

Na podlagi 13., 16. in 24. člena Zakona o javnih skladih Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B, 61/20 – ZDLGPE in 206/21 – ZDUPŠOP) in 19. člena Odloka o ustanovitvi JSS OA (Uradni list RS, št. 3/22, 47/22, 53/22, 81/22, 85/22) je Nadzorni svet JSS OA na 17. redni seji dne 12. 6. 2024 sprejel

SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA JSS OA

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(predmet urejanja)

Splošni pogoji poslovanja JSS OA (v nadaljnjem besedilu: splošni pogoji) opredeljujejo merila in pogoje za določitev upravičenk oziroma upravičencev (v nadaljnjem besedilu: upravičencev) do spodbud in pomoči, obseg sredstev spodbud in pomoči, medsebojne pravice in obveznosti Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (v nadaljnjem besedilu: JSS OA) in upravičencev po dodelitvi spodbude oziroma pomoči, postopek za izbor upravičencev in dodeljevanje spodbud in pomoči, ter opredeljujejo ostalo poslovanje, kot sledi:

- oddajanje stanovanjskih enot,
- zamenjave stanovanjskih enot,
- zagotavljanje nadomestnih stanovanjskih enot,
- oddajanje parkirnih mest,
- dodeljevanje izrednih pomoči pri uporabi stanovanjskih enot,
- izvajanje ukrepov za ohranjanje stanovanjskih najemnih razmerij,
- nakupi z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente (rentni odkup),
- nakupi po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva,
- začasna raba nepremičnin do zagotovitve njihove primerne rabe,
- prodaja nepremičnin,
- način določanja najemnine in uporabnine,
- izvajanje upravnih nalog na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti,
- potrjevanje investicijskih programov,
- ravnanje z nepremičninami.

II. MERILA, POGOJI IN POSTOPEK ZA DOLOČITEV UPRAVIČENCEV

2. člen

(neprofitna najemna stanovanja)

(1) Upravičenci do dodelitve neprofitnih stanovanj se določajo skladno z določbami zakona, ki ureja stanovanjska razmerja in njegovimi podzakonskimi akti, ki določajo splošne pogoje, merila, površinske normative in postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj v najem.

(2) Na besedilo razpisa, ki vsebuje okvirno število razpisanih stanovanj, kriterije, merila ter prednostne kategorije in dodatne pogoje, katerih določitev je v pristojnosti JSS OA, da soglasje Nadzorni svet JSS OA.

3. člen (namenska najemna stanovanja)

(1) Pogoji in postopek za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja se določi s posebnem pravilnikom, na besedilo katerega da soglasje Nadzorni svet JSS OA.

(2) V posameznem javnem razpisu, pripravljenem v sodelovanju s pristojnim oddelkom Občine Ajdovščina, se določi število razpisanih namenskih najemnih stanovanj, merila, postopek dodelitve in določijo morebitni dodatni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci.

(3) O upravičenosti posameznega prosilca do dodelitve namenskega najemnega stanovanja se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku na predlog komisije.

4. člen (stanovanjske enote in stanovanjske stavbe za posebne namene)

(1) Upravičenci do dodelitve stanovanjske enote ali stanovanjske stavbe za posebne namene so nevladne in vladne organizacije, ki izvajajo oskrbo za občane, ki zaradi posebnih potreb niso sposobni samostojnega bivanja, in osebe, ki na podlagi rejniške pogodbe, sklenjene s centrom za socialno delo, izvajajo poklicno rejniško dejavnost, ter organizacije in posamezniki, za katere, zaradi pomembnosti izvajanja določene dejavnosti za občino Ajdovščina, poda predlog oziroma soglasje pristojni oddelek Občine Ajdovščina, ter druge organizacije, za katere tako odloči oziroma poda soglasje pristojni oddelek Občine Ajdovščina.

(2) Pogoji in merila ter postopek za določitev upravičencev do dodelitve stanovanjske enote ali stanovanjske stavbe za posebne namene se oblikujejo v sodelovanju s pristojnimi oddelki Občine Ajdovščina. V primeru izvajanja rejniške dejavnosti je trajanje najemnega razmerja odvisno od potreb otrok v rejništvu, o čemer odloči pristojni center za socialno delo.

(3) Stanovanjske enote in stanovanjske stavbe za posebne namene se oddajajo v najem izven javnih razpisov, v skladu z možnostmi in potrebami.

5. člen (službena najemna stanovanja)

(1) Pogoji in postopek za upravičenost do dodelitve službenega najemnega stanovanja se določi s posebnem pravilnikom, na besedilo katerega da soglasje Nadzorni svet JSS OA.

(2) V posameznem javnem razpisu, pripravljenem v sodelovanju s pristojnim oddelkom Občine Ajdovščina, se določi število razpisanih službenih najemnih stanovanj, merila, postopek dodelitve in določijo morebitni dodatni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci.

