

Mestna občina Ljubljana
Zoran Janković, župan
Mestni trg 1, 1000 Ljubljana
telefon: 01 306 10 10, faks: 01 306 12 14



Številka: 014-64/2021-1
Datum: 18. 10. 2021

Mestna občina Ljubljana
Mestni svet

ZADEVA: Predlog za obravnavo na seji Mestnega sveta Mestne občine Ljubljana

PRIPRAVIL: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana

ZUNANJI STROKOVNJAK: /

NASLOV: Predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim

POROČEVALCA: Sašo Rink, direktor JSS MOL
Slavka Janžekovič, vodja Sektorja dejavnosti JSS MOL

PRISTOJNO DELOVNO TELO: Odbor za stanovanjsko politiko

PREDLOG SKLEPA:
Mestni svet Mestne občine Ljubljana sprejme predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim.

Župan
Mestne občine Ljubljana
Zoran Janković

Prilogi:

- predlog pravilnika z obrazložitvijo
- besedilo pravilnika, ki se spreminja, s prikazom predlaganih sprememb in dopolnitev

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 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 in 90/21), 18. in 27. člena Statuta Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo) in Strategije Mestne občine Ljubljana za mlade 2016 – 2025 (št. 60400-4/2015-23 z dne 23. 11. 2015) je Mestni svet Mestne občine Ljubljana na svoji seji dne sprejel

P R A V I L N I K
o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim

1. člen

V Pravilniku o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 85/16) se 4. člen spremeni tako, da se glasi:

»4. člen

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

2. člen

V 8. členu se v prvem odstavku črta prva alineja.

V dosedanji drugi alineji, ki postane prva alineja, se pred besedo »drugi« doda besedilo »prvi«.

Dosedanja tretja alineja, ki postane druga alineja, se spremeni tako, da se glasi:
»– peti alineji z dohodninsko odločbo za preteklo koledarsko leto.«.

V drugem odstavku se druga alineja spremeni tako, da se glasi:
»– dokazila o zaposlitvi, samozaposlitvi oziroma prejemanju obdavčljivih dohodkov iz drugega civilnega razmerja v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa,«.

3. člen

V 9. členu se v šestem odstavku za besedo »postopku« črtata vejica in besedilo »v prostorih JSS MOL«.

Sedmi odstavek se spremeni tako, da se glasi:

»(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 seznime upravičencev do dodelitve namenskih najemnih stanovanj v najem. Seznime 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.«.

4. člen

11. člen se spremeni tako, da se glasi:

»11. člen

(1) Kolikor izžrebani upravičenec zavrne ponujeno stanovanje, se ga takoj črta s 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.«.

5. člen

12. člen se spremeni tako, da se glasi:

»12. člen

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

6. člen

13. člen se spremeni tako, da se glasi:

»13. člen

(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.«.

7. člen

17. in 18. člen se črtata.

8. člen

V 19. členu v prvem odstavku se besedilo »z 90« nadomesti z besedilom »s 60«.

9. člen

V 20. členu se številka »90« nadomesti s številko »60«.

PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

10. člen

Vsa dosedanja najemna razmerja, sklenjena na podlagi Pravilnika 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.

Številka:

Ljubljana, dne

Župan

Mestne občine Ljubljana

Zoran Janković

Obrazložitev
predloga Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim

1. Pravni temelji

Pravni temelji za sprejem predloga Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (v nadaljnjem besedilu: predlog pravilnika) so:

