

Na podlagi 89. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011), 28. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009, 81/2011) in 21. člena Statuta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 13/2009, 17/2011), je Občinski svet Občine Tolmin na \_\_\_\_ seji dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **PRAVILNIK O ZAMENJAVAH NAJEMNIH NEPROFITNIH STANOVANJ**

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **1. člen**

Ta pravilnik določa postopek zamenjave najemnih neprofitnih stanovanj (v nadaljnjem besedilu: stanovanj) ter pogoje in kriterije, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za zamenjavo stanovanj.

#### **2. člen**

V besedilu uporabljeni izrazi, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in za ženske.

#### **3. člen**

- (1) Občina Tolmin (v nadaljnjem besedilu: Občina) omogoča najemnikom stanovanj menjavo stanovanj v okviru svojih možnosti, ob upoštevanju potreb najemnikov in smotrnosti zamenjav glede na druge potrebe Občine na področju stanovanjskih zadev.
- (2) Za zamenjavo stanovanja lahko zaprosijo najemniki stanovanj v lasti Občine in najemniki stanovanj v lasti druge pravne osebe, na katerih ima Občina pravico vseljevanja najemnikov (v nadaljnjem besedilu: prosilci).
- (3) Prosilcu se z zamenjavo lahko dodeli samo drugo neprofitno stanovanje v lasti Občine ali druge pravne osebe, na katerem ima Občina pravico vseljevanja najemnikov.

### **II. POGOJI UPRAVIČENOSTI DO ZAMENJAVE STANOVANJA**

#### **4. člen**

- (1) Splošni pogoji, ki jih mora ob vložitvi vloge izpolnjevati prosilec, da se uvrsti na prednostno listo upravičencev do zamenjave stanovanja, so:
  - izpolnjuje pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem v skladu s predpisi, ki urejajo to področje;
  - je najemnik neprofitnega stanovanja v lasti občine ali neprofitnega stanovanja, na katerem ima Občina pravico vseljevanja najemnikov;
  - ima poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov, povezanih z uporabo stanovanja iz prejšnje alineje;
  - proti njemu ne teče sodni postopek za odpoved najemne pogodbe iz krivdnih razlogov.
- (2) Ne glede na tretjo alinejo prejšnjega odstavka, lahko Občina vlogi prosilca izjemoma ugodi, v kolikor prosilec izpolnjuje vse ostale pogoje iz prejšnjega odstavka in gre za selitev v stanovanje z nižjo najemnino, razlog za zamenjavo stanovanja pa je nezmožnost plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

#### **5. člen**

Prosilec mora poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika ob vložitvi vloge izpolnjevati še najmanj enega izmed naslednjih posebnih pogojev, ki se nanašajo na lastnosti stanovanja, v katerem biva:

- stanovanje je po površini glede na veljavne normative postalo premajhno zaradi povečanja števila družinskih članov prosilca;
- stanovanje je po površini glede na veljavne normative postalo preveliko zaradi zmanjšanja števila družinskih članov prosilca;
- stanovanje je za prosilca postalo neprimerno zaradi socialnih, zdravstvenih, zaposlitvenih ali drugih razlogov (invalidnost, bolezen, starost, neurejeni medsosedski odnosi, lega oziroma lokacija stanovanja in podobno);
- prosilec želi preselitev v drugo stanovanje zaradi nižje najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine;
- prosilec je pri dodelitvi stanovanja zaradi nujnosti pristal na vselitev v zanj neprimerno stanovanje.