(3) O upravičenosti posameznega prosilca do dodelitve službenega najemnega stanovanja se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku na predlog komisije.

6. člen

(bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb)

(1) Upravičenci do dodelitve bivalnih enot (v nadaljnjem besedilu: BE) za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb so upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem in ostali upravičenci, ki so v najtežjih materialnih in socialnih razmerah in jih je zaradi ohranjanja družine ali socialne izključenosti potrebno reševati izven javnih razpisov.

(2) Dohodkovni cenzus za ugotavljanje upravičenosti do dodelitve BE je praviloma za 40 % nižji od predpisanega dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega stanovanja, s tem da se upošteva dohodek le za zadnje tri znane mesece pred oddajo vloge. Izpolnjevanje pogojev za upravičenost do dodelitve BE mora biti izkazano ob oddaji vloge in ves nadaljnji čas.

(3) BE se lahko dodeli tudi zaradi izredne socialne ogroženosti tekom odpovedi najemnega razmerja oziroma pred napovedano deložacijo na podlagi sodne odločbe o izpraznitvi in izročitvi stanovanja lastniku JSS OA, vendar praviloma le če gre za odpoved zaradi neplačevanja, ko posamezniku ali družini zaradi tega grozi brezdomstvo. Tudi taki prosilci morajo praviloma izpolnjevati pogoje iz tega člena. Najemna pogodba se sklene za določen čas 1 leta.

(4) V primeru elementarnih nesreč se BE lahko dodeli tudi osebam, ki ne izpolnjujejo pogojev iz tega člena, z natančno opredelitvijo časa trajanja najemnega razmerja.

(5) V kolikor je prosilec ali njegov ožji družinski član dolžnik iz naslova prejšnjega najemnega razmerja, sklenjenega z Občino Ajdovščina ali JSS OA, ali mu je najemno razmerje prenehalo zaradi neprimerne rabe stanovanja ali skupnih delov stavbe, je to lahko, ne glede na izpolnjevanje pogojev iz tega člena, razlog za neupravičenost do dodelitve BE. Do BE načeloma niso upravičeni tisti, ki bivajo pri starših ali v najemnem stanovanju, za katerega prejemajo subvencijo najemnine.

(6) Do BE ni upravičen prosilec, pri katerem iz predloženih dokazil ali drugih ugotovitev, pridobljenih v postopku preverjanja upravičenosti do dodelitve bivalne enote, izhaja ali obstaja velika verjetnost, da prosilec ali kateri od njegovih ožjih družinskih članov, s katerimi prosilec zaproša za BE, zaradi različnih osebnih oziroma zdravstvenih težav ni sposoben samostojnega bivanja oziroma narava bivanja v BE ni primerna glede na njegove potrebe. Izjema so prosilci, katerim bo zagotovljena nastanitvena podpora v času bivanja v BE.

(7) O upravičenosti do dodelitve BE se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku. BE se odda v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve BE. Izjemo od oddaje na podlagi navedenega seznama predstavlja oddaja BE v okviru elementarne nesreče oziroma ob odpovedi najemnega razmerja. BE se na podlagi seznama upravičencev oddaja skladno z določbami zakona, ki ureja stanovanjska razmerja, ob pogoju, da upravičenec redno kandidira na javnih razpisih za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem in se uvršča na prednostno listo, z izjemo prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev bivalne enote, ne pa tudi vseh pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja. Upravičenca, ki zavrne ponujeno primerno BE, lahko pa tudi, če ne sodeluje na aktualnih javnih razpisih za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem in se ne

uvršča na prednostno listo, se črta s seznama upravičencev in ne more uspešno kandidirati za bivalno enoto 3 leta od izdaje odločbe o črtanju s seznama upravičencev.

(8) Pri dodelitvi bivalne enote se upošteva merilo stanovanjske površine na število družinskih članov in sicer glede na razpoložljive možnosti JSS OA praviloma:

- za 1 člana do 16 m²,
- za 2 člana do 20 m²,
- za 3 člane do 24 m²,
- za 4 člane do 32 m²,
- za 5 članov do 40 m² stanovanjske površine.

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se površina poveča za 4 m².

(9) Direktor JSS OA imenuje strokovno komisijo, katere člani so poleg predstavnikov JSS OA tudi predstavniki enot Centra za socialno delo Ajdovščina in oddelkov Občine Ajdovščina. Strokovna komisija preuči, kdo od upravičencev uvrščenih na seznam upravičencev po datumu odločbe, je v najtežji socialni stiski ter se ga, ob upoštevanju razpoložljivih bivalnih enot, prioritarno reši. Preuči tudi, ali se pred napovedano deložacijo uporabnikom stanovanj zaradi socialnih stisk zagotovi bivalna enota, upravičenost do zamenjave bivalne enote, ki je mogoča samo izjemoma in možnost zagotovitve ustrezne podpore v primerih, ko iz vloge in priložene dokumentacije ter ugotovljenih dejstev izhaja, da posameznik iz določenih razlogov potrebuje ustrezno nastanitveno podporo.