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), ki v prvem odstavku 21. člena določa, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom, in nadalje v četrti alineji drugega odstavka 21. člena, da za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- Stanovanjski zakon (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 in 90/21, v nadaljnjem besedilu: SZ-1), ki ureja najemna razmerja za stanovanja;
- Statut Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 31/21 – uradno prečiščeno besedilo), ki v 4. točki 18. člena, med drugim določa, da Mestna občina Ljubljana zagotavlja predvsem gradnjo oziroma pridobivanje neprofitnih stanovanj ter jih oddaja v najem, v predzadnji alineji 27. člena pa določa, da mestni svet predpisuje način upravljanja in gospodarjenja s premoženjem;
- Strategija Mestne občine Ljubljana za mlade 2016 – 2025 (št. 60400-4/2015-23 z dne 23. 11. 2015), sprejeta na Mestnem svetu Mestne občine Ljubljana, ki vzpostavlja celovito in trajnostno naravnano lokalno politiko v mladinskem sektorju, ki sega na vsa področja, ki vplivajo na položaj in perspektivo mladih v družbi, s poudarkom na povečanju možnosti za zaposlovanje mladih, ki je ključna prelomnica na poti do njihove samostojnosti.

2. Razlogi in cilji, zaradi katerih je potreben sprejem akta, in ocena stanja

Mestna občina Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: MOL) se je s sprejetimi stanovanjskimi programi Mestne občine Ljubljana ter sprejeto Strategijo Mestne občine Ljubljana za mlade 2016 – 2025 zavezala, da bo mladim, ki so šele vstopili na trg dela in so finančno šibki, pomagala pri procesu osamosvajanja in reševanju stanovanjskega vprašanja. Tako je bil v letu 2016 sprejet Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 85/16; v nadaljnjem besedilu: Pravilnik) in na njegovi podlagi je Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljnjem besedilu: JSS MOL) do sedaj objavil dva javna razpisa. Praksa je pokazala potrebo po spremembi nekaterih določb Pravilnika.

Cilj predloga pravilnika, ki je pripravljen v sodelovanju z Uradom za mladino Oddelka za kulturo MOL, je odpraviti težave, ki so se pokazale ob izvajanju Pravilnika, slediti potrebam mladih po trajni rešitvi stanovanjskega vprašanja ter nekatere določbe uskladiti s spremembami SZ-1, sprejetimi v juniju 2021.

3. Poglavitne rešitve in obrazložitve po členih

Poglavitne rešitve predloga pravilnika so sledeče:

- Odpravlja se spodnji dohodkovni cenzus, saj je cilj pomagati mladim, ki vstopajo na trg dela, dosežen s pogojem, da so zaposleni, samozaposleni ali prejemajo obdavčljive dohodke iz drugega civilnega razmerja.
- Črta se logistični del pravil izvedbe javnega žreba in žrebanje nadomestnih upravičencev.
- Spreminja se čas trajanja najemnega razmerja iz določenega časa 10 let v nedoločen čas in povečuje površinski normativ stanovanj za mlade.
- Zaradi uskladitve s spremembami SZ-1 iz junija 2021 se spreminjata odpovedni in izpraznitveni rok iz sedanjih 90 dni na 60 dni.
- Izenačuje se vse najemnike namenskih najemnih stanovanj za mlade tako, da se bo tudi s tistimi, ki so sklenili najemno razmerje po 1. in 2. javnem razpisu JSS MOL, sklenilo dodatke k najemnim pogodbam, s katerimi se bo najemno razmerje spremenilo iz določenega v nedoločen čas.

Podrobno so rešitve obrazložene po posameznih členih predloga pravilnika:

k 1. členu:

S 1. členom se spreminja 4. člen Pravilnika, ki določa, da morajo prosilci izpolnjevati dohodkovni cenzus v višini vsaj 76 % minimalne neto plače v Republiki Sloveniji. V praksi smo se srečali z zelo različnimi situacijami, ko je bilo dejansko izkazano, da je prosilec zaposlen ali samozaposlen pa obdavčljivega dohodka še ni mogel izkazati ali pa je bil dohodek iz drugega civilnega razmerja pod zahtevanim dohodkovnim cenzusom. Zato predlagamo, da zadošča izkazana zaposlitev ali samozaposlitev ali prejemanje obdavčljivih dohodkov iz drugega civilnega razmerja v obdobju treh mesecev pred objavo javnega razpisa, pri čemer višina dohodka ni pogoj za kandidaturo. Na predlagan način bo dana možnost kandidature na javnih razpisih širšemu krogu mladih, ki vstopajo na trg dela, kar je bil cilj že ob pripravi osnovnega pravilnika.

