

Na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Ur, list RS 69/03, 18/04, 57/08,) in Akta o ustanovitvi družbe Nepremičnine Celje d.o.o. je Nadzorni svet družbe Nepremičnine Celje d.o.o. na 8. redni seji dne 9.12.2014 sprejel

PRAVILNIK O ODDAJI TRŽNIH STANOVANJ IN STANOVANJ NAMENJENIH POSEBNIM PREDNOSTNIM KATEGORIJAM UPRAVIČENCEV

SPLOŠNE DOLOČBE IN POGOJI

1. člen

S tem pravilnikom se določajo stanovanja, ki imajo status tržnih stanovanj, kategorije upravičencev, splošni pogoji in postopek dodelitve tržnih stanovanj, najemnina, varščina in prenehanje najemnega razmerja.

2. člen

Tržna stanovanja po tem pravilniku so stanovanja v lasti družbe Nepremičnine Celje d.o.o. (v nadaljnjem besedilu: družba), za katera družba določi prosto oblikovano najemnino v skladu z veljavno zakonodajo in po Pravilih izračunavanja prosto oblikovane najemnine, ki so priloga temu pravilniku.

Stanovanja po tem pravilniku se lahko dodelijo v najem na podlagi razpisa, ki praviloma velja za prednostne kategorije prosilcev ali na podlagi neposredne vloge na podlagi posamezne ponudbe za oddajo tržnega stanovanja, objavljenega na spletni strani družbe oz. v drugih medijih.

3. člen

Upravičenci do najema tržnih ali stanovanj namenjenim posebnim kategorijam upravičencev so državljani republike Slovenije in državljani držav članic Evropske unije ali pravne osebe, ki so registrirane za opravljanje dejavnosti v RS, ki so plačilno sposobni za poravnavo tržne najemnine in ostalih obveznosti, vezanih na uporabo stanovanja ter izpolnjujejo vse pogoje za dodelitev stanovanja iz tega pravilnika v najem.

Upravičenec do najema stanovanja po tem pravilniku mora imeti ob podpisu najemne pogodbe poravnane vse morebitne obveznosti do družbe, pravna oseba pa tudi vse morebitne davčne obveznosti.

Prednost pri dodelitvi stanovanja v najem po tem pravilniku imajo občani Mestne občine Celje.

Družba lahko v posameznem razpisu za dodelitev tržnih stanovanj določi prednostne kategorije prosilcev.

NAJEMNINA

4. člen

Najemnina za stanovanje po tem pravilniku je prosto oblikovana najemnina, ki se za posamezno tržno stanovanje oblikuje tako da letna stopnja najemnine znaša najmanj 4,2% in največ 6,4% vrednosti uporabne površine stanovanja v Celju na podlagi statističnih kazalnikov nepremičninskega trga, ki jih je izdelala Geodetska uprava Republike Slovenije za leto 2013.

V primeru da se v stanovanju nahaja pohištvo in gospodinjski aparati se k mesečni najemnini doda pribitek v višini 1,25% nabavne vrednosti opreme.

Vrednost najemnine se enkrat letno usklajuje z indeksom cen življenjskih potrebščin, o čemer odloči Nadzorni svet družbe.

POSTOPEK ODDAJE TRŽNIH STANOVANJ

5. člen

Direktor družbe sprejme sklep o pričetku postopka za oddajo tržnega stanovanja v najem, na podlagi katerega se na spletni strani družbe Nepremičnine Celje d.o.o. ali v drugih medijih objavi ponudba za oddajo tržnega stanovanja v najem.

6. člen

Splošni pogoji, ki jih mora vsebovati ponudba za oddajo tržnega stanovanja oz. razpis za oddajo stanovanj namenjenim posebnim kategorijam upravičencev so:

- lokacija, vrsta stanovanja, velikost, lega in standard opremljenosti;
- najemnina;
- upravičenci do najema in pogoji, ki jih morajo upravičenci izpolnjevati skladno s pravilnikom;
- dokumentacijo in podatke, ki jih morajo upravičenci predložiti skladno s pravilnikom;
- rok za zbiranje ponudb;
- rok in način obveščanja o odločitvi;
- višino varščine, ki jo je izbrani upravičenec dolžan plačati najkasneje ob pravnomočnosti sklepa o dodelitvi stanovanja, ki praviloma znaša tri mesečne najemnine;
- način in rok plačila najemnine in drugih stroškov, povezanih z uporabo stanovanja;
- morebitne druge pogoje, ki jih mora upravičenec izpolnjevati;
- merila za izbor najemnika v primeru več ponudb