(10) Okvirno število bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb se določi v vsakokratnem stanovanjskem programu Občine Ajdovščina.

7. člen (tržna najemna stanovanja)

(1) Tržna najemna stanovanja se oddajajo v najem na podlagi javnega razpisa, na katerega se lahko prijavijo vsi, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- so državljani Republike Slovenije ali države članice Evropske unije pod pogojem vzajemnosti,
- imajo stalno prebivališče v Občini Ajdovščina,
- da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše,
- da plačajo varščino v višini 3 mesečnih najemnin,
- da sklenejo najemno razmerje za določen čas največ 5 let, z možnostjo podaljšanja.

(2) Pogoji in postopek za upravičenost do dodelitve službenega najemnega stanovanja se določi s posebnim pravilnikom, na besedilo katerega da soglasje Nadzorni svet JSS OA.

(3) Višina tržne najemnine za stanovanja se določi s sklepom občinskega sveta Občine Ajdovščina, po predhodnem soglasju nadzornega sveta JSS OA.

8. člen

(nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtne služnosti in izplačilom doživljenjske mesečne rente)

(1) JSS OA lahko kupuje stanovanja z ustanovitvijo dosmrtne služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske mesečne rente na območju Občine Ajdovščina.

(2) V posameznem javnem povabilu se določijo pogoji, merila in postopek ter prednostne kategorije ponudnikov. Na javno povabilo da soglasje Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina.

9. člen

(nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva)

(1) JSS OA lahko kupuje po modelu deljenega lastništva kot javno – zasebnega partnerstva stanovanja v večstanovanjskih stavbah na območju Občine Ajdovščina, ki imajo urejeno pravno stanje in ustrezajo kriterijem glede cene in površine, ki so objavljeni v posameznem javnem razpisu.

(2) V posameznem javnem razpisu, kjer se določijo pogoji, merila in postopek ter prednostne kategorije ponudnikov, se opredelijo tudi prednostne kategorije upravičencev. Na javni razpis da soglasje Nadzorni svet JSS OA.

10. člen

(zamenjave stanovanjskih enot)

(1) Upravičenci do zamenjave stanovanja so najemniki stanovanj v lasti JSS OA.

(2) Sklad lahko zaradi lastnih potreb ali potreb najemnika v okviru svojih možnosti omogoča menjavo najemnih stanovanj in pri tem upošteva spremenjene potrebe najemnikov neprofitnih stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje) in višini najemnine in drugih stroškov za uporabo stanovanja.

(3) Pred zamenjavo stanovanja mora najemnik v celoti poravnati vse obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja za stanovanje, ki ga zapušča, hkrati pa proti njemu ne sme teči sodni postopek zaradi odpovedi najemne pogodbe in izpraznitve stanovanja.

(4) O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja sklad odloča z odločbo v splošnem upravnem postopku. Pred izdajo odločbe lahko sklad preveri ali najemnik izpolnjuje splošne pogoje za pridobitev neprofitnega stanovanja v skladu z določbami zakona, ki ureja stanovanjsko področje.

(2) Zamenjava BE je možna zgolj izjemoma in sicer v primeru dokumentiranih utemeljenih zdravstvenih težav ali izražene želje najemnika po selitvi v manjšo enoto s ciljem lažjega plačevanja obveznosti iz naslova uporabe BE.

11. člen
(zagotavljanje nadomestnih stanovanjskih enot)

(1) Nadomestne stanovanjske enote se zagotavljajo, kadar JSS OA ali Občina Ajdovščina potrebuje posamezno stanovanje ali bivalno enoto zaradi celovite prenove, rušenja, spremembe namembnosti ali realizacije razvojnih načrtov Občine Ajdovščina in JSS OA.

(2) Postopek zagotovitve nadomestne najemne stanovanjske enote se vodi po zakonu, ki ureja stanovanjska razmerja.

12. člen
(ohranjanje stanovanjskih najemnih razmerij)

Skladno s stanovanjskim programom Občine Ajdovščina izvaja JSS OA sam in preko različnih organizacij večje število aktivnosti za ohranjanje najemnih stanovanjskih razmerij.

13. člen
(oddaja parkirnih mest)

Nadzemna ali podzemna parkirna mesta se oddajo upravičencem do stanovanjskih enot s pogodbo. Če upravičenec ne želi najeti parkirnega mesta ob sklepanju najemne pogodbe za stanovanjsko enoto ali pa gre za parkirna mesta, ki predstavljajo t. i. trajni višek, se parkirno mesto odda po predpisih, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti.

