

Na podlagi petega odstavka 87. člena in 90. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03) ter 74. člena zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 83/03 – uradno prečiščeno besedilo) za izvajanje 89. člena stanovanjskega zakona izdaja minister za okolje, prostor in energijo

P R A V I L N I K **o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem**

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 zavezance 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 s prosilcem 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, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas, z 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.

(2) Ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja 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 podržavljenju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po tem pravilniku.

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 seštevke 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 obdobju leta dni pred razpisom 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, ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja, 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

(neupravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja)

Na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj ne morejo sodelovati tisti, ki jim je bilo v času do uveljavitve stanovanjskega zakona v letu 1991 že dodeljeno družbeno stanovanje in so po sklepu sodišča stanovanjsko pravico izgubili, kakor tudi tisti, ki jim je bila najemna pogodba, sklenjena po letu 1991, po sklepu sodišča odpovedana iz krivdnih razlogov.

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

(oprostititev plačila lastne udeležbe in varščine)

(1) Gospodinjstva, katerih dohodki v obdobju leta dni 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 evrih, 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, upošteva načelo ohranjanja vrednosti varščine v protivrednosti v evrih.

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

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

(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 udeležbe članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine	Površina stanovanja s plačilom lastne 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 nadaljnjega 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 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.

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 napolnilom 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 udeleženci razpisa priložiti naslednje listine:

- podatke o denarnih prejemkih, kakor tudi izjavo o premoženjskem stanju, skladno s predpisi s področja socialnega varstva, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva, dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljalcih zbirk osebnih podatkov;
- najemno oziroma podnajemno pogodbo, kolikor ne živi pri starših ali sorodnikih;
- zadnjo odločbo o odmeri dohodnine;
- drugo, z razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero se izkazuje gmotne in socialno zdravstvene razmere,
- dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe, kolikor gre za invalida po tretjem odstavku 3. člena tega pravilnika.

(2) Potrdila o državljanstvu in potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva pridobijo najemodajalci neprofitnih stanovanj neposredno od pristojnih državnih organov.

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 uvrstitev in razvrstitev 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 tega pravilnika.

22. člen

(izpolnjevanje točkovalnih zapisnikov, možnost ogleda stanovanjskih razmer v komisiji)

(1) Komisija iz 20. člena tega pravilnika izpolni točkovalni 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 točkovalni 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, pooblaščen 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 stroškov 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 od najemnikov neprofitnih stanovanj zahtevajo podatke o denarnih prejemkih, izjavo o premoženjskem stanju in s strani pristojnega davčnega urada overjeno kopijo napovedi za odmero dohodnine za preteklo leto.

(2) Podatke o denarnih prejemkih in izjavo o premoženjskem stanju se zahteva za obdobje zadnjih 12 mesecev pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo neprofitnega stanovanja, najemnik pa mora dokazila predložiti najemodajalcu 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.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

31. člen

(prenehanje veljavnosti dosedanjega 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.

Št. 361-00266/2003

Ljubljana, dne 3. februarja 2004.

EVA 2003-2511-0120

mag. Janez Kopač l. r.
Minister
za okolje, prostor
in energijo

PRILOGA

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

I. STANOVANJSKE RAZMERE

1. Stanovanjski status:

- 1.1. udeleženec razpisa, ki je brez stanovanja ali živi v prostorih za začasno bivanje oziroma v drugih nestanovanjskih prostorih
180 točk
- 1.2. udeleženec razpisa, ki je podnajemnik ali najemnik tržnega stanovanja
140 točk
- 1.3. udeleženec razpisa prebiva v delavskem domu
130 točk

- 1.4. udeleženec razpisa stanuje pri starših ali sorodnikih
120 točk
- 1.5. udeleženec razpisa je najemnik stanovanja, odvzetega po predpisih
o poddržavljenju in vrnjenega prvotnemu lastniku
120 točk
- 1.6. udeleženec razpisa je bivši hišnik
160 točk

2. Kvaliteta bivanja:

- 2.1. bivanje v neprimernem stanovanju
30 točk

3. Utesnjenost v stanovanju:

- 3.1. do 4 m² na družinskega člana
20 točk
- 3.2. od 4 m² do 8 m² na družinskega člana
15 točk
- 3.3. od 8 m² do 12 m² na družinskega člana
10 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
- Ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja
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 odločitve o prednostnih kategorijah upravičencev, ki morajo biti določene v vsakem razpisu posebej, upoštevaje 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 primerne 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 prosilko žensko oziroma žensko z otrokom, žrtev družinskega

nasilja, 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 primerne stanovanja se kot primerno upošteva stanovanje, otočkovano 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 presegati dopustnega 25% odmika od števila točk iz obrazca. Seštevek najvišjih vrednosti posameznih točk iz obrazca znaša 450 točk, 25% je 112,5 točk, dopustno preseganje je torej 112 točk.

