

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A in 40/12 - ZUJF; v nadaljevanju: SZ-1), Strategije Mestne občine Ljubljana za mlade 2016-2025, sprejete na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana dne 23. 11. 2015, in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 66/07 - uradno prečiščeno besedilo, 15/12 in 84/15) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji seji 2016 sprejel

P R A V I L N I K
o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem
mladim v starosti od 18. do 29. leta

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen
(uporaba pravilnika)

(1) Ta pravilnik se uporablja pri oddajanju namenskih najemnih stanovanj v lasti Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL) ter stanovanj, ki jih JSS MOL pridobi v posest po modelu javno zasebnega partnerstva, in stanovanj v lasti Stanovanjskega sklada RS (v nadaljnjem besedilu: SSRS), ki se oddajo ob predloženem pisnem soglasju SSRS, v najem. Vsa stanovanja so namenjena mladim, kot posebno ranljivi skupini (v nadaljnjem besedilu: namenska najemna stanovanja).

(2) Pravila za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem so oblikovana v skladu s Stanovanjskim zakonom, veljavnim sklepom o stanovanjski najemnini MOL in veljavnim sklepom o stanovanjski najemnini JSS MOL.

(3) Za urejanje pravic in obveznosti lastnika in najemodajalca namenskih najemnih stanovanj ter najemnika, ki niso urejena s tem pravilnikom, se smiselno uporabljajo določbe Stanovanjskega zakona in podzakonskih aktov, sprejetih na njegovi podlagi.

(4) V tem pravilniku uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za ženski in moški spol.

Obrazložitev k 1. členu:

Mestna občina Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) se je z dne 19. 2. 2015 sprejetim Stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana za leti 2015 in 2016 ter dne 23. 11. 2015 sprejeto Strategijo Mestne občine Ljubljana za mlade 2016-2025 zavezala, da bo mladim, kot posebno ranljivi skupini, pomagala pri rešitvi stanovanjskega vprašanja. Ta člen določa, da bi se predlagani pravilnik uporabljal pri oddajanju namenskih najemnih stanovanj, ki so v lasti MOL, Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), tretjih oseb, ali Stanovanjskega sklada RS, v najem. SZ-1 v 83. členu med štirimi kategorijami najemnih stanovanj določa tudi t.i. namenska najemna stanovanja, ki so namenjena različnim kategorijam najemnikov, pri čemer se tudi za ta stanovanja najemnina oblikuje bodisi prosto, bodisi v skladu z metodologijo za oblikovanje neprofitnih najemnin, o tem pa odloča najemodajalec. MOL je z zgoraj cit. občinskima aktoma ugotovila, da obstaja posebna skupina odraslih oseb – mladih, ki so finančno šibki in šele vstopajo na trg dela, in se

zavezala, da na lokalni ravni v skladu z veljavnimi predpisi s stanovanjskega področja poizkuša s predlaganim pravilnikom omogočiti dodatno pravno podlago za zagotovitev stanovanj mladim. Dejstvo je, da Slovenija spada med države z izrazito majhnim najemnim sektorjem, in sicer tako profitnim kot neprofitnim, kar torej za mlade pomeni manj priložnosti za osamosvojitve in težji prehod v samostojno stanovanje. Statistični podatki ter strokovna javnost pa kažejo oz. opozarjajo, da Slovenija sodi med tiste evropske države, ki imajo najvišji odstotek mladih, tako moških kot žensk, starih med 18 in 34 let, ki (še) živijo s starši. Predlagani pravilnik torej predstavlja dodatno možnost oddaje namenskih stanovanj mladim, ki so glede na splošno demografsko sliko v RS¹, kot tudi z vidika stanovanjske ranljivosti mladih (možnost in dostop mladih do stanovanja, njegova primernost), vsekakor posebno ranljivi. Mladi bodo tako imeli možnost v MOL (ob že veljavnih stanovanjskih predpisih, ki jim omogočajo dodelitev t.i. neprofitnega stanovanja) na podlagi predlaganega pravilnika do pridobitve t.i. namenskega najemnega stanovanja.

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 tega ukrepa je zagotoviti kar najbolj stimulatívne pogoje mladim za delo in bivanje v MOL.

Obrazložitev k 2. členu:

Ta člen natančneje opredeli namen predlaganega pravilnika in ciljno skupino mladih, katerim je ta namenjen. Gre za to, da se mladim, ki vstopajo na trg dela, pomaga pri osamosvojitvi od staršev oz. pri prehodu v odraslost, s tem, ko se jim omogoči pridobitev namenskega najemnega stanovanja, hkrati pa z neko relativno trajno obliko nastanitve omogoči dobro osnovo za obstanek na trgu dela. Mladi, ki so se aktivirali na trgu dela (npr. kot zaposleni za nedoločen ali določen čas, ali delajo preko študentskega servisa, ali so samozaposleni kot samostojni podjetniki, ali opravljajo projektno delo itd.), in za svoje delo prejemajo praviloma nizko plačilo, so namreč ciljna skupina, ki za normalni življenjski razvoj in uspešen pričetek samostojne življenjske poti potrebuje določeno podporo. Glede na to, da so na stanovanjskem področju mladi posebej ranljiva družbena skupina in ker je od reševanja teh težav pomembno odvisna zmožnost mladih, da si ustvarijo lastno družino, se s tem pravilnikom določi dolgoročni cilj; stimulatívni pogoji za delo in bivanje v MOL. Predlagani pravilnik poizkuša preprečiti odliv mladih v tujino in jih stimulirati naj ostanejo v lokalnem okolju, saj bo MOL samo z njihovo pomočjo v prihodnosti lahko tvorila starostno raznoliko družbo, ki bo še naprej predstavljala kulturno, znanstveno, gospodarsko in turistično središče RS.

