

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina, na podlagi tretjega odstavka 82. člena Zakona o stvarnem premoženju države in lokalnih skupnosti (ZSPDLSL-1; Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), prvega in drugega odstavka 154. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US in 61/24, v nadaljevanju SZ-1), Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 3/22, 47/22, 53/22, 81/22, 85/22), in 12. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada

PRAVILNIK O IZVAJANJU JAVNEGA NAJEMA PRAZNIH STANOVANJ

1. člen (vsebina)

S tem pravilnikom se določajo natančnejša merila in podrobnejši način najemanja stanovanj na trgu, podrobnejša vsebina javnega razpisa za najem in oddajo stanovanj v podnajem, podrobnejši način sklenitve podnajemne pogodbe in vodenje evidenc ter poročanje o izvajanju javnega najema stanovanj.

2. člen (najem stanovanj na trgu)

(1) Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina (v nadaljnjem besedilu: sklad) najema stanovanja na trgu na podlagi odprtega javnega razpisa lastnikom praznih stanovanj.

(2) V javnem razpisu iz prejšnjega odstavka sklad določi:

- število stanovanj, ki jih v tekočem letu lahko najame;
- pogoje in merila za najem stanovanj;
- opredelitev stroškov ugotavljanja vrednosti stanovanj v skladu z vsakokrat veljavnimi predpisi, ki urejajo merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(3) Javni razpis iz prvega odstavka tega člena se lahko v delu, kjer določa število stanovanj, ki jih sklad najema v tekočem letu, spremeni, vendar največ enkrat letno.

(4) Sklad najema le prazna stanovanja brez najemnikov, ki izpolnjujejo pogoje za primerno stanovanje v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(5) Sklad najema stanovanja na trgu glede na potrebe za nadaljnjo oddajo v podnajem in glede na ustreznost ponujenih stanovanj.

(6) Če je na javnem razpisu iz prvega odstavka tega člena ponujenih več stanovanj, kot jih je v tekočem letu v javnem razpisu določenih za najem, sklad pri izbiri stanovanj upošteva naslednja merila v navedenem vrstnem redu:

1. razpoložljivost stanovanj za takojšen najem in oddajo v podnajem;
2. velikost in tip stanovanja glede na potrebe;
3. oceno potrebnega vzdrževanja v obdobju trajanja najema.

(7) Sklad za potrebe izbora stanovanj za javni najem imenuje strokovno komisijo za izbor stanovanj, ki oceni primernost stanovanj, prijavljenih na javni razpis iz prvega odstavka tega člena, in jih razvrsti po vrstnem redu glede na merila iz prejšnjega odstavka.

- (8) Komisijo za izbor stanovanj sestavljajo trije člani, ki jih s sklepom imenuje direktor sklada.
- (9) Za oceno primernosti posameznega stanovanja je potrebno soglasje večine članov komisije.
- (10) O ugotavljanju primernosti stanovanj se vodi zapisnik na način, kot je določen v javnem razpisu.

3. člen

(javni razpis za oddajo stanovanj v podnajem)

Sklad objavi javni razpis za oddajo stanovanj iz prejšnjega člena, v katerem navede:

1. splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za podnajem stanovanj (v nadaljnjem besedilu: prosilec), da so upravičeni do dodelitve stanovanja v podnajem;
2. podatke, ki jih morajo prosilci navesti v vlogi za dodelitev stanovanja v podnajem (v nadaljnjem besedilu: vloga);
3. dokumentacijo, ki jo morajo prosilci priložiti vlogi;
4. pojasnilo prosilcem, da bo sklad pridobival podatke iz zbirk podatkov upravljavcev v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja;
5. prednostne kategorije prosilcev;
6. površinske normative za dodelitev stanovanj v podnajem;
7. postopek dodelitve stanovanj v podnajem in
8. obveznosti in pravice sklada ter podnajemnika stanovanja.

4. člen

(oddaja stanovanj v podnajem)

- (1) Sklad stanovanja, ki jih ima v najemu, ponudi v podnajem upravičencem do podnajema stanovanja skladno z vrstnim redom seznama upravičencev za stanovanje istega površinskega razreda.
- (2) Sklad upravičencu do podnajema stanovanja hkrati s ponudbo stanovanja v podnajem pošlje podnajemno pogodbo in vabilo, da si v treh delovnih dneh od prejema vabila ogleda stanovanje.
- (3) Upravičenec do podnajema stanovanja mora v 14 dneh od prejema ponudbe iz prejšnjega odstavka ponudbo sprejeti ali zavrniti. Če upravičenec v roku 14 dni od prejema ponudbe skladu ne sporoči sprejema ali zavrnitve, se šteje, da je ponudbo zavrnil.
- (4) Sprejem ali zavrnitev ponudbe je potrebno poslati s priporočeno pošto na naslov ali po elektronski pošti na elektronski naslov, objavljen v javnem razpisu.

5. člen

(višina najemnine)

- (1) Najemnina za stanovanja je tržna, višino najemnine določi občinski svet Občine Ajdovščina s sklepom.

(2) Če je stanovanje, za katerega se najemnina določi v skladu s prejšnjim odstavkom, opremljeno ali delno opremljeno, se pri ugotavljanju vrednosti stanovanja za potrebe določitve višine najemnine upošteva tudi oprema v stanovanju.

7. člen
(vodenje evidenc)

(1) Za namen preverjanja izpolnjevanja pogodbenih obveznosti najemnika, uveljavljanja in obrambe civilnopravnih zahtevkov ter priprave poročila iz 8. člena tega pravilnika sklad vzpostavi, vodi in vzdržuje evidenco najetih stanovanj, v kateri se vodijo podatki o:

1. številki in datumu sklenitve pogodbe o oddaji stanovanja v javni najem ter podnajemne pogodbe;
2. času trajanja pogodb iz prejšnje točke;
3. višini najemnine, ki jo sklad plačuje lastniku stanovanja;
4. začetku in času trajanja podnajema;
5. višini neprofitne najemnine;
6. zapisniku o ugotovitvi vrednosti stanovanja;
7. višini neizterjanih terjatev od podnajemnika;
8. višini odpisanih terjatev od podnajemnika.

(2) Podatki iz evidence iz prejšnjega odstavka se hranijo še pet let po prenehanju najemnega razmerja.

8. člen
(poročanje)

Sklad mora o izvajanju javnega najema stanovanj poročati v letnem poročilu.

9. člen
(začetek veljavnosti)

Ta Pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi na spletni strani sklada.

Številka: 353-1/2024

Datum: 25.3.2025

Direktorica

Alenka Čadež Kobol