k 2. členu:

Z 2. členom se, glede na predhodno spremembo, smiselno spreminja 8. člen Pravilnika, ki določa dokazovanje izpolnjevanja pogojev iz 5. člena Pravilnika. Poleg tega je dokazovanje starosti med 18. in 29. letom možno z različnimi dokumenti npr. potrdilom o državljanstvu ali potrdilom o stalnem prebivališču. Zato se predlaga črtanje dokazovanja z osebnim dokumentom. Dohodninska odločba se ohrani le za dokazovanje, da prosilec ne presega predpisanega zgornjega dohodkovnega cenzusa.

k 3. členu:

3. člen posega v 9. člen Pravilnika, ki ureja razpisni postopek in določitev seznama upravičencev. Praksa in epidemiološke razmere so pokazale, da izvedba žreba, kot je predpisana v Pravilniku, torej v prostorih JSS MOL, ni vedno izvedljiva. Predlaga se črtanje lokacije, saj je bistveno, da je žreb javno izveden, bodisi ob fizični prisotnosti zainteresirane javnosti, bodisi preko spleta v primeru epidemioloških razmer, ko je potrebno spoštovati priporočila Vlade RS in NIJZ. Črtajo se tudi določbe, kdo izvede javni žreb, saj gre za povsem logistične aktivnosti. Zaradi uskladitve z javnimi razpisi za neprofitna najemna stanovanja se opušča žrebanje nadomestnih upravičencev.

k 4. členu:

S tem členom se usklajuje določbo 11. člena Pravilnika s predlaganimi spremembami o črtanju žrebanja nadomestnih upravičencev, jasno je pa tudi navedeno, da je zavrnitev stanovanja dopustna izjemoma samo iz utemeljenih razlogov.

k 5. členu:

Gre za spremembo 12. člena Pravilnika, ki določa, da se najemna pogodba sklene za določen čas 10 let. Z namenom izenačitve najemnikov namenskih najemnih stanovanj za mlade z najemniki neprofitnih najemnih stanovanj in najemniki namenskih najemnih – oskrbovanih stanovanj ter upoštevanje izražene potrebe mladih se predlaga, da se tudi stanovanja mladim oddajajo za nedoločen čas.

k 6. členu:

Člen posega v površinske normative, ki se uporabljajo pri dodeljevanju stanovanj mladim. Glede na to, da gre za precej majhne površine, da se pri mladih število družinskih članov spreminja – predvsem povečuje in da se s predlagano spremembo trajanja najemnega razmerja dokaj trajno rešuje stanovanjska vprašanja mladih, predlagamo, da se uporabi površinske normative, določene s pravilnikom, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem za prosilce brez plačila lastne udeležbe in varščine (lista A).

Mladi bodo pa imeli, enako kot tudi že sedaj, še vedno možnost kandidirati na javnih razpisih za neprofitna najemna stanovanja in v primeru uspeha na listi B (plačilo lastne udeležbe in varščine) pridobiti po površini večje stanovanje.

S Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21) predpisani površinski normativi za upravičence do neprofitnih najemnih stanovanj so razvidni iz spodnje tabele:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine – lista A	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine – lista B
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

k 7. členu:

Črtanje 17. člena, ki predpisuje, da najemno razmerje preneha s potekom časa in ga ni mogoče podaljšati, se črta zaradi uskladitve s predhodno spremembo, da se najemno razmerje sklene za nedoločen čas. Iz istega razloga je predlagano črtanje 18. člena, ki govori o sklenitvi najemnega razmerja po smrti najemnika ali razpadu zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti. Skladno s 1. členom Pravilnika se uporablja zakonodaja, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

k 8. in 9. členu:

S spremembo SZ-1, ki je začela veljati 19. 6. 2021, se med drugim spreminjata odpovedni in izpraznitveni rok z 90 na 60 dni. Posledično predlagamo spremembo 20. in 21. člena Pravilnika, ki določata odpovedni rok in rok za izpraznitev stanovanja po prenehanju najemnega razmerja. Določi se 60 dnevni rok.

