



78 Uradni list RS, št. 78/2011  
z dne 5. 10. 2011

3311. Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem v lasti Občine Straža, Stran 10095.

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03) in 6. člena Statuta Občine Straža (Uradni list RS, št. 7/07 in 27/08) je Občinski svet Občine Straža na 9. redni seji dne 22. 9. 2011 sprejel

## **P R A V I L N I K**

### **o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem v lasti Občine Straža**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

##### **uporaba pravilnika**

Ta pravilnik uporablja pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem Občina Straža. (V nadaljnjem besedilu: najemodajalec).

##### **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 zanju;
- 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;
- merila za dodeljevanje socialnih stanovanj.

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

##### **3. člen**

##### **splošni pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja**

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

- državljanstvo Republike Slovenije;
  - stalno prebivališče v Občini Straža in na tem naslovu dejansko tudi prebiva;
  - 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.
- 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.
- 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. člen** **dodatni pogoji**

Pri posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj lahko najemodajalec predpiše 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**

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 %

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

**6. člen****prednostne kategorije prosilcev**

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.

Najemodajalec v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj posebej opredeli prednostno kategorijo ali prednostne kategorije prosilcev iz prejšnjega odstavka tega člena, pri čemer lahko po svoji presoji vključi v razpis tudi druge prednostne kategorije prosilcev, kar pa morajo v razpisu posebej utemeljiti.

Najemodajalec v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj izrecno določi, 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.

**III. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV****7. člen****prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja**

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost tisti prosilci, ki imajo slabše stanovanjske razmere, večje število družinskih članov, živijo v slabših socialno zdravstvenih razmerah ter prebivajo v občini vsaj 5 let in več.

Kriteriji in točkovno vrednotenje kriterijev za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer, ki vplivajo na prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem, so določeni v Merilih za dodeljevanje neprofitnih stanovanj.

**IV. KRITERIJI ZA MOREBITNO PLAČILO LASTNE UDELEŽBE IN VPLAČILO VARŠČINE TER ZAVEZANCI ZANJU****8. 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 %

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

#### 9. 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.

#### 10. člen

##### opredelitev pojma, višina lastne udeležbe

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

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.

#### 11. 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.

#### 12. člen

##### opredelitev varščine v najemni pogodbi, možnost obročne poravnave, vračilo varščine

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.

Varščina za uporabo stanovanja lahko znaša največ tri mesečne najemnine.

Najemodajalec 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.

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

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

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

#### 13. člen

##### površinski normativi

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 <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>	od 20 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>
2-člansko	nad 30 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>	nad 30 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>
3-člansko	nad 45 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>	nad 45 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>
4-člansko	nad 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup>	nad 55 m <sup>2</sup> do 82 m <sup>2</sup>
5-člansko	nad 65 m <sup>2</sup> do 75 m <sup>2</sup>	nad 65 m <sup>2</sup> do 95 m <sup>2</sup>
6-člansko	nad 75 m <sup>2</sup> do 85 m <sup>2</sup>	nad 75 m <sup>2</sup> do 105 m <sup>2</sup>

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m<sup>2</sup>.

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

Najemodajalci lahko oddajo v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m<sup>2</sup> lahko obračuna kot prosto oblikovana najemina.

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.

Za enočlanska gospodinjstva se kot zgornja meja pri izračunavanju subvencij k najemninam uporablja stanovanjska površina do 40 m<sup>2</sup>, če najemodajalec najemniku ne ponudi v zamenjavo primerne stanovanjske površine do 30 m<sup>2</sup>. V primeru, da najemodajalec ponudi najemniku v zamenjavo primerno stanovanje površine do 30 m<sup>2</sup>, najemnik pa preselitev vanj zavrne, se od zavrnitve dalje pri izračunavanju subvencije upošteva stanovanjska površina do 30 m<sup>2</sup>.

#### 14. člen

##### upoštevanje dodatnega dnevnega ali spalnega prostora

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.

