

Neuradno prečiščeno besedilo Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim obsega:

- Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 85/16)
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 184/21)

P R A V I L N I K

o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (vsebina pravilnika)

(1) Ta pravilnik ureja dodeljevanje namenskih najemnih stanovanj v najem mladim v Mestni občini Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) in določa:

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

(2) Stanovanja iz prejšnjega odstavka se opredelijo v Stanovanjskem programu MOL in so lahko v lasti MOL, v lasti Javnega stanovanjskega sklada MOL (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL), v upravljanju JSS MOL po modelu javno zasebnega partnerstva ali v lasti Stanovanjskega sklada RS (v nadaljnjem besedilu: SSRS), ki jih JSS MOL odda ob predloženem pisnem soglasju SSRS.

(3) Za urejanje pravic in obveznosti lastnika oziroma JSS MOL 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, ki so šele vstopili na trg dela in so finančno šibki, pri procesu osamosvajanja in reševanju svojega stanovanjskega vprašanja v obliki dostopa do najema namenskega najemnega stanovanja ter posredno pri vzpostavitvi pogojev za oblikovanje lastne družine. Dolgoročni cilj je zagotoviti kar najbolj stimulatивne pogoje mladim za delo in bivanje v MOL.

3. člen (opredelitev izrazov)

(1) Mladi po tem pravilniku so odrasle osebe, ki so na dan objave javnega razpisa stare vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 30 let (v nadaljnjem besedilu: stari med 18. in 29. letom).

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

(3) Namenska 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.

(4) Namenska najemna stanovanja se dodelijo trem skupinam:

1. mladim posameznikom,
2. mladim parom in
3. mladim družinam,

načeloma v enakih deležih, v nasprotnem primeru JSS MOL v javnem razpisu posebej utemelji spremembo deleža stanovanj za določeno skupino.

4. člen (splošni pogoji)

Za namenska najemna stanovanja lahko zaprosijo prosilci, ki so v času javnega razpisa zaposleni, samozaposleni ter vsi tisti, ki lahko izkažejo, da so v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa prejeli obdavčljive dohodke iz drugega civilnega razmerja.

2. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA V NAJEM

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

Pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem, so, poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika, še:

- da je star med 18. in 29. letom,
- da je državljan Republike Slovenije,
- da ima stalno prebivališče v MOL,
- da ima minimalno 6 let stalnega ali začasnega bivanja v MOL,
- prosilec in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ne smejo presegati dohodkovnega in premoženjskega cenzusa, ki je predpisan za udeležence po veljavnem pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem,
- da izpolnjuje druge pogoje, ki jih mora JSS MOL, v skladu s predhodnim soglasjem Urada za mladino Oddelka za kulturo Mestne uprave MOL (v nadaljnjem besedilu: Urad za mladino), v javnem razpisu posebej utemeljiti.

3. POSTOPEK DODELJEVANJA NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ

6. člen (javni razpis)

(1) Za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mora JSS MOL objaviti razpis na spletnih straneh MOL in JSS MOL, lahko pa tudi v sredstvih javnega obveščanja.

(2) V javnem razpisu se določi število stanovanj za posamezno skupino (skupina 1 – mladi posamezniki; skupina 2 – mladi pari; skupina 3 – mlade družine).

7. člen
(vsebina javnega razpisa)

Razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mora določati zlasti:

1. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem,
2. podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi,
3. dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi,
4. okvirno število stanovanj za posamezne skupine v skladu s tem pravilnikom,
5. okvirni rok, v katerem bodo namenska najemna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,
6. rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izidov razpisa,
7. okvirno višino neprofitne najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet razpisa, skupaj z napotilom na predpise, ki določajo neprofitne najemnine.

8. člen
(razpisna dokumentacija)

(1) Izpolnjevanje pogojev iz 5. člena tega pravilnika se dokazuje po:

- prvi, drugi, tretji in četrti alineji s potrdilom o državljanstvu, s potrdilom o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva, ki jih vsak prosilec lahko pridobi na upravni enoti, sicer jih JSS MOL pridobi po uradni dolžnosti na podlagi izjave prosilca in polnoletnih članov gospodinjstva,
- peti alineji z dohodninsko odločbo za preteklo koledarsko leto.

