



Na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Ur. list RS 69/03 s spremembami, dopolnitvami in podzakonskimi akti) in čistopisa Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo z dne, 20. 12. 2016, je direktor družbe Primož Brvar, s soglasjem Nadzornega sveta družbe Nepremičnine Celje d.o.o., na seji 1. 6. 2021 sprejel

PRAVILNIK O DODELJEVANJU BIVALNIH ENOT

Splošne določbe

1. člen

- (1) Pravilnik o dodeljevanju bivalnih enot (v nadaljevanju: pravilnik) se uporablja pri dodeljevanju bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.
- (2) Bivalne enote so posamezne enote ali stanovanja (v nadaljevanju: bivalne enote) v lasti družbe Nepremičnine Celje d.o.o. (v nadaljevanju: družba) namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb.
- (3) Sestavni del tega pravilnika je seznam bivalnih enot na dan sprejetja tega pravilnika.
- (4) Seznam bivalnih enot se uskladi enkrat letno najkasneje do 31. 3. za preteklo leto. Direktor vsako leto predloži letno usklajen seznam bivalnih enot v potrditev Nadzornemu svetu družbe.
- (5) Ta pravilnik določa pogoje in upravičenost do dodelitve bivalnih enot, najemnino in ostale stroške uporabe bivalnih enot, površinski normativ, postopek dodeljevanja bivalnih enot v najem in čas trajanja najemnega razmerja.

2. člen

- (1) Splošni pogoji za upravičenost do najema bivalne enote so, da:
 - je prosilec in osebe, ki se skupaj z njim prijavljajo državljani Republike Slovenije ali Evropske unije,
 - je prosilec polnoletna oseba,
 - je prosilec opravilno sposoben in
 - izpolnjujejo splošne pogoje do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem.
- (2) Izpolnjevanje pogojev za upravičenost do dodelitve bivalne enote mora biti izkazano ob oddaji vloge za najem bivalne enote in čas trajanja najemnega razmerja.
- (3) V primeru elementarnih nesreč se bivalne enote lahko dodelijo tudi osebam, ki ne izpolnjujejo vseh pogojev tega pravilnika. V teh primerih prosilci dokazujejo upravičenost do dodelitve bivalne enote z ustrezno dokumentacijo glede na konkreten primer.

3. člen

- (1) Prednost pri dodelitvi bivalne enote imajo upravičenci, ki redno kandidirajo na javnih razpisih za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem in se uvrščajo na prednostno listo,



izpolnjujejo pogoje 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 bivalne enote je praviloma za 40 % nižji od predpisanega dohodkovnega cenzusa za upravičenost do neprofitnega stanovanja. Upošteva se dohodek za zadnje tri znane mesece pred oddajo vloge.
- (3) Bivalna enota se lahko dodeli tudi zaradi izredne socialne ogroženosti tekom odpovedi najemnega razmerja oziroma pred napovedano izpraznitvijo in izročitvijo nepremičnine v posest upnika, praviloma iz razloga, da gre za odpoved zaradi nezmožnosti plačevanja najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine in posamezniku ali družini zaradi tega grozi brezdomstvo.
- (4) V kolikor je prosilec ali njegov ožji družinski član dolžnik iz naslova prejšnjega najemnega razmerja, sklenjenega z družbo oziroma je v času najemnega razmerja z družbo prihajalo do kršitev hišnega reda, neprimerne rabe stanovanja ali skupnih delov stavbe, je to lahko, ne glede na izpolnjevanje pogojev iz tega pravilnika, razlog za neupravičenost do dodelitve bivalne enote. Do bivalne enote načeloma niso upravičeni tisti, ki bivajo pri starših ali v najemnem stanovanju, za katerega prejemajo subvencijo najemnine.

4. člen

- (1) Najemnina za bivalno enoto je enaka neprofitni najemnini.
- (2) Najemnik mora poleg najemnine plačevati obratovalne stroške, stroške vzdrževanja v skladu s pravili o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj ter ostale stroške skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo.