### **III. DOLOČANJE VRSTNEGA REDA NA PREDNOSTNI LISTI UPRAVIČENCEV DO ZAMENJAVE STANOVANJA**

#### **6. člen**

- (1) Prosilci, ki izpolnjujejo pogoje za zamenjavo stanovanja (v nadaljnjem besedilu: upravičenci), se uvrstijo na prednostno listo upravičencev do zamenjave stanovanja.
- (2) Upravičenci se ob uvrstitvi na prednostno listo upravičencev do zamenjave stanovanja točkujejo v skladu z določili Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem na enak način, kot so bili točkovani upravičenci na veljavni prednostni listi upravičencev do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem (v nadaljnjem besedilu: udeleženci razpisa). Za stanovanjski status prejmejo enako število točk, kot udeleženci razpisa, ki prebivajo v delavskem ali študentskem domu, v službenem stanovanju ali pri starših oz. sorodnikih.
- (3) Na prednostni listi upravičencev do zamenjave stanovanja se višje uvrsti upravičenec, ki ima večje število točk. V primeru, da imata dva ali več upravičencev enako število točk, je višje uvrščen tisti, ki je bil na podlagi pravnomočne odločbe na listo prej uvrščen.
- (4) Način točkovanja uvrščenih na prednostni listi upravičencev do zamenjave stanovanja mora biti usklajen z načinom točkovanja udeležencev razpisa. Uskladitev velja tudi za upravičence, ki so bili na prednostno listo upravičencev do zamenjave stanovanja uvrščeni pred spremembami načina točkovanja.

### **IV. DOLOČITEV UPRAVIČENCA DO PRIDOBITVE STANOVANJA OB UPOŠTEVANJU OBEH PREDNOSTNIH LIST**

#### **7. člen**

- (1) Stanovanja se dodeljujejo ob enakovrednem upoštevanju uvrščenih na prednostni listi upravičencev do zamenjave stanovanja in uvrščenih na prednostni listi upravičencev do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem. Dodeljujejo se po vrstnem redu, kot ga na njih zasedajo, vendar ob upoštevanju površinskih normativov Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.
- (2) Stanovanje se prednostno dodeli upravičencu s tiste prednostne liste, na kateri ima večje število točk. Pri tem se hkrati enakovredno upošteva tudi upravičenec, ki bi pridobil izpraznjeno stanovanje po zamenjavi, če bi bila izvedena.
- (3) Če imata najvišje uvrščena kandidata na posamezni prednostni listi enako število točk, je do pridobitve stanovanja najprej upravičen tisti, ki bi bil na podlagi kriterijev, veljavnih na zadnjem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, višje uvrščen.

## **8. člen**

Ne glede na določbe prejšnjega člena ima Občina pravico, da prednostno ponudi primerno nadomestno stanovanje v zamenjavo najemniku, ki ga je nujno potrebno preseliti zaradi izvajanja stanovanjskega programa občine (rušenje, rekonstrukcija ali sprememba namembnosti prostorov, prekategorizacija stanovanja in podobno) ali iz drugih razlogov (ogrožena varnost ali zdravje najemnika in podobno). Pri tem se upošteva površinske normative glede na število družinskih članov ter zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

## **V. POSTOPEK ZAMENJAVE OZ. DODELITVE STANOVANJA**

### **9. člen**

- (1) Postopek za zamenjavo stanovanja se začne na podlagi vloge, ki jo prosilec vloži pri organu občinske uprave, pristojnem za stanovanjske zadeve (v nadaljnjem besedilu: pristojni organ občinske uprave). Vlogo vloži na obrazcu, ki ga določi občinska uprava in vsebuje osebne podatke ter stanovanjske, socialne, zdravstvene, dohodkovne ter premoženjske razmere prosilca in njegovih družinskih članov.
- (2) Postopek vodi komisija za izvedbo postopka dodelitve neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljnjem besedilu: komisija), ki jo s pisnim sklepom imenuje župan. Komisijo sestavljajo predsednik in dva člana.
- (3) Komisija preuči utemeljenost vloge za zamenjavo stanovanja.
- (4) Če prosilec izpolnjuje pogoje za uvrstitev na prednostno listo upravičencev do zamenjave stanovanja, komisija izpolni točkovanli zapisnik skladno z določili zadnjega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Zapisnik podpišejo vsi člani komisije. En izvod zapisnika se vroči prosilcu.
- (5) Na podlagi ugotovitev komisije pristojni organ občinske uprave izda odločbo o uvrstitvi ali neuvrstitvi prosilca na prednostno listo upravičencev do zamenjave stanovanja.
- (6) Zoper odločbo iz prejšnjega odstavka je dovoljena pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.

