

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15), Stanovanjskega zakona (SZ-1) (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 in 59/19), Statuta Občine Loški Potok (Uradni list RS, št. 41/17) je občinski svet občine Loški Potok na svoji ___ seji dne _____ 2022 sprejel

P R A V I L N I K

o dodeljevanju najemnih stanovanj v najem mladim v občini Loški Potok

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina pravilnika)

(1) Ta pravilnik ureja dodeljevanje najemnih stanovanj v najem mladim družinam in določa:

- pogoje za upravičenost do dodelitve stanovanja v najem,
- postopek dodeljevanja najemnih stanovanj,
- čas trajanja najemnega razmerja,
- najemnino in ostale stroške uporabe najemnega stanovanja,
- prenehanje najemnega razmerja in
- uporabnike stanovanja.

(2) Stanovanja, ki se oddajajo v najem na podlagi tega pravilnika, so v lasti Občine Loški Potok in se opredelijo v vsakokratnem razpisu.

(3) Za urejanje pravic in obveznosti lastnika in najemnika, ki niso urejena s tem pravilnikom, se uporablja zakonodaja, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(4) V tem pravilniku uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

2. člen (namen)

Namen tega pravilnika je dajanje podpore mladim pri procesu osamosvajanja in reševanju svojega prvega stanovanjskega vprašanja v obliki dostopa do najema stanovanja ter posredno pri vzpostavitvi pogojev za oblikovanje lastne družine.

Dolgoročni cilj je zagotoviti kar najbolj stimulativne pogoje mladim za bivanje v občini Loški Potok.

3. člen (opredelitev izrazov)

Mladi po tem pravilniku so odrasle osebe, ki so na dan objave javnega razpisa stare vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa največ 35 let (v nadaljnjem besedilu: stari med 18. in 35. letom).

Kot ožji družinski član se po tem pravilniku šteje zakonec ali zunajzakonski partner najemnika, partner v registrirani istospolni partnerski skupnosti, otrok, posvojenec, pastorek oziroma otrok zunajzakonskega partnerja, ter oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost preživljanja.

Najemna stanovanja po tem pravilniku se lahko dodelijo v najem mladim prosilcem (v nadaljnjem besedilu: prosilci), ki izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom, na podlagi javnega razpisa.

Najemna stanovanja se lahko dodelijo naslednjim skupinam: mladim posameznikom, mladim parom in mladim družinam.

4. člen (splošni pogoji)

Za najemna stanovanja lahko zaprosijo v času javnega razpisa prosilci, ki so zaposleni ali samozaposleni ter vsi tisti, ki lahko z dohodninsko odločbo izkažejo, da so v preteklem koledarskem letu prejeli dohodke iz drugega civilnega razmerja, kot npr. avtorski honorarji, podjemne pogodbe.

Poleg prosilcev iz prvega odstavka lahko kandidirajo tudi prosilci, ki so se šele v letu javnega razpisa zaposlili, samozaposlili ali prejemanjo za svoje delo redne dohodke iz drugega civilnega razmerja, za kar morajo nedvoumno izkazati svoje dohodke v letu javnega razpisa.

II. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE NAJEMNEGA STANOVANJA V NAJEM

5. člen (pogoji za upravičenost do dodelitve najemnega stanovanja v najem)

Prosilec za dodelitev najemnega stanovanja v najem mora izpolnjevati sledeč pogoje:

- da je star med 18. in 35. let,
- da je državljan Republike Slovenije,
- da prosilec ali ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, izpolnjuje pogoje glede prejemanja rednih mesečnih dohodkov,
- da izpolnjuje morebitne druge pogoje, ki jih zahteva občina v posameznem javnem razpisu.

Prednost pri dodelitvi stanovanja imajo prosilci s stalnim prebivališčem v občini Loški Potok.

III. POSTOPEK DODELJEVANJA NAJEMNIH STANOVANJ

6. člen (javni razpis)

Za oddajo stanovanj v najem občina objavi razpis na spletni strani in/ali v občinskem glasilu, lahko pa tudi v drugih sredstvih javnega obveščanja.

V javnem razpisu se določi število stanovanj, ki se oddajajo v najem, njihova kvadratura ter višina mesečne najemnine za posamezno stanovanje. Poleg tega se v razpisu določi tudi:

- okvirni rok, v katerem bodo najemna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,
- rok za oddajo vlog ter okvirni rok za objavo izidov razpisa.

7. člen (vsebina javnega razpisa)

Razpis za oddajo stanovanj v najem vsebuje razpisno dokumentacijo z zahtevami za:

- podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi oziroma prijavi,
- pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve najemnega stanovanja v najem,
- morebitno ostalo dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi,

8. člen (komisija za pregled prispelih vlog)

(1) Za pregled prispelih vlog na javnem razpisu in izdelavo seznama upravičencev se imenuje tričlanska komisija, ki pregleda vloge in izdelava predlog razdelitve stanovanj.

(2) Komisijo sestavljajo trije člani, in sicer dva člana občinske uprave in en član občinskega sveta.

(3) V komisiji ne more biti oseba, ki je v kakršnikoli sorodstveni ali drugi povezavi s prosilcem oziroma vlagateljem za stanovanje.

(4) Komisijo za posamezen razpis s sklepom imenuje župan.