7. člen

Vlogi za najem stanovanja je upravičenec dolžan predložiti vso zahtevano dokumentacijo, dokazila in potrdila, predvsem pa:

- potrdilo o državljanstvu ali dovoljenje za bivanje v Republiki Sloveniji za fizične osebe;
- dokazilo o vpisu v sodni register za pravne osebe;
- ostala dokazila, določena v posameznem oglasu ali razpisu

8. člen

Stanovanje po tem pravilniku se odda v najem upravičencu, ki izpolnjuje pogoje iz posamezne ponudbe za oddajo oz. razpisa za prednostno kategorijo upravičencev ter ostalih pogojev določenih v pravilniku.

9. člen

Postopek oddaje stanovanj po tem pravilniku v najem izvede strokovna služba družbe. Sklep o oddaji stanovanja v najem izda vodja pristojne službe.

Zoper sklep o oddaji lahko upravičenci vložijo pritožbo v roku osem (8) dni od prejema sklepa. O pritožbi odloča direktor družbe.

POSTOPEK ODDAJE STANOVANJ NAMENJENIH POSEBNIM PREDNOSTNIM KATERGORIJAM UPRAVIČENCEV

10. člen

Direktor družbe sprejme sklep o objavi razpisa oddajo stanovanj namenjenih posebnim prednostnim kategorijam upravičencev, kot so mlade družine ali druge prednostne kategorije.

Razpis za posamezno prednostno kategorijo upravičencev vsebuje poleg splošnih pogojev iz 6. člena pravilnika dodatne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci glede na to, za katero prednostno kategorijo prosilcev velja razpis.

Dodelitev tržnih stanovanj prednostnim kategorijam upravičencev poteka po postopku iz 6., 7., 8. in 9. člena pravilnika.

NAJEMNA POGODBA

11. člen

Na podlagi pravnomočnega sklepa o oddaji stanovanja v najem se z izbranim upravičencem sklene najemna pogodba, najkasneje v roku osmih (8) dni.

Najemna pogodba se sklepa za določen čas za dobo od enega do petih let, po izteku pa se lahko, če najemnik izpolnjuje vse obveznosti iz pogodbe, podaljša na pisno vlogo najemnika, ki jo mora podati tri mesece pred iztekom najemne pogodbe.

Najemna pogodba se sklepa v obliki notarskega zapisa tako, da pridobi moč izvršilnega naslova glede najemnikovih obveznosti in izpraznitve in izselitve iz predmeta najema, poleg z zakonom določenih sestavin pa lahko vsebuje še dodatna določila za zavarovanje plačila najemnine. Stroške notarskega zapisa plača najemnik.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe je izbrani upravičenec dolžan plačati varščino, v višini treh mesečnih najemnin ki se mu ob izselitvi iz stanovanja poračuna, če ima ob predaji poravnano vso najemnino in ostale stroške, ki so vezani na uporabo stanovanja ter preda stanovanje v enakem stanju, kot ga je sprejel.

Če izbrani upravičenec ne sklene najemne pogodbe v roku iz 1. odstavka tega člena , družba obdrži njegovo že vplačano varščino.

PRENEHANJE NAJEMNE POGODGDBE

12. člen

Najemnik lahko predčasno odpove najemno pogodbo pisno s trimesečnim odpovednim rokom.

Ob predaji stanovanja zaradi prenehanja najemne pogodbe se najemniku, če ima poravnane vse obveznosti do družbe in ostale obveznosti iz naslova uporabe stanovanja ter, če na stanovanju ni nastala škoda zaradi neprimerne uporabe stanovanja, vrne vplačana varščina, obrestovana z 2% obrestno mero.

V primeru, če najemnik nima poravnanih vseh obveznosti iz drugega odstavka tega člena oziroma, če je na stanovanju nastala škoda, mu varščina zapade na račun le-teh in se poračuna.

PREHODNE DOLOČBE

13. člen

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddaji tržnih stanovanj v najem z dne 5. 6. 2012 in 3. 7. 2012.

Obstoječe pogodbe sklenjene na podlagi določb pravilnika iz prejšnjega odstavka prenehajo veljati s potekom časa in za katerega so bile sklenjene. Dodatki k obstoječim pogodbam, sklenjenim po pravilniku iz 1. odstavka tega člena se sklepajo skladno s tem pravilnikom.