### **10. člen**

- (1) Občina začne s postopkom odločanja o dodelitvi ali zamenjavi stanovanja, ko razpolaga s primernim stanovanjem za vselitev ali ko sta na prednostni listi upravičencev do zamenjave stanovanja dva ali več upravičencev, ki bi stanovanje lahko zamenjali med seboj.
- (2) Komisija pred odločanjem preuči stanje na obeh prednostnih listah ter, ob upoštevanju površinskih normativov, za vsako listo posebej ugotovi, kdo je na vrsti, da kandidira za pridobitev razpoložljivega stanovanja v najem ter izpraznjenega stanovanja po zamenjavi, če bi bila izvedena.
- (3) Do pridobitve stanovanja je prvi upravičen tisti kandidat, ki je po kriterijih iz 7. člena tega pravilnika višje uvrščen.
- (4) Po zaključenem postopku komisija predlaga upravičence do pridobitve stanovanja v najem. Predlog za zamenjavo stanovanja mora biti utemeljen z upoštevanjem kriterijev iz 5. člena tega pravilnika.
- (5) Pristojni organ občinske uprave izda upravičencu odločbo o dodelitvi stanovanja na podlagi predloga komisije iz prejšnjega odstavka.
- (6) Zoper odločbo iz prejšnjega odstavka je dovoljena pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.
- (7) Postopek odločanja o zamenjavi neprofitnih stanovanj se vodi skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

### **11. člen**

Če je od izdaje odločbe o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev do zamenjave stanovanja do začetka postopka za zamenjavo stanovanja preteklo več kot leto dni, mora pristojni organ občinske uprave pred izdajo

odločbe ponovno preveriti, ali upravičenec še izpolnjuje pogoje iz 4. in 5. člena tega pravilnika, v drugih primerih pa le, če to oceni za potrebno.

#### **12. člen**

- (1) Če upravičenec soglaša s ponujenim stanovanjem za zamenjavo, Občina z njim sklene najemno pogodbo. Prejšnje stanovanje je upravičenec dolžan izprazniti in predati v stanju, v kakršnem ga je prejel, v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe.
- (2) Rok za izpraznitev in predajo stanovanja iz prejšnjega odstavka se upravičencu lahko podaljša, vendar mora v obdobju podaljšanja plačevati najemnino za obe stanovanji.

#### **13. člen**

- (1) Če upravičenec iz neutemeljenih razlogov odkloni ponujeno primerno stanovanje, se ga s sklepom črta s prednostne liste upravičencev do zamenjave stanovanja.
- (2) Upravičenec, ki je bil s sklepom črtan s prednostne liste upravičencev do zamenjave stanovanja, lahko ponovno vloži vlogo za zamenjavo stanovanja, vendar ne prej kot po preteku enega leta od dneva izdaje sklepa iz prejšnjega odstavka.

### **VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

#### **14. člen**

Za vse zadeve, ki niso urejene s tem pravilnikom, se uporabljajo veljavne določbe zakonodaje s področja stanovanjskega gospodarstva.

#### **15. člen**

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o zamenjavah najemnih neprofitnih stanovanj, z dne 7. 7. 2011 (Uradni list RS, št. 58/2011).

#### **16. člen**

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

Številka: \_\_\_\_\_

Tolmin, dne: \_\_\_\_\_

**Uroš Brežan,**  
**župan**

## OBRAZLOŽITEV

Za boljše upoštevanje potreb najemnikov ter večjo urejenost in preglednost stanja na področju oddajanja stanovanj v najem, je Občina Tolmin julija leta 2011 sprejela Pravilnik o zamenjavah najemnih neprofitnih stanovanj (v nadaljnjem besedilu: prejšnji pravilnik). Zakonsko podlago za tak pravilnik vsebujeta 89. člen Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/2003, 57/2008, 87/2011), ki določa, da se o upravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja ali preselitve odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku, in 2. odstavek 28. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006, 11/2009), ki pravi, da 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) ter višini najemnine in drugih stroških za uporabo stanovanja.

