)

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

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 34/04) vsebuje naslednjo končno določbo:

»2. člen

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

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 62/06) vsebuje naslednjo končno določbo:

»5. člen

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

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 11/09) vsebuje naslednjo končno določbo:

»9. člen

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

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 81/11) vsebuje naslednji prehodni in končno določbo:

»PREHODNI IN KONČNA DOLOČBA

8. člen

Do vzpostavitve potrebnega informacijskega sistema za prenos in prevzem podatkov po spremenjenem četrtem odstavku 19. člena pravilnika, predloži prosilec sam potrebne podatke o dohodkih, pri čemer se upoštevajo vsi obdavčljivi dohodki in prejemki, zmanjšani za davke in obvezne prispevke za socialno varnost, stroške ter odmerjeno dohodnino, razvidni iz dokončnih dohodninskih odločb in iz drugih dokončnih odločb davčnega organa in davčnih obračunov.

9. člen

Postopki za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, začeti pred uveljavitvijo tega pravilnika, se končajo v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06 in 11/09).

10. člen

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

Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 47/14) vsebuje naslednjo končno določbo:

»3. člen

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

**OBRAZEC ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER TER
ZA OCENJEVANJE PREDNOSTNIH KATEGORIJ PROSILCEV**

I. STANOVANJSKE RAZMERE

1. Stanovanjski status:

1.1.	udeleženec razpisa je brez stanovanja, ima naslov na pristojnih institucijah	240	točk
1.2.	udeleženec razpisa prebiva v prostorih za začasno bivanje, v drugih nestanovanjskih prostorih,	220	točk
1.3.	udeleženec razpisa je najemnik ali podnajemnik tržnega stanovanja	190	točk
1.4.	udeleženec razpisa prebiva v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu ali službenem stanovanju	170	točk
1.5.	udeleženec razpisa prebiva v neprofitnem stanovanju po 29. členu tega pravilnika	180	točk
1.6.	udeleženec razpisa prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih	170	točk
1.7.	udeleženec razpisa je najemnik stanovanja, odvzetega po predpisih o poddržavljenju in vrnjenega prvotnemu lastniku (v nadaljnjem besedilu: denacionalizirano stanovanje)	190	točk
1.8.	udeleženec razpisa je bivši hišnik in prebiva v hišniškem stanovanju	200	točk
1.9.	udeleženec razpisa je bivši hišnik, zoper katerega je vložena tožba na izpraznitev hišniškega stanovanja ali mu je že odpovedano najemno razmerje	230	točk
1.10	udeleženec razpisa je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu, ki ne presega 40 % vrednosti zanj primerne stanovanja in v tem stanovanju prebiva	160	točk

2. Kvaliteta bivanja:

2.1.	bivanje v neprimernem stanovanju	50	točk
------	----------------------------------	----	------

3. Neprimerna površina stanovanja:

3.1.	Utesnjenost v stanovanju:		
3.1.1.	do vključno 4 m ² na družinskega člana	20	točk
3.1.2.	nad 4 m ² do vključno 8 m ² na družinskega člana	15	točk
3.1.3.	nad 8 m ² do vključno 12 m ² na družinskega člana	10	točk
3.2.	Preveliko stanovanje glede na število uporabnikov (nad 20 m ²) (velja le za denacionalizirana stanovanja)	15	točk

4. Funkcionalnost stanovanja:

4.1.	stanovanje z arhitektonskimi ovirami	50	točk
4.2	stanovanje z vhodom neposredno z dvorišča	10	točk

II. SOCIALNE RAZMERE

5. Število članov gospodinjstva:		
5.1. za vsakega mladoletnega otroka	30	točk
5.2. družina s članom gospodinjstva, starim nad 65 let	30	točk
6. Ločeno življenje:		
6.1. ločeno življenje roditeljev in mladoletnih otrok, zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu)	60	točk
6.2. status roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec)	40	točk
7. Zdravstvene razmere:		
7.1. trajna obolenja mladoletnih otrok, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami	80	točk
7.2. trajna obolenja pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami	60	točk

III. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Mlade družine, mladi:	
starost družine do 35 let	točk
starost prosilca do 30 let	točk
Družina z večjim številom otrok:	
najmanj trije otroci	točk
za vsakega nadaljnjega otroka	točk
Invalidi in družine z invalidnim članom:	
Invalidnost	točk
Družina z manjšim številom zaposlenih:	
zaposlenost v družini	točk
Državljeni z daljšo delovno dobo:	
brez stanovanja ali podnajemniki	točk
Prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino:	točk
Žrtve nasilja v družini	točk
Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	točk
Druge prednostne kategorije prosilcev, skladno s tretjim odstavkom 6. člena pravilnika	točk

Število točk določi najemodajalec neprofitnih stanovanj, glede na svojo pristojnost po 87. členu stanovanjskega zakona in 6. členu pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj za odločitev o prednostnih kategorijah upravičencev, ki morajo biti določene v vsakem razpisu posebej, upošteva razpon med 50 do 150 točk.