9. člen (razpisni postopek in določitev seznama upravičencev)

(1) Komisija iz prejšnjega člena na podlagi določb tega pravilnika in razpisnih pogojev po proučitvi utemeljenosti vlog na podlagi prejetih listin oziroma dokazil oblikuje seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev posameznega najemnega stanovanja in o tem izdelava zapisnik.

(2) Udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, se določi rok za dopolnitev vloge. Vloge, ki jih udeleženci razpisa ne dopolnijo v predpisanem roku, se zavržejo s sklepom.

(3) Občina Loški Potok oziroma komisija lahko od prosilca zahteva dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da je prosilec dal nepravilne in/ali neresnične podatke, se prosilčeva vloga zavrne z upravnim aktom

(4) Za odločanje v postopku dodeljevanja najemnih stanovanj na podlagi tega pravilnika se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(5) Za primere, ko kandidira za isto stanovanje na javnem razpisu več prosilcev, se v razpisu oblikujejo kriteriji delitve, v katerih se upošteva število družinskih članov, dohodki družine oziroma družinskih članov ter drugo premoženje, s katerim razpolagajo prosilci oziroma njihovi družinski člani.

10. člen (pravno varstvo)

(1) Zoper odločitev o dodelitvi stanovanja je dopustna pritožba pri župana.

(2) Morebitne pritožbe ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja v najem in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

11. člen (zavrnitev stanovanja)

(1) V kolikor upravičenec zavrne ponujeno stanovanje, se ga takoj črta s seznama.

(2) Kolikor upravičenec zavrne ponujeno stanovanje, se ga takoj črta iz seznama in se stanovanje ponudi po vrstnem redu morebitnemu naslednjemu upravičencu, ki izpolnjuje pogoje iz razpisa in z njim se nato sklene najemna pogodba.

IV. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA

12. člen (čas trajanja najemnega razmerja)

Najemno razmerje s prosilcem sklene Občina Loški Potok s pogodbo za določen čas in sicer za največ 5 let. Najemnik lahko podaljša najemno razmerje (tudi po dopolnitvi 35. leta starosti), vendar največ še za 5 let.

V. NAJEMNINA IN OSTALI STROŠKI UPORABE NAJEMNEGA STANOVANJA

13. člen (najemnina)

(1) Najemnina za najemna stanovanja je določena v skladu z veljavno zakonodajo za oblikovanje neprofitnih najemnin.

(2) Kot pomoč mladim in mladim družinam občina krije stroške posamezne najemnine v višini 10 % zakonsko izračunane najemnine.

(3) Višino najemnine za posamezno stanovanje potrdi občinski svet.

VI. DRUGE OBVEZNOSTI NAJEMNIKA

14. člen (obveznosti najemnika)

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati obratovalne in ostale stroške skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo.

15. člen (preveritev pogojev za upravičenost do namenskega najemnega stanovanja)

(1) Najemnik mora na poziv lastnika predložiti dokazila o izpolnjevanju dohodkovnih in premoženjskih ali drugih pogojev za uporabo najemnega stanovanja, ki jih opredeljuje ta pravilnik, zase in za vse uporabnike stanovanja, če to od njega zahteva občina.

(2) Najemnik mora na zahtevo občine predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za ostale uporabnike stanovanja v roku 30 dni od prejema zahteve.

(3) Občina odloči o morebitni neupravičenosti najemnika do nadaljevanja najemnega razmerja v 30 dneh po prejemu vseh dokazil iz prejšnjega odstavka z odločbo v upravnem postopku.

(4) Če najemnik ne predloži vseh dokazil v roku ali če lastnik v postopku preverjanja ugotovi, da najemnik skupaj z uporabniki ne izpolnjuje več pogojev za bivanje v stanovanju, lastnik odpove najemno razmerje z 90 dnevним odpovednim rokom.

(5) Zoper odločbo je dopustna pritožba na župana.

VII. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

16. člen (prenehanje najemnega razmerja)

Najemno razmerje za najem stanovanja preneha s potekom časa, za katerega je bilo sklenjeno. Če želi najemnik podaljšati najemno razmerje, mora najmanj 30 dni pred potekom tega časa pridobiti od lastnika odobritev podaljšanja najemne pogodbe s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi, sicer mora izprazniti stanovanje oseb in stvari v pogodbenem roku.

Najemno razmerje se ne more prenašati na ožje družinske člane.

17. člen
(odpoved najemnega razmerja)

Najemno pogodbo lahko najemnik predčasno odpove, če o tem pisno obvesti občino z 90 dnevni odpovedni rok.

Najemno pogodbo lahko občina odpove v primeru krivdnih odpovednih razlogov, določenih v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja ter iz ostalih odpovednih razlogov in po postopkih, določenih v najemni pogodbi.

18. člen
(vrnitev stanovanja)

Najemnik je dolžan v primeru prenehanja najemnega razmerja občini zapisniško izročiti izpraznjeno ter prebeljeno stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom. V nasprotnem primeru je za nastalo škodo odškodninsko odgovoren.

VIII. UPORABNIKI STANOVANJA

19. člen
(uporabniki stanovanja)

Poleg najemnika lahko v stanovanju bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki so opredeljeni v 3. členu pravilnika in so kot uporabniki navedeni v najemni pogodbi.

IX. KONČNA DOLOČBA

20. člen
(začetek veljavnosti)

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

Župan:

Ivan Benčina