3. člen (opredelitev izrazov)

(1) Mladi po tem pravilniku so odrasle osebe, stare od 18. do dopolnjenega 29. leta.

¹ Leta 2000 so mladi od 15 do 29 let predstavljali 21,29% celotnega prebivalstva Slovenije. Po vstopu Slovenije v EU je delež mladih znašal dobro petino oziroma 20,72%. Leta 2009 so mladi v Sloveniji predstavljali le še 19,41% celotnega slovenskega prebivalstva. Eurostatove projekcije prebivalstva EUROPOP2008 pa kažejo, da naj bi do leta 2060 mladi predstavljali le še 14,4% slovenskega prebivalstva (SURS, 2009).

(2) Kot ožji družinski član se po tem pravilniku šteje otrok, posvojenec, pastorek oz. 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. samskim mladim osebam,
2. mladim parom in
3. mladim družinam,

načeloma v enakih deležih, v nasprotnem primeru mora razpisnik v javnem razpisu posebej utemeljiti spremembo deleža stanovanj za določeno skupino.

Obrazložitev k 3. členu:

Člen pojasnjuje pomen pojmov v tem pravilniku.

Pojasnjuje:

-kdo so »mladi« - to so poslovno sposobne odrasle osebe stare od 18. do 29. leta. Spodnja starostna meja je vezana na pridobitev poslovne sposobnosti, ki jo posameznik praviloma pridobi pri 18 letih, medtem, ko je zgornja meja 29 let v skladu z Zakonom o javnem interesu v mladinskem sektorju (Uradni list RS, št. 42/10), ki opredeljuje mladinski sektor in določa javni interes v mladinskem sektorju ter način uresničevanja javnega interesa v mladinskem sektorju.

-pojem »ožji družinski član« - to so: otrok, posvojenec, pastorek oz. otrok zunajzakonskega partnerja, oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost preživljanja, zakonec ali zunajzakonski partner najemnika ali partner v registrirani istospolni partnerski skupnosti.

-kdo so »prosilci, ki se jim lahko dodelijo namenska najemna stanovanja« - mladi, ki izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom in so sodelovali na javnem razpisu.

-določa tri posamezne skupine namenskih najemnih stanovanj glede na število oseb, ki tvorijo skupno gospodinjstvo:

- samske mlade osebe,
- mlade pare in
- mlade družine (skupnost starša(ev) in otrok(a)).

Vse tri vrste namenskih najemnih stanovanj se oddaja v enakem deležu. Če želi razpisnik razmerje med vrstami stanovanj spremeniti, mora to v javnem razpisu posebej obrazložiti.

4. člen **(vsebina pravilnika)**

Ta pravilnik določa:

- splošne določbe v zvezi z najemom namenskega najemnega stanovanja,
- 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.

Obrazložitev k 4. členu:

Člen določa vsebino pravilnika.

**5. člen
(splošni pogoji)**

(1) Za namenska najemna stanovanja lahko zaprosijo v času javnega razpisa prosilci, ki so zaposleni, samozaposleni ter vsi tisti, ki lahko z dohodninsko odločbo izkažejo, da so v preteklem koledarskem letu prejeli dohodke iz drugega civilnega delovnega razmerja.

(2) Poleg prosilcev iz prvega odstavka lahko kandidirajo tudi prosilci, ki so se šele v letu javnega razpisa zaposlili, samozaposlili ali prejemale za svoje delo redne dohodke iz drugega civilnega delovnega razmerja, za kar morajo nedvoumno izkazati svoje dohodke v letu javnega razpisa.

(3) Minimalni mesečni dohodek, ki ga mora prosilec izkazati, je vsaj vsakokratni zadnji znani podatek v višini 76 % minimalne neto plače v Republiki Sloveniji.

Obrazložitev k 5. členu:

Splošni pogoj, ki ga mora prosilec v času javnega razpisa izpolnjevati, je, da je zaposlen, samozaposlen ali da lahko z dohodninsko odločbo nedvoumno izkaže, da je v preteklem koledarskem letu prejel dohodek iz drugega civilnega delovnega razmerja.

Vendar lahko kandidirajo na javnem razpisu tudi prosilci, ki so se šele v letu javnega razpisa zaposlili, samozaposlili ali prejemale za svoje delo redne dohodke iz drugega civilnega delovnega razmerja, za kar morajo nedvoumno izkazati svoje dohodke v letu javnega razpisa.