14. člen
(prodaja nepremičnin)

Prodaja nepremičnin v lasti JSS OA se izvede skladno z določbami predpisov, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti in se uporabljajo za javne sklade.

Javni sklad je dolžan poskrbeti za ocenitev vrednosti nepremičnine, ki je predmet prodaje. Cenitev izvede pooblaščen ocenjevalec nepremičnin, ki ima po pravilih stroke veljavno licenco za cenitev. Cenitev ne sme biti starejša od 3 mesecev glede na datum javne dražbe oziroma javnega zbiranja ponudb. Javna dražba oziroma javno zbiranje ponudb morata biti objavljena v sredstvih javnega obveščanja. Javno dražbo oziroma javno zbiranje ponudb vodi predsednik strokovne komisije, ki jo imenuje JSS OA.

IV. VIŠINA NAJEMNINE IN UPORABNINE

15. člen
(način določitve višine najemnine in uporabnine)

(1) Višino najemnine in uporabnine za vse vrste stanovanjskih nepremičnin določi, skladno z veljavno zakonodajo direktor po predhodnem soglasju Nadzornega sveta JSS OA.

(2) Višino najemnine za nadzemna ali podzemna parkirna mesta, ki se ne oddajajo skupaj s stanovanjskimi enotami, določi direktor po predhodnem soglasju Nadzornega sveta JSS OA.

V. MEDSEBOJNE PRAVICE IN OBVEZNOSTI

16. člen

(ureditev pravic in obveznosti)

Medsebojne pravice in obveznosti med Javnim stanovanjskim skladom Občine Ajdovščina in upravičenci iz teh splošnih pogojev se dogovorijo s pogodbo, razen v primeru odobritve izredne pomoči, kjer se izda upravni akt.

VI. IZVAJANJE UPRAVNIH NALOG

17. člen

(vrste upravnih nalog)

JSS OA izvaja upravne naloge na stanovanjskem področju iz lokalne pristojnosti na podlagi javnega pooblastila, podeljenega z ustanovitvenim aktom.

VII. INVESTICIJSKI PROGRAMI

18. člen

(potrditev investicijskih programov)

Investicijske programe JSS OA potrdi direktor po predhodnem soglasju Nadzornega sveta JSS OA.

VIII. RAVNANJE Z NEPREMIČNINAMI

19. člen

(postopki ravnanja z nepremičninami)

(1) JSS OA vodi postopke ravnanja z nepremičninami skladno z določbami predpisov, ki urejajo ravnanje s stvarnim premoženjem države in samoupravnih lokalnih skupnosti in se uporabljajo za javne sklade.

(2) Posamezen postopek ravnanja z nepremičninami se izvede skladno s sprejeto poslovno politiko in stanovanjskim programom Občine Ajdovščina ter finančnim načrtom JSS OA.

20. člen

(razpolaganje z nepremičninami)

(1) Pred sklenitvijo posameznega pravnega posla v zvezi z razpolaganjem z nepremičninami, katerih ocenjena vrednost je enaka ali višja od 20.000,00 EUR, je potrebno pridobiti predhodno soglasje Nadzornega sveta JSS OA.

(2) Pred sklenitvijo posameznega pravnega posla v zvezi z obremenjevanjem nepremičnin s stvarnimi pravicami je potrebno pridobiti predhodno soglasje Nadzornega sveta JSS OA, v kolikor je ocenjena vrednost nadomestila, ki ga je dolžan plačati zavezanec, enaka ali višja od 20.000,00 EUR.

20. člen
(pridobivanje nepremičnin)

JSS OA pridobiva nepremičnine za potrebe zagotavljanja stanovanjskih enot skladno z vsakokratnim sprejetim stanovanjskim programom Občine Ajdovščina in finančnim načrtom JSS OA.

21. člen
(neuporaba določb o ravnanju z nepremičninami)

Določbe teh splošnih pogojev o ravnanju z nepremičninami se ne uporabljajo za ravnanje z nepremičnim premoženjem, ki je urejeno s posebnim zakonom in kadar gre za razpolaganje v okviru javno – zasebnega partnerstva.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

22. člen
(dosedanji postopki)

Postopki, pričeti na Občini Ajdovščina, pred uveljavitvijo teh splošnih pogojev poslovanja, se nadaljujejo in dokončajo po do sedaj veljavnih pogojih.

23. člen
(začetek veljavnosti in objava)

K tem splošnim pogojem je podal Občinski svet Občine Ajdovščina soglasje na 16. redni seji dne 3.10.2024 in začnejo veljati z objavo na spletnih straneh Občine Ajdovščina in JSS OA.

Marija Trošt,
Predsednica nadzornega sveta
JSS OA,l.r.