Najemodajalec odloča o odstopanju od površinskih normativov po prejšnjem odstavku, upošteva mnenje Centra za socialno delo, ki ga predloži upravičenec.

#### 15. člen

##### odprava arhitektonskih ovir

Če je neprofitno stanovanje namenjeno invalidu oziroma družini z invalidnim članom, ki mu je oteženo 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

#### 16. člen

##### javni razpis

Za oddajo neprofitnih stanovanj najemodajalec objavi javni razpis na spletni strani občine ali v časopisu Stražan in na oglasni deski.

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.

#### 17. 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 razpologo 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 napotilom 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.

#### 18. člen

##### razpisna dokumentacija

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

– potrdilo o državljanstvu;

- potrdilo o številu družinskih članov oziroma članov gospodinjstva z navedbo stalnega prebivanja na območju občine;
- izjavo o morebitnih neobdavčljivih 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, 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, kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje.

#### 19. člen

##### razpisni postopek

Najemodajalec imenuje komisijo v sestavi: uslužbenec občinske uprave, ki tudi vodi postopek, strokovni delavec CSD in predstavnik humanitarne organizacije iz Občine Straža, ki prouči 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.

Najemodajalec določi udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, rok za dopolnitev vloge.

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

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

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

#### 20. člen

##### uporaba obrazca

Pri proučitvi vseh okoliščin, pomembnih za uvrstitev in razvrstitev udeležencev razpisa na prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, uporablja najemodajalec za ocenitev stanovanjskih in socialnih razmer, v katerih živijo udeleženci razpisa in njihovi ožji družinski člani, obrazec iz priloge tega pravilnika – merila.

#### 21. člen

##### izpolnjevanje točkvalnih zapisnikov, možnost ogleda stanovanjskih razmer v komisiji

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

Komisija si lahko stanovanjske razmere udeležencev razpisa tudi ogleda.

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

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

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

#### 22. člen

##### določitev prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj

Najemodajalec na podlagi določb tega pravilnika, razpisnih pogojev ter obrazca iz priloge tega pravilnika določi prednostno listo upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in jo objavi na enak način kot razpis.

Najemodajalec neprofitnih stanovanj mora 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.

#### 23. člen

##### pravno varstvo

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

Zoper odločitev pristojnega organa najemodajalca – občine je dopustna pritožba na župana.

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

#### 24. člen

##### najemna pogodba za nedoločen čas

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

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

#### 25. člen

##### **namembnost neprofitnih stanovanj po izpraznitvi**

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.

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.

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**

#### 26. 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**

#### 27. člen

##### **možnost zamenjave stanovanja**

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.

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**

#### 28. člen

##### **izjemna dodelitev neprofitnega stanovanja**

Najemodajalec 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.

Na podlagi odločitve župana 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.

O odločitvi o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja po prvem in drugem odstavku tega člena se obvesti občinski svet.

Osebe, katerih vloge za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja se zavrnejo, se lahko pritožijo na župana Občini Straža.

### **X. POSTOPEK SPREMINJANJA VIŠINE NAJEMNINE PO DODELITVI NEPROFITNEGA STANOVANJA**

#### 29. člen

##### **spreminjanje višine najemnine**

Najemodajalec lahko vsakih pet let preveri ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem pravilniku na dan preverjanja.

Podatke o denarnih prejemkih in izjavo o premoženjskem stanju se zahteva za obdobje zadnjih 12. mesecev pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo neprofitnega stanovanja. Najemniki morajo na zahtevo najemodajalca predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve.

Najemodajalec odloči 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.

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

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**

## 30. člen

## uveljavitev pravilnika

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

Št. 007-1/2011-3

Straža, dne 22. septembra 2011

Župan  
Občine Straža  
Alojz Knafelj l.r.

## MERILA ZA DODELJEVANJE NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

Pri ugotavljanju upravičenosti za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem se poleg zahtev splošnih in posebnih pogojev, uporabljajo merila določena s tem pravilnikom.