Dalje mora vsak prosilec izkazati, da znaša njegov mesečni dohodek vsaj toliko kot znaša vsakokratni zadnji znani podatek v višini 76 % minimalne neto plače v Republiki Sloveniji. Glede zneska, ki ga mora izkazati prosilec namenskega najemnega stanovanja, se pravilnik zgleduje po določilih Zakona o izvršbi in zavarovanju (Uradni list RS, št. 3/07 - uradno prečiščeno besedilo, 93/07, 121/07, 45/08 - ZArbit, 37/08 - ZST-1, 28/09, 51/10, 26/11, 14/12, 17/13 - odl. US, 45/14 - odl. US, 58/14 - odl. US, 53/14, 50/15, 54/15 in 76/15 - odl. US), ki urejajo omejitev izvršbe na prihodke posameznika. Ker je zakonodajalec opredelil, da je dolžniku, ki mu mesečno ostane najmanj znesek v višini 76 % minimalne plače zagotovljen socialni minimum, in ker ni utemeljenega stvarnega razloga, da bi bil v postopku, ki ga določa ta pravilnik, določen drugačen socialni minimum, se torej smiselno upoštevajo določbe 102. člena ZIZ. Zakon o minimalni plači (Uradni list RS, št. 13/10, 3/11, 5/12, 8/13, 7/14, 6/15, 92/15 in 6/16; v nadaljevanju: ZIZ) določa pravico do minimalne plače, njeno višino (v bruto znesku) ter način njenega določanja in objave. Minimalna plača za delo s polnim delovnim časom od 1. januarja 2016 znaša bruto 790,73 eurov, oz. 604,34 eurov neto, 76 % minimalne neto plače v letu 2016 je torej 459,30 EUR.

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

6. 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, še:

- da je star med 18. in 29. letom,
- da je državljan Republike Slovenije,

- da ima stalno prebivališče v MOL,
- da ima minimalno 8 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 o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem,
- da izpolnjuje druge pogoje, ki jih mora razpisnik, v skladu s predhodnim soglasjem Urada za mladino MOL, v javnem razpisu posebej utemeljiti.

Obrazložitev k 6. členu:

Ta člen določa še druge pogoje, ki jih mora izpolnjevati prosilec za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem, in sicer:

- da je star med 18. in 29. letom (*opomba*: starost partnerja ni pomembna),
- da je državljan Republike Slovenije,
- da ima stalno prebivališče v MOL,
- da ima minimalno 8 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 Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 s spremembami),
- da izpolnjuje druge pogoje, ki morajo biti v javnem razpisu posebej utemeljeni.

3. POSTOPEK ZA DODELITEV NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ

**7. člen
(javni razpis)**

(1) Za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mora razpisnik objaviti razpis v sredstvih javnega obveščanja.

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

Obrazložitev k 7. členu:

Javni razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mora biti objavljen v sredstvih javnega obveščanja (vsaj na spletni strani MOL in JSS MOL).

V javnem razpisu pa mora biti že določeno število stanovanj za vsako posamezno skupino (npr. v 1. Javnem razpisu za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim v starosti od 18. do 29. leta, ki je v Stanovanjskem programu Mestne občine Ljubljana za leti 2015 in 2016 predviden za leto 2016, bo razpisanih skupaj 30 stanovanj, in sicer za vsako posamezno skupino 10).

**8. 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. podatek o okvirnem številu 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.

Obrazložitev k 8. členu:

Člen določa vsebino javnega razpisa.

**9. člen
(razpisna dokumentacija)**

(1) Izpolnjevanje pogojev iz 6. člena se po:

1. alineji dokazuje z osebnim dokumentom,
- 2., 3. in 4. alineji dokazuje s potrdilom o državljanstvu, s potrdilom o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva, ki jih vse prosilec lahko pridobi na upravni enoti, sicer jih razpisnik pridobi po uradni dolžnosti na podlagi izjave prosilca in polnoletnih članov gospodinjstva,
5. alineji dokazuje z dohodninsko odločbo za preteklo koledarsko leto in/ali drugimi dokazili o rednih neto prihodkih za preteklo koledarsko leto prosilca in ožjih družinskih članov, ki bodo v najemni pogodbi vpisani kot uporabniki stanovanja. V primeru, da je prišlo do zaposlitve, samozaposlite oz. prejemanja rednih neto dohodkov šele v letu javnega razpisa, pa izjavo in nedvoumno dokazilo o prejetih prejemkih v letu razpisa.

(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 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 Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanja v najem.

(3) Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva lahko razpisniku javnega razpisa 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 razpisnika 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) Razpisnik 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.

Obrazložitev k 9. členu:

9. člen smiselno enako kot 19. člen v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa razpisno dokumentacijo, ki jo morajo k vlogi za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem priložiti prosilec in polnoletni člani gospodinjstva.

10. člen

(razpisni postopek in določitev seznama upravičencev)

(1) Razpisnik 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) Razpisnik 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 vodenje razpisnega postopka se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(5) 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 v prostorih razpisnika opravi javni žreb za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, za vsako skupino posebej.