**POJASNILA ZA UPORABO PRAVILNIKA IN OBRAZCA ZA OCENO
STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV
(hrbтна stran obrazca)**

Pojasnila za uporabo pravilnika

K 3. členu pravilnika, vrednotenje premoženja

Glede lastništva premoženja prosilca in ostalih članov gospodinjstva, ki z njim stalno prebivajo, se v premoženje ne všteva vrednost poslovnih prostorov in opreme do celotne vrednosti primernega stanovanja, kolikor gre za dejavnost, s katero se prosilec preživlja.

Kolikor gre za prosilca invalida oziroma družino z invalidnim članom, se ob predložitvi ustreznih dokazil od celotnih dohodkov gospodinjstva odšteje znesek, ki ga invalid namenja za nakup določenih pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

Kolikor gre za žrtev nasilja v družini, ki zaradi nasilja v družini ne more koristiti pravice do solastniškega deleža na stanovanju ali stanovanjski hiši, se obseg stanovanjskega premoženja posebej evidentira in upošteva pri odločitvi najemodajalca o času najema in višini najemnine.

Pojem »drugo premoženje« pod četrto alineo zadeva vse drugo premoženje v državi in v tujini, premično ali nepremično, razen stanovanjskega premoženja po tretji alineji 3. člena pravilnika.

Pri vrednotenju drugega premoženja v razmerju do vrednosti primernega stanovanja se kot primerno upošteva stanovanje, otečkivano s 320 točkami, vrednost točke 2,63 EUR in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine po 14. členu pravilnika.

K 4. členu pravilnika, dodatni pogoji

V zvezi z dodatnimi pogoji, ki jih lahko predpiše najemodajalec neprofitnega stanovanja, je kot možen primer že v 87. členu stanovanjskega zakona navedena doba bivanja v občini, točke, ki jih je moč doseči z dodatnimi pogoji, pa ne smejo presežati dopustnega 25 % odmika od števila točk iz obrazca. Seštevek najvišjih vrednosti posameznih točk iz obrazca znaša 530 točk. Dodatni pogoji se tako lahko točkujejo z največ 133 točkami.

K 5. členu pravilnika, izračun letnih neto dohodkov gospodinjstva

Dohodek gospodinjstva se upošteva v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

V primeru, da prosilec ali član gospodinjstva v času razpisa ni zaposlen, se pri izračunu dohodka šteje, da ta oseba nima dohodkov.

K 6. členu pravilnika, prednostne skupine prosilcev

Stanovanjski zakon v 87. členu primeroma navaja prednostne skupine prosilcev, zato pravilnik izrecno dopušča, da najemodajalci neprofitnih stanovanj vključijo v razpis po svoji presoji še kakšno drugo prednostno kategorijo, kar pa zahteva utemeljitev v razpisu.

Najemodajalci neprofitnih stanovanj v posameznem razpisu tudi izrecno določijo, katera kategorija prosilcev ima prednost ob predpostavki enakega števila točk.

K 9. členu pravilnika, oprostitev plačila lastne udeležbe in varščine

Mejni zneski dohodka gospodinjstva se nanašajo na obdobje koledarskega leta pred razpisom, ki so primerljivi z razpoložljivimi podatki za raven države.

K 14. členu pravilnika, izračunavanje subvencij k najemninam

Kot zgornje meje pri izračunavanju subvencij k najemninam se upošteva gornje površinske mere stanovanj (za enočlansko gospodinjstvo 30 m² ali do 40 m², za dvočlansko gospodinjstvo 45 m²...).

Če najemniku, ki je uspel na razpisu, najemodajalec ne more zagotoviti ustreznega stanovanja po površini, mu lahko ponudi v najem večje stanovanje. Če se upravičenec z najemom večjega stanovanja strinja, mu najemodajalec lahko računa neprofitno najemnino, vendar le do primerne površine, ki velja po prvem odstavku 14. člena za prvo večje število članov gospodinjstva (npr: če je upravičenec samski, mu lahko zaračuna neprofitno najemnino do zgornje meje površine za 2-člansko gospodinjstvo). V primeru, da stanovanje presega površino iz prejšnjega stavka, se za to razliko obračuna prosto oblikovana najemnina.