Pri dosedanjem delu komisije se je pokazalo, da ima le-ta precej težav zaradi pomanjkanja objektivnih kriterijev za vrednotenje oz. primerjanje stanovanjskega statusa in določanja prioritet med uvrščenimi na prednostni listi upravičencev do zamenjave stanovanja in tistimi na prednostni listi upravičencev do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem (v nadaljnjem besedilu: udeleženci razpisa). Stanovanjski status udeležencev razpisa je točkovan po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanja v najem, stanovanjski status uvrščenih na prednostni listi upravičencev do zamenjave stanovanja pa ni točkovan. Posledica tega je subjektivno določanje prioritet, ko se med seboj primerjajo upravičenci na posamezni prednostni listi. Skupaj s komisijo smo ocenili, da bi to stanje lahko izboljšali tako, da bi dodatno točkovno ovrednotili tudi stanovanjski status uvrščenih na prednostni listi upravičencev do zamenjave stanovanja. Na ta način bi povečali objektivnost odločanja, normiranja samega sistema pa v osnovi ne bi spreminjali.

Za ostale karakteristike, kot so kvaliteta bivanja, socialne in zdravstvene razmere in podobno, se upravičenci obeh prednostnih list točkujejo enako, na podlagi določil Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in v skladu z določili zadnjega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanja v najem.

Na ta način je stanovanjski status upravičencev na obeh prednostnih listah med seboj objektivno primerljiv, diskrecijska pravica komisije pri odločanju med obema listama pa v tem delu odpravljena.

Za uveljavitev te spremembe je bilo potrebno prejšnji pravilnik bistveno spremeniti. Strokovna služba je pri tem tehtala med možnostjo priprave novega pravilnika ali spremembo prejšnjega. Zaradi večje preglednosti se je odločila za nov pravilnik.

Pogoji za upravičenost do zamenjave stanovanja so, glede na prejšnji pravilnik, ostali nespremenjeni. Spremembe se začenejo s 6. členom tega pravilnika, ki opredeljuje način določitve vrstnega reda uvrščenih na prednostni listi upravičencev do zamenjave stanovanja. Vrstni red se po tem pravilniku določa na podlagi točkovanja. Višje je uvrščen tisti, ki prejme večje število točk. V primeru enakega števila točk se upošteva dodatni kriterij, to je datum pravnomočnosti odločbe o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev do zamenjave stanovanja.

Pogoj, da bi bila točkovna primerjava med upravičenci obeh prednostnih list ustrezna, je objektivno točkovno ovrednotenje stanovanjskega statusa upravičencev do zamenjave stanovanja v primerjavi s stanovanjskimi statusi, ki so predvideni za udeležence razpisa. Ocenili smo, da je stanovanjski status uvrščenih na prednostni listi upravičencev do zamenjave stanovanja primerljiv stanovanjskemu statusu udeležencev razpisa, ki prebivajo v delavskem ali študentskem domu, v službenem stanovanju ali pri starših oz. sorodnikih (po veljavnem sistemu bi za tako ovrednoten stanovanjski status uvrščeni na prednostni listi upravičencev do zamenjave stanovanja prejel 170 točk).