(6) Pri žrebu so prisotni: župan, notar, ki o žrebu sestavi notarsko potrdilo v skladu z veljavnim zakonom o notariatu, zapisnikar in tričlanska komisija, ki jo sestavljajo po en član JSS MOL, en član Mladinskega sveta Ljubljana in en član Urada za mladino MOL. Predstavniki JSS MOL vodi žreb, sam žreb pa izvaja župan MOL. Žreb se opravi na način, da župan, za vsako posamezno skupino (skupina 1. - samske mlade osebe; skupina 2. - mladi pari; skupina 3. - mlade družine) izžreba toliko kuvert z odločbami o izpolnjevanju pogojev, kot je razpisanih stanovanj. Poleg tega župan pri vsaki skupini izžreba še dve dodatni kuverti (v nadaljnjem besedilu: nadomestnega upravičenca), s katerima bo v vrstnem redu, kot sta izžrebana, sklenjena najemna pogodba zgolj, če s katerim od upravičencev iz seznama ne bi bila sklenjena najemna pogodba. Kuverte se odprejo in imena uspešnih prosilcev zapišejo na sezname upravičencev do dodelitve namenskih najemnih stanovanj v najem, ki jih potrdi komisija. Sezname vseh treh posameznih skupin upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, in nadomestnih upravičencev, potrdi notar v notarskem potrdilu. Sezname upravičencev, skupaj z nadomestnimi upravičenci, pa morajo biti nato javno objavljeni v roku 3 delovnih dni po žrebu, na enak način kot razpis.

Obrazložitev k 10. členu:

Ta člen določa, da razpisnik (v zvezi s stanovanjskimi zadevami v MOL je to JSS MOL glede na dodeljeno stvarno pristojnost v Odloku o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 109/01, 18/08, 53/09, 24/15)) ob uporabi predlaganega pravilnika in upoštevanju pogojev iz javnega razpisa, za vodenje razpisnega postopka uporabi določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek. Razpisnik mora po

proučitvi utemeljenosti vlog na podlagi prejetih listin, po posameznih skupinah (skupina 1. - samske mlade osebe; skupina 2. - mladi pari; skupina 3. - mlade družine) oblikovati tri sezname prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj.

Samo v primerih, ko kandidira na razpisu več prosilcev v isti skupini kot je razpisanih stanovanj in vsi izpolnjujejo pogoje za dodelitev stanovanja, se po zaključenem pritožbenem postopku v prostorih razpisnika opravi javni žreb za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, za vsako skupino posebej.

Vsled dejstva, da so glede na namen razpisa kriteriji za pridobitev stanovanj tudi nujni pogoj za upravičenost, vsi kandidati pa so s tem izenačeni, je razpisnik kot najprimernejši način izbire upravičencev izbral žreb. Nediferenciranost prosilcev zagotavlja enake možnosti uspeha ne glede na specifične posamezne družine ali posameznika. Konkretno to pomeni, da je ciljna skupina mladih izenačena, seveda ob pogoju upravičenosti do dodelitve namenskega najemnega stanovanja, ne glede na bivanjske, socialne ali zdravstvene razmere.

Načelo objektivnosti in transparentnosti sta izraženi z načinom poteka javnega žreba in izbranimi subjekti, ki s svojo prisotnostjo zagotavljajo najvišjo mero javnega zaupanja in zakonitega ravnanja. Sezname vseh treh posameznih skupin upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, in nadomestnih upravičencev, potrди notar v notarskem potrdilu v skladu s prvim in drugim odstavkom 68. člena Zakona o notariatu (Uradni list RS, št. 2/07)², ki pa morajo biti nato v roku 3 delovnih dni po žrebu javno objavljeni in sicer na enak način kot javni razpis.

11. člen (pravno varstvo)

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

(2) Zoper odločitev razpisnika je dopustna pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.

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

Obrazložitev k 11. členu:

Z odločbo se odloči o (ne)uvrstitvi na seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem, po posameznih skupinah. O pritožbi zoper odločbo razpisnika odloča župan. S smiselno uporabo določb SZ-1, ki določa postopek oddaje neprofitnih stanovanj, je tudi v tem členu predlagano, da sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena namenska najemna stanovanja v najem in posledično sklepanja najemnih pogodb.

12. člen (zavrnitev stanovanja)

²Zakon o notariatu (Uradni list RS, št. 2/07 – uradno prečiščeno besedilo, 33/07 – ZSReg-B, 45/08 in 91/13) v prvem in drugem odstavku 68. člena določa: »(1) *Na zahtevo stranke sme notar potrditi tudi druga dejstva, kot so: seznanitev druge stranke z opominom, z odpovedjo, s ponudbo ali z drugo izjavo, ki jo daje stranka z namenom doseči kakšen pravni učinek, seznanitev s ponudbo plačila, prevzemom ali izročitvijo listine ali drugih stvari, dejstva v zvezi z dražbo, žrebanjem ter stanji, za katera je izvedel notar sam ali s pomočjo strokovnjakov.* (2) *V izvorniku notarskega potrdila iz prejšnjega odstavka, ki je lahko sestavljeno tudi v obliki notarskega zapisnika o dogajanju, ki mu je notar neposredno prisostvoval, notar navede kraj in čas, v katerem se je zgodilo ali ugotovilo obravnavano dejstvo, osebna imena in naslove strank ter drugih udeležencev in natančen popis tega, kar se je zgodilo vpričo njega, ali dejstva, ki jih je neposredno ugotovil. Potrdilo podpiše samo notar, zapisnik pa podpišejo tudi stranke, ki so opravilu prisostvovali.*«

(1) Kolikor izžrebani upravičenec zavrne ponujeno stanovanje, se ga takoj črta iz seznama, in se stanovanje ponudi po vrstnem redu izžrebanemu nadomestnemu upravičencu, s katerim se nato sklene najemna pogodba. Izžrebani upravičenec, ki je bil črtan iz seznama, nato 2 leti od zaključka javnega razpisa, na katerem je zavrnil ponujeno stanovanje, ni upravičen sodelovati v MOL na javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem za mlade.