Stanovanjske razmere, v katerih živijo prosilec in njegovi družinski člani, se ocenjujejo glede na:

1. Stanovanjski status:	
a) prosilec je brez stanovanja	180
b) prosilec je podnajemnik	140
c) prosilec stanuje v samskem domu	130
d) prosilec stanuje z družino pri starših ali sorodnikih	120

## Opomba:

a) udeleženec razpisa, ki je brez stanovanja

Točkuje se, če udeleženec razpisa:

- prebiva v prostorih za začasno bivanje (začasno prebivališče v materinskem domu, zavetišču, na gradbiščih, prostorih v začasnih zgradbah in podobno), opredeljenih v 1. točki 3. člena stanovanjskega zakona,
- z družino prebiva v stavbah, zgrajenih za nastanitev posameznikov, opredeljenih v 2. točki 3. člena stanovanjskega zakona,
- sam ali z družino občasno prebiva v stanovanjskih stavbah, vendar brez statusa najemnika, podnajemnika ali uporabnika stanovanja,
- b) udeleženec razpisa, ki je podnajemnik
- Točkuje se, če ima udeleženec razpisa dokazila o plačevanju podnajemnine ali najemnine kot za profitno stanovanje.
- c) udeleženec razpisa stanuje v samskem domu
- Točkuje se, če ima udeleženec razpisa sklenjeno pogodbo o najemu prostora, zgrajenega za nastanitev posameznika.
- d) udeleženec razpisa stanuje pri starših ali sorodnikih
- Točkuje se, če udeleženec razpisa razpolaga z dokazilom, da stanuje pri starših ali sorodnikih (potrdilo o stalnem prebivališču ali gospodinjki skupnosti).

## 2. Kvaliteta bivanja

a) bivanje v stanovanju nižje kategorije, provizoriju ali baraki	120
b) bivanje v kletnem ali podstrešnem stanovanju	40
c) bivanje v vlažnem in mračnem stanovanju	20

## Opomba:

a) bivanje v stanovanju nižje kategorije, provizoriju ali baraki

- Točkuje se, če udeleženec razpisa biva v stanovanju, ki ne dosega minimalnih standardov opremljenosti, ovrednoteno z največ 110 točkami, ali biva v objektu, predvidenem za rušenje ali potrebnim celovite rekonstrukcije.

## 3. Utesnjenost v stanovanju - stanovanjska površina

- do 4 m <sup>2</sup> na družinskega člana	120
- od 4 m <sup>2</sup> do 8 m <sup>2</sup> na družinskega člana	80
- od 8 m <sup>2</sup> do 12 m <sup>2</sup> na družinskega člana	60

## Opomba:

- Pri točkovanju se upoštevajo podatki o površini stanovanja iz sklenjene najemne oziroma podnajemne pogodbe ali zapisnika o točkovanju stanovanja.

4. Neprimernost stanovanja - stanovanje brez posameznih delov oziroma souporaba posameznih delov stanovanja:

a) stanovanje brez kuhinje	40
b) stanovanje brez sanitarnih prostorov	40
c) stanovanje s souporabo kuhinje	20
d) stanovanje s souporabo sanitarnih prostorov ali s sanitarnimi prostori izven stanovanja	20

## Opomba:

- Pod a) in b) se točkuje udeleženec razpisa, ki je brez kuhinje oziroma brez WC in kopalnice v stanovanju oziroma ima WC izven stanovanja.

- Pod c) in d) se točkuje le v primeru, ko uporabniki stanovanja niso družinski člani.

## 5. Funkcionalnost stanovanja

a) stanovanje z arhitektonskimi ovirami, (če gre za invalida, ki je gibalno oviran)	50
b) stanovanje z vhodom neposredno na dvorišča	10

## Opomba:

- a) stanovanje z grajenimi ovirami  
- Točkuje se, če je udeleženelec razpisa oziroma njegov družinski član trajno vezan na uporabo invalidskega vozička.  
b) stanovanje z vhodom neposredno z dvorišča  
- Točkuje se le v primeru, če je vhod neposredno v bivalne prostore.