(2) Vlogi za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva priložiti naslednje listine:

- izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred razpisom,
- dokazila o zaposlitvi, samozaposlitvi oziroma prejemanju obdavčljivih dohodkov iz drugega civilnega razmerja v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa,
- izjavo o premoženjskem stanju, skladno s pravilnikom, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem.

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

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

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

(6) JSS MOL lahko od prosilca zahteva dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem namenskega najemnega stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki skupaj z njim kandidira na razpisu, dal nepravilne in/ali neresnične podatke, se prosilčeva vloga izloči iz obravnave in se ga o tem obvesti z upravnim aktom.

9. člen
(razpisni postopek in določitev seznama upravičencev)

(1) JSS MOL na podlagi določb tega pravilnika in razpisnih pogojev, po proučitvi utemeljenosti vlog na podlagi prejetih listin, oblikuje tri sezname prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, po posameznih skupinah.

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

(5) JSS MOL izda odločbo o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na seznam prosilcev po posameznih skupinah, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem.

(6) V primerih, ko kandidira na javnem razpisu več prosilcev v isti skupini, kot je razpisanih stanovanj, in vsi izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskega najemnega stanovanja, se po zaključenem pritožbenem postopku opravi javni žreb za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, za vsako skupino posebej.

(7) Pri žrebu so prisotni: notar, ki o žrebu sestavi notarski zapisnik v skladu z zakonom, ki ureja notariat, in tričlanska komisija, ki jo sestavljajo po en član iz JSS MOL, Urada za mladino in Javnega zavoda Mladi zmaji. Žreb se opravi na način, da se za vsako posamezno skupino (skupina 1 – mladi posamezniki; skupina 2 – mladi pari; skupina 3 – mlade družine) izžreba toliko kuvert z odločbami o izpolnjevanju pogojev, kot je razpisanih stanovanj. Kuverte se odprejo in komisija zapiše imena uspešnih prosilcev na sezname upravičencev do dodelitve namenskih najemnih stanovanj v najem. Sezname vseh treh posameznih skupin upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, potrdi notar v notarskem zapisniku. Sezname upravičencev morajo biti nato javno objavljeni v roku 3 delovnih dni po žrebu, na enak način kot razpis.

10. člen
(pravno varstvo)

(1) Zoper odločitev JSS MOL je dopustna pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.

(2) Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena namenska najemna stanovanja v najem in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

11. člen
(zavrnitev stanovanja)

(1) Kolikor izžrebani upravičenec zavrne ponujeno stanovanje, se ga takoj črta iz seznama in ni upravičen sodelovati na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim v MOL.

(2) Izjemoma lahko izžrebani upravičenec iz utemeljenih razlogov zavrne ponujeno stanovanje in zahteva drugo primerno stanovanje. O utemeljenosti razlogov za zavrnitev in dodelitev drugega stanovanja odloči JSS MOL. Če JSS MOL odloči, da ne gre za utemeljene razloge, ravna po prejšnjem odstavku tega člena.

4. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA

12. člen
(čas trajanja najemnega razmerja)

Najemno pogodbo z uspešnim prosilcem za namensko najemno stanovanje sklene JSS MOL za nedoločen čas.

5. POVRŠINSKI NORMATIVI

13. člen (površinski normativi)

(1) JSS MOL uporablja pri dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim površinske normative, določene s pravilnikom, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem za prosilce brez plačila lastne udeležbe in varščine.

(2) JSS MOL lahko izjemoma odda v najem tudi manjše ali večje stanovanje, če se prosilec s tem strinja.