K 5. členu pravilnika, izračun mesečnih dohodkov prosilca

Dohodek gospodinjstva, ki je kriterij za upravičenost do neprofitnega stanovanja, se ugotavlja na način, kot ga za ugotavljanje upravičenosti do denarne socialne pomoči določajo predpisi o socialnem varstvu.

V primeru, da upravičenec nima dohodka za celotno obdobje leta dni pred razpisom, se opravi ustrezen preračun, pri katerem se upošteva podatke o povprečni neto plači v državi, pri čemer se deli povprečna neto plača v državi v letu pred razpisom s povprečno neto plačo v letu razpisa (za število mesecev, ko je prosilec prejemal plačo). Dobljeni količnik je deflator, s katerim pomnožimo prosilčev dohodek in na ta način pridobimo podatek o prosilčevih prejemkih, ki štejejo kot podlaga za izračun po 5. členu pravilnika.

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 zadnjih 12
mesecev
pred razpisom, ki so istočasno 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 30m², za dvočlansko
gospodinjstvo 45m²...).

K 20. členu pravilnika, komisije
Odločitev o sestavi komisij je v pristojnosti najemodajalca.

Pojasnila za uporabo obrazca

I. STANOVANJSKE RAZMERE

1. Stanovanjski status

1.1. Udeleženec razpisa, ki je brez stanovanja

Točkuje se udeleženec razpisa:

- ki prebiva v bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju
stanovanjskih
potreb socialno ogroženih občanov oziroma v drugih nestanovanjskih
prostorih;
- ki prebiva v materinskem domu ali zatočišču-varni hiši, zavetišču,
centru za
pomoč žrtvam kaznivih dejanj;
- ki sam ali z družino občasno prebiva v stanovanjskih stavbah, vendar
brez
statusa podnajemnika ali uporabnika stanovanja.

V primeru udeleženca razpisa brez stanovanja je točkovanje pod točkami
2.

Kvaliteta bivanja, 3. Utesnjenost v stanovanju in 4. Funkcionalnost
stanovanja,
izključeno.

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

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

1.3. Udeleženec razpisa stanuje v delavskem domu

Točkuje se udeleženec razpisa, ki ima sklenjeno pogodbo o uporabi
prostora,
zgrajenega za nastanitev posameznikov.

1.4. Udeleženec razpisa stanuje pri starših ali sorodnikih

Točkuje se udeleženec razpisa, ki razpolaga z dokazilom, da stanuje pri
starših ali sorodnikih (potrdilo o stalnem prebivališču in gospodinjski
skupnosti)

1.5. Udeleženec razpisa je najemnik stanovanja, odvzetega po predpisih
o
podržavljenju in vrnjenega prvotnemu lastniku

Točkuje se udeleženec razpisa, ki je prejšnji imetnik stanovanjske
pravice

1.6. Udeleženec razpisa je bivši hišnik

Točkuje se udeleženec razpisa, hišnik že pred letom 1991, ki je brez krivdnih razlogov prenehal z delom hišnika oziroma se je upokojil.

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 po dosedanjem sistemu točkovanja ovrednotena z največ 110 točkami.

3. Utesnjenost v stanovanju

Pri izračunu se upoštevajo podatki o površini stanovanja iz sklenjene najemne oziroma podnajemne pogodbe ali zapisnika o točkovanju stanovanja. Kolikor gre za prosilca, ki stanuje pri starših ali sorodnikih, se upošteva tudi izjava prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v uporabi oziroma v souporabi.

Točkuje se stanovanje udeleženca, katerega stanovanjski status je zajet v točki 1, in sicer od točke 1.2. do 1.6.

4. Funkcionalnost stanovanja

4.1. Stanovanje z arhitektonskimi ovirami

Določilo velja v primerih, če je udeleženec razpisa oziroma njegov družinski član gibalno oviran. Točkuje se udeleženec razpisa oziroma 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

7.1. Trajna obolenja mladoletnih otrok, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami. Določilo velja v primerih, če gre za obolenja, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami, na katera slabe stanovanjske razmere neposredno vplivajo.

7.2. Trajna obolenja, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami kot pod 7.1.

Trajna obolenja se dokazujejo z izvidom zdravniške komisije I. stopnje pri ZZS.

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, dopolnjenih v letu razpisa.

Mladi

Določilo velja v primerih, če udeleženec razpisa ni star več kot 30 let.

Za starost 30 let šteje 30 let, dopolnjenih 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.

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.

Ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja
Družinsko nasilje se točkuje na podlagi 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 s tretjim odstavkom 6. člena
pravilnika

Najemodajalci neprofitnih stanovanj lahko skladno s pooblastili po tretjem 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.