6. Socialne razmere - število ožjih družinskih članov  
a) za vsakega mladoletnega otroka 30  
b) družina z družinskim članom iz 6. člena  
stanovanjskega zakona, starim nad 65 let 30

## Opomba:

- a) za vsakega mladoletnega otroka  
- Točkuje se tudi nosečnost, izkazana s potrdilom zdravnika.  
b) točkuje se, če udeleženelec razpisa veže dolžnost preživljanja ožjega družinskega člana, starega nad 65 let.

## 7. Ločeno življenje

- a) ločeno življenje roditeljev in mladoletnih otrok, zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu) 60  
b) status roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) 40  
c) ločeno življenje roditeljev, zaradi neprimernih stanovanjskih razmer 40

## Opomba:

- a) in c) ločeno življenje  
- 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.  
b) status roditelja, ki sam preživlja otroka  
- Točkuje se v primeru, da roditelj sam preživlja otroka, kar dokazuje z rojstnim listom oziroma s potrdilom, da je preživnina neizterljiva - potrdilo o vložitvi predloga za izvršbo ali o vložitvi predloga za izterjavo preživnine iz tujine.

## 8. Zdravstvene razmere

- a) trajna obolenja mladoletnih otrok, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami 80  
b) trajna obolenja, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami 60

## Opomba:

- Določili veljata v primerih, če gre za obolenja, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami, oziroma obolenja, na katera slabe stanovanjske razmere neugodno vplivajo.  
- Točke za več družinskih članov, pri katerih je ugotovljeno trajno obolenje, pogojeno s slabimi stanovanjskimi razmerami, se seštevajo.  
- Trajno obolenje se dokazuje z izvidom zdravniške komisije I. stopnje pri Zavodu za zdravstveno zavarovanje Slovenije.

## 9. Invalidnost

- a) družina, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo, ugotovljeno po pristojni komisiji 60  
b) invalidnost, zaradi katere je prosilec ali odrasli družinski član nesposoben za samostojno življenje in delo in je ugotovljena z izvidom in mnenjem pristojne komisije 50

## Opomba:

- Invalidnost se točkuje, če ni zagotovljeno institucionalno varstvo:  
- družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo, ki se dokazuje z izvidom in mnenjem specialistične pediatrične službe oziroma odločbe po pravilniku o razvrščanju in razvidu otrok in mladoletnikov in mlajših polnoletnih oseb z motnjami v telesnem in duševnem razvoju; za vsakega otroka posebej, točke se seštevajo;  
- nesposobnost za samostojno življenje in delo se dokazuje z odločbo Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje oziroma Zavoda za zaposlovanje; tudi v primeru, ko ima odrasli družinski član podaljšano roditeljsko pravico (odločba sodišča).

## 10. Mlada družina

- Družina v kateri nobeden od staršev ni starejši od 35 let 30

## Opomba:

- Kot starost 35 let se šteje 35 let, dopoljenih v letu razpisa. Kot mlada družina se upoštevajo vse družinske oblike (tudi družina le z enim roditeljem).

## 11. Žrtve nasilja v družini

- Oseba s statusom žrtve v družini 30

## 12. Pri ocenjevanju se upošteva čas bivanja v občini:

- trajanje stalnega bivanja v Občini Straža  
a) nad 5 let + 5 %  
b) nad 10 let + 10 %  
c) nad 15 let + 15 %  
d) nad 20 let + 20 %

Odstotek se računa od skupnega števila točk, ki jih zbere posamezni prosilec na podlagi 7. člena tega pravilnika.

Ob enakem številu točk, ima prednost prosilec z daljšo čakalno dobo na neprofitno stanovanje.

Na vrh

<< Nazaj