Najemnik tržnega stanovanja se sam odloča, kako veliko stanovanje bo vzel v najem. Zato se kot zgornja meja pri izračunavanju subvencije za enočlansko gospodinjstvo pri tržnem stanovanju upošteva površina stanovanja do 30 m².

K 20. členu pravilnika, komisije

Odločitev o sestavu komisij je v pristojnosti najemodajalca.

Pojasnila za uporabo obrazca

I. STANOVANJSKE RAZMERE

Splošno

Če je mogoče udeleženca razpisa točkovati po dveh različnih stanovanjskih statusih, se upošteva tistega, ki mu prinaša večje število točk.

Če se udeleženca razpisa točkuje po točki 1.1. ali po točki 1.2., je točkovanje pod točkami 2. Kvaliteta bivanja, 3. Utesnjenost v stanovanju in 4. Funkcionalnost stanovanja, izključeno.

1. Stanovanjski status

1.1. Udeleženec razpisa, ki je brez stanovanja

Točkuje se udeleženec razpisa, ki je brezdomec ali prebiva v zasilnem bivališču (baraka in podobna bivališča) ali ima uradni naslov pri raznih organizacijah, društvih ipd. kot so na primer Center za socialno delo, Karitas, Rdeči križ ipd..

Udeleženec razpisa zaprosi za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča, ki ga je imel pred namestitvijo, ali le s pridobitvijo uradnega naslova po tej točki.

1.2. Udeleženec razpisa prebiva v prostorih za začasno bivanje oziroma v drugih nestanovanjskih prostorih

Točkuje se udeleženec razpisa, ki prebiva v:

- bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih občanov ali v drugih nestanovanjskih prostorih;
- v materinskem domu ali zatočišču – varni hiši, zavetišču, centru za pomoč žrtvam kaznivih dejanj;
- drugih nestanovanjskih prostorih (uporaba ali preureditev raznih prostorov za nastanitev).

Če udeleženec razpisa prebiva na enem izmed naslovov, navedenem v drugi alineji točke 1.2., lahko vlogo za pridobitev neprofitnega stanovanja vloži tudi v kraju oziroma občini, kjer ima prijavljeno začasno prebivališče.

1.3. Udeleženec razpisa, ki je najemnik ali podnajemnik tržnega stanovanja

Točkuje se udeleženec razpisa, ki ima sklenjeno najemno ali podnajemno pogodbo ali ima dokazila o plačevanju najemnine ali podnajemnine za tržno stanovanje.

1.4. Udeleženec razpisa prebiva v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu ali je najemnik službenega stanovanja

Točkuje se udeleženec razpisa, ki ima sklenjeno pogodbo o uporabi prostora, zgrajenega za nastanitev posameznikov (delavski dom) ali za najem stanovanja ali posameznih prostorov v okviru stanovanjske skupine, študentskega doma ali podobni nastanitvi.

Udeleženec razpisa ima v najemu službeno stanovanje, iz najemne pogodbe pa je razvidno, da mu bo najemno razmerje preteklo prej kot v letu dni, ali mu je najemodajalec že podal odpoved najemnega razmerja.

1.5. Udeleženec razpisa prebiva v neprofitnem stanovanju po 29. členu tega pravilnika

Udeleženec razpisa ima v najemu neprofitno stanovanje, ki ga je pridobil v najem na podlagi 29. člena pravilnika, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, ne glede na dovoljeni rok za prebivanje v predmetnem stanovanju.

1.6. Udeleženec razpisa prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih

Točkuje se udeleženec razpisa, ki razpolaga z dokazilom, da prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih (potrdilo o stalnem prebivališču in gospodinjstvi skupnosti). Pri tem ni pomembno, če v stanovanju prebiva odplačno ali neodplačno.

1.7. Udeleženec razpisa je najemnik denacionaliziranega stanovanja

Točkuje se udeleženec razpisa, ki je prejšnji imetnik stanovanjske pravice, v primeru njegove smrti pa njegov zakonec ali izvenzakonski partner, ki je imel ta položaj pred smrtjo najemnika in je z njim prebival.