(2) Izjemoma lahko izžrebani upravičenec zavrne ponujeno stanovanje in zahteva drugo primerno stanovanje, vendar o utemeljenosti razlogov za zavrnitev oz. dodelitev drugega stanovanja odloči razpisnik. Kolikor razpisnik presodi, da ne gre za utemeljene razloge, ravna po prvem odstavku tega člena.

(3) Kolikor v posamezni skupini zavrne ponujena stanovanja več kot 2 izžrebana upravičenca, se ti črtajo iz seznama in se za število zavrnenih stanovanj opravi ponovni žreb med prosilci, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, po posameznih skupinah. V tem primeru ne velja prvi odstavek tega člena.

Obrazložitev k 12. členu:

Če izžrebani upravičenec neupravičeno zavrne ponujeno stanovanje, se ga črta iz seznama, stanovanje pa se dodeli t.i. nadomestnemu upravičencu. Hkrati se ga sankcionira na način, da 2 leti od zaključka javnega razpisa, na katerem je zavrnil ponujeno stanovanja, ni upravičen sodelovati na javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem za mlade. S tem se doseže večjo resnost prosilcev, ki se javljajo na razpis, in izključi tiste, ki nimajo resnega stanovanjskega problema.

Če izžrebani upravičenec zahteva drugo stanovanje, mora za to navesti utemeljene razloge, razpisnik pa presodi o dodelitvi drugega stanovanja. V primeru, da razpisnik presodi, da ne gre za utemeljene razloge, izžrebanega upravičenca črta iz seznama in ga sankcionira z 2 letno prepovedjo sodelovanja na javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem za mlade.

Tretji odstavek predvideva situacijo, ko v posamezni skupini zavrne ponujena stanovanja več kot 2 izžrebana upravičenca, in torej ne pride niti do dodelitve stanovanja t.i. nadomestnim upravičencem. V tem primeru, se ti, ki so zavrnilo stanovanje črtajo iz seznama, za število zavrnenih stanovanj pa se opravi ponovni žreb med prosilci, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, po posameznih skupinah. Določila prvega odstavka v tem primeru ne pridejo v poštev.

4. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA

13. člen

(čas trajanja najemnega razmerja)

(1) Najemno pogodbo z uspelim prosilcem za namensko najemno stanovanje sklene JSS MOL za določen čas 10 let, v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz predmeta najema, in se je ne more podaljšati.

(2) Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe z neposredno izvršljivostjo plača najemnik.

Obrazložitev k 13. členu:

Najemna pogodba se sklene za določen čas 10 let, v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo. Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe nosi najemnik. Najemne pogodbe

se ne more podaljševati, ker se na tak način želi doseči »rotacija« stanovanj med mladimi. Cilj je torej v čim večjem obsegu pomagati specifični depriviligirani populaciji, ki naj bi si po določenem obdobju bivanja v teh stanovanjskih enotah svoje stanovanjsko vprašanje rešila v okviru rednih razpisov za neprofitna najemna stanovanja oziroma si finančno toliko opomogla, da si bo lahko sama rešila stanovanjsko vprašanje. Ob tem je namreč potrebno poudariti, da gre za pomoč v okviru stanovanjske nastanitve, ki je nižjega površinskega standarda od neprofitnih najemnih stanovanj, torej naj tudi vsled tega dejstva ne bi pomenila trajne rešitve stanovanjskega problema.

5. POVRŠINSKI NORMATIVI

14. člen (površinski normativi)

(1) Najemodajalec uporablja pri dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim površinske normative določene s tem pravilnikom:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 40 m ²
3-člansko	nad 40 m ² do 50 m ²

(2) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 7 m².

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

(4) Za invalida oziroma družino z invalidnim članom, ki mu je otežkočeno ali preprečeno normalno gibanje, se površine spodnjega in gornjega razreda iz prvega oz. drugega odstavka tega člena povečajo za 10 m².

Obrazložitev k 14. členu:

Ta člen določa površinski normativ, ki ga mora pri dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim upoštevati najemodajalec. Upoštevan je tudi poseben položaj invalidov, ki jim je otežkočeno ali preprečeno normalno gibanje, in sicer tako, da se površine spodnjega in zgornjega razreda povečajo za 10 m². Površinski normativ določen v 14. členu je manjši od površinskega normativa, ki ga določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, in sicer iz razloga, ker gre za začasno oz. prehodno obliko reševanja stanovanjskega vprašanja. Pričakovati je, da se bodo najemniki v obdobju 10 let finančno opomogli, se iz stanovanja izselili, kar posledično pomeni, da bo namensko najemno stanovanje ponovno na razpolago drugemu mlademu prosilcu, ki bo izpolnjeval pogoje po tem pravilniku.

NAJEMNINA IN OSTALI STROŠKI UPORABE NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA

15. člen (najemnina)

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

(2) V primeru, da gre za stanovanja v lasti SSRS, mora le ta podati soglasje, da se najemnina v najemni pogodbi določi na način iz prvega odstavka tega člena.