6. NAJEMNINA IN OSTALI STROŠKI UPORABE NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA

14. člen (najemnina)

(1) Najemnina za namenska najemna stanovanja se določi v skladu s predpisi za izračun neprofitne najemnine in veljavnima sklepoma MOL oziroma JSS MOL o stanovanjski najemnini.

(2) V primeru stanovanj v lasti SSRS, mora JSS MOL pridobiti soglasje SSRS, da se najemnina v najemni pogodbi določi na način iz prejšnjega odstavka.

15. člen (obveznosti najemnika)

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

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

(1) JSS MOL ima pravico vsako leto od najemnika in uporabnikov namenskega najemnega stanovanja zahtevati, da predložijo dokazila o izpolnjevanju dohodkovnih in premoženjskih pogojev za uporabo namenskega najemnega stanovanja, ki jih opredeljuje ta pravilnik.

(2) Če najemnik presega dohodkovni in/ali premoženjski pogoj, se neprofitna najemnina spremeni v tržno najemnino, kot jo za preseganje dohodkovnega in premoženjskega cenusa za neprofitna stanovanja določata veljavna sklepa MOL oziroma JSS MOL o stanovanjski najemnini.

(3) Podatke o premoženju in denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo namenskega najemnega stanovanja pridobi JSS MOL iz uradnih evidenc in drugih zbirk osebnih podatkov upravljavcev zbirk podatkov v skladu z določbami 8. člena tega pravilnika. Najemnik mora na zahtevo JSS MOL predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve.

(4) JSS MOL odloči o upravičenosti oziroma neupravičenosti najemnika do nadaljevanja najemnega razmerja v 30 dneh po prejemu vseh dokazil iz prejšnjega odstavka z odločbo v upravnem postopku.

(5) Zoper odločbo je dopustna pritožba na župana.

(6) Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino za namensko najemno stanovanje, spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

7. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

17. člen

(prenehanje najemnega razmerja)
(črtan)

18. člen
(sklenitev najemnega razmerja po smrti najemnika ali ob razpadu zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti)
(črtan)

19. člen
(odpoved najemnega razmerja)

(1) Najemno pogodbo lahko najemnik predčasno odpove, če o tem pisno obvesti lastnika oziroma JSS MOL, s 60 dnevnim odpovednim rokom.

(2) Najemno pogodbo lahko lastnik oziroma JSS MOL odpove iz krivdnih odpovednih razlogov, določenih v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja ter iz ostalih krivdnih odpovednih razlogov in po postopkih, določenih v najemni pogodbi.

20. člen
(rok za izpraznitev stanovanja)

Najemnik je dolžan v roku 60 dni po prenehanju najemnega razmerja izročiti strokovni službi JSS MOL izpraznjeno oseb in stvari ter prebeljeno namensko najemno 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 oziroma JSS MOL, v nasprotnem primeru je za nastalo škodo odškodninsko odgovoren.

21. člen
(sodelovanje na javnih razpisih JSS MOL za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem)

Najemniki, ki si želijo rešiti stanovanjsko vprašanje v MOL z najemom neprofitnega stanovanja za nedoločen čas, dobijo dodatne točke iz naslova bivanja v namenskem najemnem stanovanju za mlade po tem pravilniku.

8. UPORABNIKI STANOVANJA

22. člen
(uporabniki stanovanja)

Poleg najemnika lahko v namenskem najemnem stanovanju bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki so kot uporabniki navedeni v najemni pogodbi.

23. člen
(vloga za bivanje uporabnika)

Vlogo za bivanje uporabnika v namenskem najemnem stanovanju lahko poda samo najemnik stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe.

Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 85/16) vsebuje naslednjo končno določbo:

9. KONČNA DOLOČBA

24. člen
(začetek veljavnosti)

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

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 184/21) vsebuje naslednjo prehodno in končno določbo:

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

10. člen

Vsa dosedanja najemna razmerja, sklenjena na podlagi Pravilniku o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 85/16), ostanejo v veljavi, spremeni se le čas trajanja najemnega razmerja iz določenega časa 10 let v nedoločen čas.

11. člen

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