1.8. Udeleženec razpisa je bivši hišnik

Točkuje se udeleženec razpisa – bivši hišnik, ki je pravico do bivanja v hišniškem stanovanju pridobil pred uveljavitvijo stanovanjskega zakona v letu 1991, in sicer na

podlagi najemne pogodbe ali drugega ustreznega akta in hišniška dela še opravlja ali del ne opravlja več zaradi upokojitve ali razlogov, ki niso nastali po njegovi krivdi ter za uporabo stanovanja plačuje tržno najemnino. Kot bivši hišnik se šteje tudi udeleženec razpisa, ki je hišniško stanovanje dobil v najem z namenom opravljanja sorodnih hišniških opravil kot so kurjač, čistilka in podobno. Po smrti bivšega hišnika se pravica do kandidiranja za dodelitev neprofitnega stanovanja prizna tudi njegovemu zakoncu ali zunajzakonskemu partnerju.

1.9. Udeleženec razpisa je bivši hišnik, zoper katerega je vložena tožba na izpraznitev stanovanja ali mu je že odpovedano najemno razmerje

Točkuje se udeleženec razpisa, ki izpolnjuje pogoje, navedene pod točko 1.8., istočasno pa je vlogi že predložil pisno odpoved najemne pogodbe, ki jo je podpisala več kot polovica etažnih lastnikov po solastniških deležih in je rok za izselitev stanovanja že potekel ali pa odpovedni rok še teče, ali pa so etažni lastniki zoper njega vložili tožbo na izselitev, o čemer udeleženec predloži dokazilo.

1.10. Udeleženec razpisa je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu, ki ne presega 40% vrednosti primernega stanovanja in v tem stanovanju prebiva

Točkuje se udeleženec, ki je solastnik stanovanja ali stanovanjske hiše ali drugega prostora, v katerem prebiva, njegov solastniški delež pa znaša največ tretjino in ne presega 40% vrednosti zanj oziroma za njegovo gospodinjstvo primernega stanovanja. Če je namreč prosilec solastnik v večjem deležu, ima večjo možnost odločitve glede ravnanja z njegovim lastniškim deležem.

2. Kvaliteta bivanja

Praviloma gre za starejša stanovanja s pomanjkljivimi oziroma dotrajanimi instalacijami, za kletna, vlažna oziroma premalo osončena stanovanja, stanovanja s povsem nefunkcionalno razporeditvijo prostorov ipd., ki so ovrednotena z največ 150 točkami po sistemu točkovanja po Pravilniku o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81 s spremembami in dopolnitvam) ali ki so ovrednotena z največ 170 točkami po Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 s spremembami in dopolnitvami).

3. Neprimerna površina stanovanja

Pri izračunu se upoštevajo podatki o površini stanovanja iz sklenjene najemne oziroma podnajemne pogodbe ali zapisnika o točkovanju stanovanja. Če gre za udeleženca razpisa, ki prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih, ali če prosilec nima sklenjene najemne ali podnajemne pogodbe ali, če prebiva v prostorih s souporabo določenih prostorov, se upošteva izjava udeleženca razpisa o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v uporabi oziroma v souporabi.

Točke za preveliko stanovanje glede na število uporabnikov lahko pridobi le udeleženec razpisa, ki prebiva v denacionaliziranem stanovanju. Stanovanje je preveliko, če za 20 m² presega zgornji površinski normativ s plačilom lastne udeležbe in varščine iz 14. člena tega pravilnika.

4. Funkcionalnost stanovanja

4.1. Stanovanje z arhitektonskimi ovirami

Točke za stanovanje z arhitektonskimi ovirami lahko pridobi le udeleženec razpisa oziroma njegov družinski član, ki je gibalno oviran. Točkuje se udeleženec razpisa ali član gospodinjstva, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička.

4.2. Stanovanje z vhodom neposredno z dvorišča

Točkuje se le v primeru, če je vhod neposredno v bivalne prostore.

II. SOCIALNE RAZMERE

5. Število članov gospodinjstva

5.1. Število članov gospodinjstva, razvidnih iz ustreznega potrdila

Točkuje se tudi nosečnost, izkazana s potrdilom zdravnika

5.2. Družina s članom gospodinjstva, starim nad 65 let

Točkuje se, če udeleženca razpisa veže dolžnost preživljanja člana gospodinjstva, starega nad 65 let.

6. Ločeno življenje

6.1. Ločeno življenje roditeljev in mladoletnih otrok, zaradi neprimernih stanovanjskih razmer

Točkuje se le v primeru, če je iz odločbe o oddaji v rejništvo, v drugo družino ali zavod razvidno, da so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere.