5. člen

- (1) Pri dodelitvi bivalne enote se praviloma upoštevajo površinski normativi v povezavi s številom članov gospodinjstva in sicer glede na razpoložljive možnosti družbe:
 - za 1 člana do 20 m²,
 - za 2 člana do 24 m²,
 - za 3 člane do 32 m²,
 - za 4 člane do 38 m² in
 - za 5 članov do 45 m² stanovanjske površine. Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se površina poveča za 4 m².

6. člen

- (1) Direktor družbe imenuje komisijo katere člani so lahko tudi predstavniki Centra za socialno delo in Mestne občine Celje.
- (2) Prosilcem, ki so oddali vlogo za najem bivalne enote se izda sklep o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na listo upravičencev. Bivalna enota se odda v najem na podlagi liste upravičencev do dodelitve bivalne enote.



- (3) Strokovna komisija na podlagi vlog prosilcev preuči, kdo od upravičencev, uvrščenih na listo upravičencev, je glede na datumu sklepa v najtežji socialni stiski ter mu ob upoštevanju razpoložljivih bivalnih enot prioriteto dodeli bivalno enoto. Izjema so prosilci, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev bivalne enote, ne pa pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja.
- (4) Bivalne enote se na podlagi liste upravičencev oddajajo skladno z določbami zakona, ki ureja stanovanjska razmerja. Skladno z njegovo uvrstitvijo na listo upravičencev do dodelitve bivalne enote se upravičenca pozove k sklenitvi najemne pogodbe.
- (5) Upravičenca, ki zavrne ponujeno primerno bivalno enoto ali ne sodeluje na aktualnih javnih razpisih za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem in se ne uvršča na prednostno listo, se črta s seznama upravičencev, o čemer družba izda sklep. Upravičenec, ki se črta iz liste upravičencev za dodelitev bivalne enote, ne more uspešno kandidirati za najem bivalne enote 2 leti od izdaje sklepa o črtanju iz liste upravičencev.
- (6) V primeru napovedane izpraznitve in izročitve nepremičnine v posest upnika, komisija preuči ali se pred napovedano izpraznitvijo in izročitvijo nepremičnine v posest upnika najemniku in morebitnim uporabnikom stanovanj zaradi socialnih stisk zagotovi bivalna enota. Ta je mogoča samo izjemoma, ko iz vloge za najem bivalne enote in priložene dokumentacije ter ugotovljenih dejstev izhaja, da posameznik ali družina iz določenih razlogov potrebuje ustrezno nastanitveno podporo.
- (7) Izjemo od oddaje na podlagi seznama upravičencev do dodelitve bivalne enote predstavlja oddaja bivalne enote zaradi elementarne nesreče oz. dogodkov, ki jih ni bilo mogoče predvideti in lahko predstavljajo razlog za dodelitev bivalne enote. V teh primerih o oddaji odloči direktor na predlog komisije iz 6. člena tega pravilnika.

Čas trajanja najemnega razmerja

7. člen

- (1) Najemna pogodba za bivalno enoto se sklene za določen čas do enega leta.
- (2) Po poteku najemnega razmerja se lahko najemniku, ob izpolnjevanju vseh obveznosti in pogojev iz najemne pogodbe, pravilnika ter ob upoštevanju razpoložljivosti bivalnih enot, najemno razmerje, na podlagi njegove vloge za podaljšanje najema, podaljša za določen čas.
- (3) Najemna pogodba po tem pravilniku se lahko sklene v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz predmeta najema. Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe z neposredno izvršljivostjo ob prvi dodelitvi lahko plača družba, v primeru podaljšanja pa stroške notarskega zapisa najemne pogodbe z neposredno izvršljivostjo lahko plača najemnik.
- (4) Direktor družbe s sklepom odloči, v katerih primerih se najemne pogodbe in dodatki k najemnim pogodbam, zaradi podaljšanja najemne pogodbe iz 3. odstavka tega člena, sklenejo v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo.



Končne določbe

8. člen

- (1) Ta pravilnik prične veljati 1. 6. 2021.
- (2) Pravilnik se objavi na spletnih straneh družbe.

Primož Brvar
direktor

Celje, 1. 6. 2021
Št.: 017/2021-1-PB

Priloga :
- seznam bivalnih enot