k 10. členu:

Gre za prehodno določbo, ki z namenom enake obravnave vseh najemnikov namenskih najemnih stanovanj za mlade določa, da vsa najemna razmerja, ki so bila sklenjena na podlagi Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 85/16), torej uspeha na 1. in 2. javnem razpisu za namenska najemna stanovanja za mlade, ostanejo v veljavi, pri čemer pa se spremeni čas trajanja najemnega razmerja iz določenega časa 10 let v nedoločen čas.

k 11. členu:

Člen določa dan uveljavitve sprememb in dopolnitev pravilnika. Spremembe in dopolnitve pravilnika začnejo veljati, enako kot Pravilnik, petnajsti dan po objavi v Uradnem listu RS.

4. Ocena finančnih posledic

Predlog pravilnika za proračun ne prinaša spremembe finančnih obveznosti.

Pripravila:

Slavka Janžekovič,

podsekretar za stanovanjske zadeve –

vodja Sektorja dejavnosti

Sašo Rink

Direktor JSS MOL

P R A V I L N I K
o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim

*(Besedilo, ki je označeno z rdečo barvo (**»primer«**), predstavlja novost glede na veljaven pravilnik)*

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)

~~(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 razmerja.~~

~~(2) Poleg prosilcev iz prvega odstavka lahko kandidirajo tudi prosilci, ki so se šele v letu javnega razpisa zaposlili, samozaposlili ali prejemajo za svoje delo redne dohodke iz drugega civilnega 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.~~

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 alineji z osebnim dokumentom,~~

– 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. 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, samozaposlitve oziroma prejetanja 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~~ zaposlitvi, samozaposlitvi oziroma prejetanju 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, ~~v prostorih JSS MOL~~ opravi javni žreb za dodelitev namenskih najemnih stanovanj, za vsako skupino posebej.

~~(7) 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 iz JSS MOL, Urada za mladino in Mladinskega sveta Ljubljana. Predstavniki JSS MOL vodi žreb, sam žreb pa izvaja župan MOL. Žreb se opravi na način, da župan, 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. Poleg tega župan pri vsaki skupini izžreba še dve dodatni kuverti oziroma dva nadomestna upravičenca (v nadaljnjem besedilu: nadomestna 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 uspelih 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.~~ **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 uspelih 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 se stanovanje ponudi po vrstnem redu izžrebanemu nadomestnemu upravičencu, s katerim se nato sklene najemna pogodba. Izžrebani upravičenec, ki je bil črtan iz seznama, 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. ~~vendar o~~ **O** utemeljenosti razlogov za zavrnitev **in oziroma** dodelitev drugega stanovanja odloči JSS MOL. ~~Kolikor Če~~ **Če** JSS MOL odloči ~~presodi~~, da ne gre za utemeljene razloge, ravna po prejšnjem 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.~~

4. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA

12. člen

(čas trajanja najemnega razmerja)

~~(1) Najemno pogodbo z uspelim prosilcem za namensko najemno stanovanje sklene JSS MOL za nedoločen 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.~~

5. POVRŠINSKI NORMATIVI

13. člen

(površinski normativi)

~~(1) JSS MOL uporablja pri dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim naslednje površinske normative:~~

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
1 člansko	od 20 m² do 30 m²
2 člansko	nad 30 m² do 40 m²
3 člansko	nad 40 m² do 50 m²

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

~~(3) JSS MOL 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 oziroma drugega odstavka tega člena povečajo za 10 m².~~

(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 cenzusa 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)~~

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.

~~18. člen~~

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

~~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 zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.~~

19. člen

(odpoved najemnega razmerja)

(1) Najemno pogodbo lahko najemnik predčasno odpove, če o tem pisno obvesti lastnika oziroma JSS MOL, ~~zs~~ 960 dnevni odpovedni rok.

(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 960 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. .../...) vsebuje naslednji 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.«.