Obrazložitev k 15. členu:

SZ-1 določa, da se najemnina za namenska najemna stanovanja lahko oblikuje bodisi prosto, bodisi z metodologijo za oblikovanje neprofitne najemnine. Pravilnik določa drugo možnost, to je neprofitno najemnino v skladu s Sklepom o stanovanjski najemnini (za Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana - Uradni list RS, št. 41/14, 105/15) in Sklepom o stanovanjski najemnini (za Mestno občino Ljubljana - Uradni list RS, št. 38/14, 105/15). Cit. sklepa se razlikujeta zgolj v lastništvu stanovanjskih enot, ki jih obravnavata (prvi sklep torej velja za stanovanjske enote katerih lastnik je JSS MOL, drugi sklep pa za stanovanjske enote katerih lastnica je MOL), v skladu z njima pa se namenska najemna stanovanja MOL in JSS MOL oddajajo za neprofitno najemnino. Mladi se bodo ravno zaradi neprofitne najemnine, kljub svojim nizkim dohodkom, lažje odločali za sodelovanje na razpisih za mlade, saj jim bo cenovno zelo dostopno stanovanje omogočalo korak k osamosvojitvi.

16. člen
(obveznosti najemnika)

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati obratovalne in ostale stroške skladno z zakonom.

Obrazložitev k 16. členu:

Plačevanje najemnine, obratovalnih stroškov in ostalih stroškov skladno s predpisi je za najemnika dolžnost. Kolikor najemnik redno ne plačuje svojih obveznosti gre (lahko) za krivdni odpovedni razlog (glej 21. člen tega pravilnika).

17. 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 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 določa veljavni sklep MOL o stanovanjski najemnini oz. veljavni sklep 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 9. 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.

Obrazložitev k 17. členu:

Ta člen daje JSS MOL možnost, da vsako leto od najemnika in uporabnikov zahteva, da predložijo dokazila o izpolnjevanju dohodkovnih in premoženjskih pogojev za uporabo namenskega stanovanja, ki jih opredeljuje ta pravilnik.

Če bi se ob preverjanju izkazalo, da najemnik presega dohodkovni in/ali premoženjski pogoj se neprofitna najemnina spremeni v tržno najemnino, kot jo za preseganje dohodkovnega in premoženjskega cenzusa za neprofitna stanovanja določa veljavni sklep MOL o stanovanjski najemnini oz. veljavni sklep JSS MOL o stanovanjski najemnini. Podatke o premoženju in denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev pridobi JSS MOL v skladu z določbami 9. 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.

O preveritvi pogojev se odloči z upravno odločbo, na katero je možna pritožba pri županu.

Če pa bi se takšnemu najemniku socialno stanje zopet spremenilo – poslabšalo, lahko kadarkoli zahteva, preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno.

6. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

18. člen

(prenehanje najemnega razmerja)

Najemno razmerje za najem namenskega najemnega stanovanja preneha s potekom časa, za katerega je sklenjeno, in se ne more podaljšati ter prenašati na ožje družinske člane.

Obrazložitev k 18. členu:

Ta člen določa, da najemno razmerje preneha s časom za katerega je bilo sklenjeno in se glede na namen ne more prenašati na ožje družinske člane.

19. člen

(sodelovanje na javnih razpisih JSS MOL za dodelitev neprofitnih stanovanja v najem)

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

Obrazložitev k 19. členu:

Ta pravilnik določa, da bodo najemniki namenskih najemnih stanovanj v primeru sodelovanja na javnem razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj za nedoločen čas upravičeni do dodatnih točk iz tega naslova. To pomeni, da bo moral razpisnik v skladu s sedmim³ odstavkom 87.

³ SZ-1 v sedmem odstavku 87. člena določa: »Pri posameznem razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem lahko najemodajalec predpiše, poleg pogojev, določenih s pravilnikom iz petega odstavka tega člena, še dodatne pogoje, ki jih mora prosilec izpolnjevati (na primer doba bivanja v občini), pri čemer točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji ne smejo presežati najvišjega možnega števila točk, ki ga določa pravilnik iz petega odstavka tega člena.«

člena SZ-1 in drugim⁴ odstavkom 6. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, posebej opredeliti to prednostno kategorijo ter jo posebej utemeljiti.

20. člen

(sklenitev najemnega razmerja po smrti najemnika ali ob razpadu zakonske zveze)

Po smrti najemnika ali ob razpadu zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti ali istospolne partnerske skupnosti se pod pogoji, da do tedaj ni bila kršena najemna pogodba, sklene nova najemna pogodba za obdobje do izteka časa, za katerega je bila sklenjena prvotna najemna pogodba, ob upoštevanju določb SZ-1 za najem neprofitnih stanovanj.

Obrazložitev k 20. členu:

SZ-1 v 109.⁵ in 110. členu⁶ določata pogoje za sklenitve nove najemne pogodbe. Predlagani pravilnik v 20. členu, razen za obdobje in ob pogoju, da ni prišlo do kršitev določb, upošteva enaka določila kot za neprofitna stanovanja, kljub temu, da bi glede na določila SZ-1 pravilnik lahko predpisal strožje pogoje.

21. člen

(odpoved najemnega razmerja)

(1) Najemno pogodbo lahko najemnik predčasno odpove, ob upoštevanju tri-mesečnega odpovednega roka.