6.2. Status roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec)

Točkuje se v primeru, da roditelj sam preživlja otroka, kar dokazuje s potrdilom, da je preživnina neizterljiva, skladno z odločbo US št. 1967 (Uradni list RS, št. 45/98). Točke iz tega naslova pripadajo tudi roditelju, ki uveljavlja preživnino preko preživninskega sklada.

7. Zdravstvene razmere

Zdravstvene razmere, opredeljene v točki 7.1. in 7.2. se točkujejo v primeru, če prosilec izpolnjuje naslednja pogoja:

- da je iz predloženega zdravniškega potrdila (osebnega zdravnika) razvidno, da sam prosilec ali kateri od ostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo in
- da so v zapisniku o točkovanju za stanovanje oziroma prostor v katerem prebiva, upoštevane odbitne točke za delno, pretežno ali vidno vlago ali če je predloženo dokazilo pristojnega izvedenca, ki izkazuje prisotnost vlage ali če le-to ugotovi komisija najemodajalca ob samem ogledu.

Udeležencu razpisa, katerega stanovanjske razmere se točkujejo po točki 1.1. ali 1.2., se dodelijo točke za zdravstvene razmere brez upoštevanja druge alinee prejšnjega odstavka.

III. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Mlade družine, Mladi

Mlade družine

Določilo velja v primerih družin z najmanj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni star več kot 35 let, pri čemer se kot mlade družine upoštevajo ne samo življenjske skupnosti obeh staršev in otrok, ampak vse druge družinske oblike.

Za starost 35 let šteje 35 let, dopoljenih v letu razpisa.

Mladi

Določilo velja v primerih, če udeleženec razpisa ni star več kot 30 let.
Za starost 30 let šteje 30 let, dopoljenih v letu razpisa.

Družina z večjim številom otrok

- najmanj trije otroci

Točkuje se udeleženec razpisa, ki ima najmanj tri mladoletne otroke. Upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost.

- za vsakega nadaljnjega otroka

Dodatno se točkuje udeleženec razpisa, ki ima najmanj štiri oziroma več otrok. Upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost.

Invalidi in družine z invalidnim članom

Invalidnost se točkuje, kolikor ni zagotovljeno institucionalno varstvo:

- družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težje ali težko duševno ali težko telesno motnjo, ugotovljeno po pristojni komisiji (izvid in mnenje specialistične pediatrične službe oziroma odločbo po pravilniku o razvrščanju in razvidu otrok in mladostnikov in mlajših polnoletnih oseb z motnjami v telesnem in duševnem razvoju (Uradni list SRS, št.18/77 ter pravilnika o organizaciji in načinu dela komisije za usmerjanje otrok s posebnimi potrebami ter kriterijih za opredelitev vrste in stopnje primanjkljajev, ovir oziroma motenj otrok s posebnimi potrebami (Uradni list RS, št. 54/03);
- družini, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid (odločba centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje oziroma Zavoda za zaposlovanje);
- družini, katere odrasli družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico.

Družina z manjšim številom zaposlenih

Določilo velja v primerih, če gre za družino, ki šteje najmanj tri člane in je zaposlen samo en družinski član oziroma če nihče od družinskih članov ni zaposlen.

Državljeni z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki

Določilo velja v primerih, če gre za prosilca oziroma prosilko s 13 oziroma 12 let delovne dobe

Prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino

Kategorijo prosilcev, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino, lokalna skupnost skladno s svojo pristojnostjo po šestem odstavku 87. člena stanovanjskega zakona posebej opredeli in utemelji v razpisu.

Žrtve nasilja v družini

Družinsko nasilje se točkuje na osnovi strokovnega mnenja centrov za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij (materinski domovi, zatočišča-varne hiše, zavetišča, centri za pomoč žrtvam kaznivih dejanj), ki nudijo žrtvam nasilja psihosocialno pomoč.

Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja

Zakon o žrtvah vojnega nasilja (Uradni list RS, št.63/95) določa v 17. členu, da ima žrtev vojnega nasilja, ki nima rešenega stanovanjskega vprašanja, pri kandidiranju za socialna stanovanja prednost pred drugimi prosilci.

Druge prednostne kategorije prosilcev, skladno z drugim odstavkom 6. člena pravilnika

Najemodajalci neprofitnih stanovanj lahko skladno s pooblastili po drugem odstavku 6. člena pravilnika vključijo v razpis poleg prednostnih kategorij, ki jih našteva že pravilnik, tudi drugo oziroma druge prednostne kategorije, kar pa morajo v razpisu posebej utemeljiti.