Za primerjavo predstavljamo, kako so za posamezni stanovanjski status točkovani udeleženci razpisa:

1.	udeleženec razpisa je brez stanovanja, ima naslov na pristojnih institucijah	240 točk
2.	udeleženec razpisa prebiva v prostorih za začasno bivanje, v drugih nestanovanjskih prostorih	220 točk
3.	udeleženec razpisa je najemnik ali podnajemnik tržnega stanovanja	190 točk
4.	udeleženec razpisa prebiva v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu	170 točk

	ali službenem stanovanju	
5.	udeleženec razpisa prebiva v neprofitnem stanovanju po 29. členu tega pravilnika	180 točk
6.	udeleženec razpisa prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih	170 točk
7.	udeleženec razpisa je najemnik stanovanja, odzvetega po predpisih o podržavljenju in vrnjenega prvotnemu lastniku (v nadaljnjem besedilu: denacionalizirano stanovanje)	190 točk
8.	udeleženec razpisa je bivši hišnik in prebiva v hišniškem stanovanju	200 točk
9.	udeleženec razpisa je bivši hišnik, zoper katerega je vložena tožba na izpraznitev hišniškega stanovanja ali mu je že odpovedano najemno razmerje	230 točk
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

Spremenjen 7. člen definira, kako se določi upravičenca do pridobitve stanovanja ob upoštevanju obeh prednostnih list. Stanovanje se prednostno dodeli upravičencu s tiste prednostne liste, na kateri ima večje število točk. V primeru enakega števila točk je do pridobitve stanovanja najprej upravičen tisti, ki bi bil na podlagi kriterijev, veljavnih na zadnjem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, višje uvrščen. Pri tem se hkrati upošteva tudi upravičenec, ki bi pridobil izpraznjeno stanovanje po zamenjavi, če bi bila izvedena.

Novosti vsebuje tudi 9. člen, ki ureja postopek od prejema vloge za zamenjavo stanovanja do uvrstitve ali neuvrstitve na prednostno listo upravičencev do zamenjave stanovanja. Ta med drugim določa, da komisija za vsakega prosilca preuči utemeljenost vloge in - če izpolnjuje pogoje za uvrstitev na prednostno listo upravičencev do zamenjave stanovanja - zanj izpolni točkovni zapisnik, ki je podlaga za določitev vrstnega reda na tej listi (prej je izpolnjevanje pogojev preverjala pristojna služba občinske uprave, vrstni red na prednostni listi pa je bil določen na podlagi vrstnega reda datuma pravnomočnosti odločbe o uvrstitvi na prednostno listo).

Spremenjeni 10. člen ureja postopek odločanja o dodelitvi stanovanja, ko je le-to na razpolago za vselitev. Bistvena sprememba je v določilu, da komisija pred odločanjem preuči stanje na obeh prednostnih listah ter za vsako listo posebej ugotovi, kdo je na vrsti, da kandidira za pridobitev razpoložljivega stanovanja v najem. Po tem preverja še, kdo je potencialni kandidat, da bi pridobil izpraznjeno stanovanje po zamenjavi, če bi bila izvedena. Ko je to preverjanje končano, komisija upošteva vse potencialne kandidate za pridobitev obeh stanovanj enakovredno in predlaga dodelitev stanovanja tako, da ima prednost tisti, ki je po kriterijih iz 7. člena pravilnika (naj)višje uvrščen. Če je najvišje uvrščen upravičenec na prednostni listi upravičencev do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem, se mu stanovanje dodeli in s tem je postopek za komisijo končan (postopek nadaljuje pristojni organ občinske uprave z izdajo ustrezne odločbe). Če je najvišje uvrščen kateri od upravičencev na prednostni listi upravičencev do zamenjave stanovanja ali tisti na prednostni listi upravičencev do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem, ki bi stanovanje pridobil, če bi bila zamenjava izvedena, se izvede zamenjava stanovanja po principu prednosti zaradi višje uvrstitve.

Omenimo še 8. člen, ki ohranja določilo o prednostni zamenjavi stanovanja, ko gre za izvajanje stanovanjskega programa občine ali ko je ogrožena varnost oz. zdravje najemnika. To so prednostni primeri, ko postopek zamenjave stanovanja lahko začne občina tudi brez vloge najemnika in odloči o zamenjavi ne glede na določilo 5. člena, ki opredeljuje prioritete pri dodeljevanju stanovanj.

Pripravil:  
**Jožef Uršič,**  
**višji svetovalec za stan. gosp. in CZ**