(2) Najemno pogodbo lahko najemodajalec odpove iz sledečih krivdnih razlogov:

1. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stavbe;
2. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, opravljajo v stanovanju dejavnost, brez dovoljenja lastnika;
3. če najemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s pravilnikom, ki predpisuje normative vzdrževanja stanovanj in stanovanjskih stavb, v delu, ki se nanaša na najemnika;
4. če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, če rok ni določen, pa v 60 dneh od prejema računa;

⁴ Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem v drugem odstavku 2. člena določa: »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.«

⁵ SZ-1 v 109. členu določa: »(1) Če najemnik stanovanja umre, mora lastnik stanovanja skleniti najemno pogodbo pod istimi pogoji z zakoncem najemnika ali z osebo, s katero je živel v zunajzakonski skupnosti oziroma z enim od ožjih družinskih članov, če je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju, imel v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče ter bil naveden v najemni pogodbi. Zahteva za sklenitev pogodbe mora biti podana lastniku v pisni obliki v 90 dneh po smrti najemnika. (2) Če se ožji družinski člani ne sporazumejo o tem, kdo bo sklenil najemno pogodbo, odloči sodišče v nepravdnem postopku. (3) Po smrti najemnika, ki je živel v namenskem najemnem stanovanju, mora lastnik skleniti najemno pogodbo z zakoncem umrlega, navedenega v najemni pogodbi, ali osebo, s katero je najemnik živel v zunajzakonski skupnosti, če ni s posebnimi predpisi ali v najemni pogodbi drugače določeno.«

⁶ SZ-1 v 110. členu določa: »(1) Če se zakonska zveza razveže, se lahko prejšnja zakonca sporazumeta o tem, kdo od njiju ostane ali postane najemnik stanovanja, drugi zakonec pa se iz stanovanja izseli. (2) Če se prejšnja zakonca ne moreta sporazumeti, odloči o sporu na zahtevo enega od njiju sodišče v nepravdnem postopku. Sodišče upošteva pri tem stanovanjske potrebe prejšnjih zakoncev, njunih otrok in drugih oseb, ki skupaj z njima stanujejo, ter druge okoliščine primera. (3) Prejšnji zakonec, ki po sodni odločbi ne ostane ali ne postane najemnik stanovanja, se mora iz stanovanja izseliti v roku, ki ga določi sodišče v skladu s 112. členom tega zakona. (4) Določbe prejšnjega in tega člena se ne uporabljajo, kadar je najemna pogodba sklenjena za službeno stanovanje, določbe tega člena pa se ne uporabljajo tudi, kadar gre za stanovanje iz tretjega odstavka 109. člena tega zakona, razen če se pogodbeni stranki ne dogovorita drugače. (5) Določbe tega člena veljajo tudi v primeru prenehanja zunajzakonske skupnosti.«

5. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja motijo ostale stanovalce v stavbi ali grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja, predvsem hišni red;
6. če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in na vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja JSS MOL;
7. če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil soglasja JSS MOL;
8. če najemnik odda najeto stanovanje ali njegov del v podnajem, brez soglasja lastnika;
9. če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja in za izvedbo popravil in izboljšav v stanovanju;
10. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;
11. če so najemnik in osebe, navedene v najemni pogodbi, nehale uporabljati stanovanje in brez presledka več kot tri mesece niso stanovale v njem;
12. če ima najemnik ali njegov ožji družinski član, ki skupaj z najemnikom biva v namenskem najemnem stanovanju, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo;
13. če najemnik posreduje lažne podatke, ki so osnova za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu s 121. členom SZ-1;
14. ter ostalih krivdnih odpovednih razlogov, ki jih določa najemna pogodba.

(3) Najemodajalec v primeru krivdnih razlogov iz 10., 11., in 12. točke prejšnjega odstavka ni dolžan predhodno pisno opozoriti najemnika, ki krši najemno pogodbo. Tožbo na odpoved najemnega razmerja lahko vloži najemodajalec brez opomina.

Obrazložitev k 21. členu:

Najemnik lahko odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisno obvesti najemodajalca z 90-dnevnim odpovednim rokom. Trimesečni rok je potreben, da si lahko najemodajalec v odpovednem roku najde novega najemnika.

Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo kadarkoli, če za to obstajajo krivdni odpovedni razlogi. Pravilnik našteva štirinajst krivdnih odpovednih razlogov, vsi razen zadnjega pa so že opredeljeni v 103. členu SZ-1. Zadnji razlog upošteva določilo 105. člena SZ-1, kjer je določeno, da se najemna pogodba za namensko najemno stanovanje lahko odpove tudi iz drugih razlogov, če so navedeni v najemni pogodbi.

Kadar bo prišlo med najemnikom in najemodajalcem do spora, ali obstaja krivdni odpovedni razlog, kar pomeni, da najemnik ne bo želel prostovoljno izprazniti in predati stanovanja, bo moral najemodajalec vložiti tožbo na odpoved najemnega razmerja. Najemodajalec bo moral preden bo vložil tožbo najemnika s pisnim opominom opozoriti na kršitev pogodbe in mu dati primeren rok za odpravo odpovednega razloga, ki ne sme biti krajši kot 15 dni. Pravilnik določa tri izjeme, ko najemodajalcu ne bo potrebno predhodno pošiljati opomina, temveč bo lahko neposredno vložil tožbo. Gre za točke: 10. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe; 11. če so najemnik in osebe, navedene v najemni pogodbi, nehale uporabljati stanovanje in brez presledka več kot tri mesece niso stanovale v njem; in 12. če ima najemnik ali njegov ožji družinski član, ki skupaj z najemnikom biva v namenskem najemnem stanovanju, v lasti primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo. Dejstvo je, da bo najemodajalec preden bo predal namensko najemno stanovanje (skupaj s ključi in sklenjeno najemno pogodbo) v uporabo z najemnikom v tesnem kontaktu. Upoštevati je potrebno, da preden pride do same predaje stanovanja stranki sodelujeta na več načinov (npr. gre za pisni, telefonski in osebni kontakt), enako sodelovanje pa se nadaljuje tudi v času same uporabe stanovanja. Seveda odpoved ni mogoča brez kakršnegakoli dokaza o tem, da najemnik ni

hotel prevzeti stanovanja oz. da v njem ne biva. Gre za to, da bo JSS MOL, ki je pristojen za stanovanjske zadeve v MOL, kot strokovni organ na podlagi različnih indicev oz. dokazov presodil (npr. vsi poizkusi vzpostavitve osebnega kontakta z najemnikom so neuspešni; ali npr. najemnik sam pove, da ga večkrat na leto ni v RS, ker gre na dopust v tujino k svoji družini) ali je podan odpovedni razlog, in nato brez obligatornih opozoril najemnika tožil na odpoved najemne pogodbe, v pravdi pa bo lahko navsezadnje tudi najemnik predložil dokaze o nasprotnem. V praksi se večkrat dogaja, da najemniki ne obveščajo najemodajalce, da so lastniki primerne stanovanja, in je zato praviloma izključno na najemodajalčevi strani, da najprej pridobi dokaze o lastništvu, nato pa mora še dokazati, da gre za primerno stanovanje ali stanovanjsko stavbo v skladu z 10. členom SZ-1. Z ozirom na namen dodelitve namenskega najemnega stanovanja (2. člen pravilnika) in izjeme, za katere ni potrebno opomina in roka za odpravo krivdnega odpovednega razloga, pravilnik s tem poudarja, da je pridobitev javnega stanovanja pravica, za katero je potrebno izpolnjevati pogoje, ki so predpisani zato, da se pomaga pri osamosvojitvi tistim mladim, ki so pomoči v takšni obliki potrebni in da ko gre za v družbi zelo visoko cenjeno vrednoto »dom« velja ničelna toleranca izigravanja predpisov.

22. člen **(rok za izpraznitev stanovanja)**

Najemnik je dolžan v roku 90 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 najemodajalcem, v nasprotnem primeru je za nastalo škodo odškodninsko odgovoren.

Obrazložitev k 22. členu:

Rok za izselitev iz stanovanja v primeru odpovedi je 90 dni. Vsebina tega člena je skladna s 113. členom SZ-1, ki določa, da mora po prenehanju najemnega razmerja najemnik izročiti lastniku 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.

7. UPORABNIKI STANOVANJA

23. člen **(uporabniki stanovanja)**

Poleg najemnika lahko v namenskem najemnem stanovanju bivajo samo njegovi ožji družinski član, ki so skupaj z njim kandidirali na javnem razpisu in so kot uporabniki vpisani v najemno pogodbo.

Obrazložitev k 23. členu:

Ta člen na splošno opredeljuje, kdo poleg najemnika lahko biva v namenskem najemnem stanovanju.

24. člen **(vloga za bivanje uporabnika)**

(1) Vlogo za bivanje uporabnika v namenskem najemnem stanovanju lahko poda samo najemnik stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju in po

potrebi dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe iz prejšnjega člena. Kot dokazilo o obstoju zunajzakonske skupnosti se predloži izjava o obstoju zunajzakonske skupnosti, v kateri se potrdira namen skupnega življenja in dejstvo, da ne obstoji zakonski razlog, zaradi katerega bi bila zakonska zveza med partnerjema neveljavna. Izjavo podpišeta oba zunajzakonska partnerja, ki morata svoj podpis na izjavi overiti pri notarju. Kot dokazilo o obstoju registrirane istospolne partnerske skupnosti se predloži potrdilo, ki se izdaja na podlagi vpisov v register istospolnih partnerskih skupnosti in ima značaj javne listine.

(2) JSS MOL vlogo iz prejšnjega odstavka zavrne, če oceni, da niso izpolnjeni površinski normativi in/ali če konkretno stanovanje ni primerno za bivanje dveh ali več oseb.

Obrazložitev k 24. členu:

Po tem, ko je najemniku dodeljeno konkretno stanovanje na podlagi podatkov iz razpisa, lahko le te poda vlogo za vpis novega uporabnika v najemno pogodbo, pri tem pa mora priložiti ustrezne dokaze, kot so opredeljeni v tem členu. Če je vlogi ugodeno, se sklene dodatek k najemni pogodbi.

JSS MOL ima v skladu s SZ-1 diskrecijsko pravico, ali bo vlogo za bivanje uporabnika zavrnil ali ne (drugi in tretji odstavek 91. člena v povezavi s 83. členom SZ-1).

8. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

25. člen

(prehodne in končne določbe)

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

Obrazložitev k 25. členu:

Člen določa dan uveljavitve pravilnika (vacatio legis).

V Ljubljani, dne _____

Župan
Zoran Janković