KONČNE DOLOČBE

14. člen

Ta pravilnik prične veljati osmi dan od dne, ko ga sprejme Nadzorni svet družbe Nepremičnine Celje d.o.o, uporablja pa se od 1. 1. 2015 dalje. Pravilnik se objavi na spletnih straneh družbe in Mestne občine Celje.

Predsednik Nadzornega sveta
Mag. Marko Židanšek

NEPREMIČNINE CELJE d.o.o.
Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje

V Celju, dne 9.12.2014

Priloga: Pravila izračunavanja prosto oblikovane najemnine

PRAVILA ZA IZRAČUN NAJEMNINE

Izhodiščna najemnina za oddajo tržnega stanovanja po tem pravilniku, je prosto oblikovana najemnina, ki se za posamezno tržno stanovanje oblikuje tako, da znaša letna stopnja najemnine 5,15% vrednosti uporabne površine stanovanja.

Izhodiščna najemnina za stanovanje, namenjeno posebnim prednostnim kategorijam upravičencev, se oblikuje tako, da znaša letna stopnja najemnine 4,68% vrednosti uporabne površine stanovanja.

Vrednost uporabne površine stanovanja se ugotavlja z enačbo:

$$VupS = Up \times V1m^2S \times KfvS \times Kfs$$

VupS Vrednost uporabne površine stanovanja.

Up Uporabna površina se določi skladno s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04, 69/05 in 75/05).

V1m²S Vrednost 1m² stanovanja, ki je določena na podlagi statističnih kazalnikov nepremičninskega trga Geodetske uprave Republike Slovenije 2013 za Celje in znaša 1160 EUR.

KfvS Korekcijski faktor velikosti stanovanja je prikazan v Tabeli 1 te priloge.

Kfs Korekcijski faktor sobnosti, ki je prikazan v Tabeli 2 te priloge.

Tabela 1: Korekcijski faktor velikosti stanovanja.

Uporabna neto tlorisna površina:	Korekcijski faktor:
do 29,99	1,34
30 do 30,99	1,32
31 do 31,99	1,3
32 do 32,99	1,29
33 do 33,99	1,27
34 do 34,99	1,25
35 do 35,99	1,23
36 do 37,99	1,21
38 do 38,99	1,19
39 do 39,99	1,18
40 do 40,99	1,16
41 do 41,99	1,15
42 do 42,99	1,13
43 do 43,99	1,11
44 do 44,99	1,1
45 do 45,99	1,08
46 - 46,99	1,06

47 do 47,99	1,05
48 do 48,99	1,03
49 do 49,99	1,02
50 do 51,99	1
52 do 55,99	0,99
56 do 58,99	0,98
59 do 61,99	0,97
62 do 65,99	0,96
66 do 68,99	0,95
69 do 71,99	0,94
72 do 74,99	0,93
75 do 78,99	0,92
79 do 81,99	0,91
82 do 84,99	0,9
nad 85	0,89

Tabela 2: Korekcijski faktor sobnosti.

Sobnost:	Korekcijski faktor:
Garsonjera	1
1 sobno	1,02
1,5 sobno	1,03
2 sobno	1,045
2,5 sobno	1,05
3 sobno	1,06

Najemnina se lahko zmanjša do 4,2% letne stopnje najemnine od vrednosti uporabne površine stanovanja v naslednjih primerih:

- za stanovanja z nižjim bivalnim standardom (glede na točkovnik – manj kot 200 točk),
- za nestandardna stanovanja, ki glede na razmerje med številom sob in površino odstopa od normativov določenih v Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem,
- za stanovanja, ki se nahajajo v stavbah z energijskim razredom G in F, razen stavb varovanih kot kulturna dediščina in
- za stanovanja v degradiranih območjih in izven Celja.

Najemnina se lahko poveča do 6,4% letne stopnje najemnine od vrednosti uporabne površine stanovanja v naslednjih primerih:

- za stanovanja, ki se nahajajo v stavbah z energijskim razredom A in B,
- za stanovanja, ki se nahajajo v stavbah z dvigalom in
- za stanovanja z višjim bivalnim standardom (glede na točkovnik – več kot 300 točk).

V primeru, da se v stanovanju nahaja pohištvo in gospodinjski aparati, se k mesečni najemnini doda pribitek v višini 1,25% nabavne vrednosti opreme.

Ta priloga v celoti nadomesti Prilogo – Pravila izračunavanja prosto oblikovane najemnine z dne 9.12. 2014.

V Celju, dne 27. 10. 2015

Mag. Marko Zidanšek,
predsednik nadzornega sveta



NEPREMIČNINE CELJE

Nepremičnine Celje d.o.o.
Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje