



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 ODDAJI STANOVANJ

Splošne določbe

1. člen

- (1) Pravilnik o oddaji stanovanj (v nadaljevanju: pravilnik) se uporablja pri dodeljevanju stanovanj, ki se oddajo kot tržna ali namenska stanovanja (v nadaljevanju: najemno stanovanje) in določa:
 - pogoje in upravičenost do dodelitve stanovanja v najem,
 - najemnino in ostale stroške uporabe najemnega stanovanja,
 - varščino,
 - postopek dodeljevanja najemnih stanovanj v najem,
 - čas trajanja najemnega razmerja.
- (2) Najemna stanovanja po tem pravilniku so stanovanja v lasti družbe Nepremičnine Celje d.o.o. (v nadaljevanju: družba) in stanovanja, ki jih ima družba v gospodarjenju.
- (3) Število najemnih stanovanj oddanih po tem pravilniku se vodi v seznamu stanovanj v gospodarjenju in v lasti družbe, po posameznih kategorijah oziroma vrstah najemnih razmerij (neprofitno, namensko, tržno...).
- (4) Seznam stanovanj iz prejšnjega odstavka se uskladi vsako leto, najkasneje do 31. 3. za preteklo leto. Seznam stanovanj sprejme direktor in potrdi Nadzorni svet družbe.

Splošni pogoji za upravičenost do dodelitve stanovanj

2. člen

- (1) Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za upravičenost do najemnega stanovanja so, da:
 - je prosilec in osebe, ki se skupaj z njim prijavljajo na javni razpis, državljani Republike Slovenije ali Evropske unije,
 - ima prosilec in osebe, ki se skupaj z njim prijavljajo na javni razpis, poravnane vse zapadle obveznosti do družbe, obratovalne stroške iz naslova uporabe stanovanja ter morebitne obveznosti iz prejšnjih najemnih razmerij, vključno z morebitnimi stroški sodnih postopkov,
 - je prosilec polnoletna oseba in
 - prosilec ni v osebem stečaju.



- (2) Pri posamezni javnem razpisu za oddajo najemnih stanovanj po tem pravilniku, se lahko poleg splošnih pogojev, predpišejo tudi dodatni pogoji in kriteriji, ki jih morajo prosilci izpolnjevati ter določijo prednostne kategorije upravičencev.
- (3) Prednostne kategorije upravičencev za dodelitev najemnih stanovanj so zlasti:
 - mlade osebe (osebe, kjer nobeden od prosilcev ni starejši od 32 let);
 - mlade družine (družina z vsaj enim otrokom, v kateri nobeden od staršev ni starejši od 40 let);
 - starejši (gospodinjstvo, kjer je vsaj ena oseba starejša od 65 let) in
 - osebe v rednem delovnem razmerju oz. samozaposlene osebe.
- (4) Druge prednostne kategorije, ki se določijo s sklepi organov družbe.
- (5) Upravičenci do najemnega stanovanja so lahko tudi pravne osebe s sedežem v Republiki Sloveniji ob pogoju, da niso v postopku stečaja ali prisilne poravnave in imajo do družbe poravnane vse morebitne obveznosti prejšnjih najemnih razmerij.

Najemnina in ostali stroški uporabe najemnega stanovanja

3. člen

- (1) Višina najemnine za posamezno najemno stanovanje se določi v skladu s Pravilnikom za izračun prosto oblikovane najemnine.
- (2) Višina najemnine se usklajuje v skladu s Pravilnikom za izračun prosto oblikovane najemnine.
- (3) Najemnik mora poleg najemnine izvajalcem storitev plačevati obratovalne stroške in stroške vzdrževanja skladno z vsakokratno zakonodajo s področja vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj oziroma vsakokratnimi splošnimi pogoji družbe ter ostale stroške skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo.

Varščina

4. člen

- (1) Varščino je dolžan plačati vsak upravičenec do dodelitve najemnega stanovanja po tem pravilniku pred postavljenim rokom za sklenitev najemne pogodbe. Višina varščine je enaka vsoti treh mesečnih najemnin za oddano stanovanje.
- (2) Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja ter poravnavo morebitnih obveznosti najemnika iz naslova najemne pogodbe.
- (3) Ob predaji stanovanja se varščina oz. del varščine najemniku vrne ali pa se uporabi kot plačilo zapadlih in neplačanih najemnin in drugih dogovorjenih stroškov, izvirajočih iz pogodbe. V primeru, da se ob primopredaji stanovanja ugotovijo nepravilnosti oziroma pomanjkljivosti, ki jih je dolžan odpraviti najemnik, se lahko varščina oz. del varščine uporabi za odpravo le-teh.



Površinski normativi

5. člen

- (1) Družba ob objavi posameznega razpisa določi primernost stanovanja glede na število članov gospodinjstva ter število bivalnih in spalnih prostorov. Pri tem se, v kolikor to dopušča funkcionalnost prostorov, smiselno uporabijo površinski normativi, ki jih določa veljavna stanovanjska zakonodaja.
- (2) Družba lahko v razpisu določi, da izjemoma in ob določenih pogojih odda v najem tudi manjše ali večje najemno stanovanje, če se prosilec s tem strinja.

Postopek oddaje najemnih stanovanj

6. člen

- (1) Direktor družbe sprejme sklep o objavi javnega razpisa za oddajo najemnih stanovanj. V njem določi prednostno kategorijo upravičencev ali posebne pogoje in merila, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci.
- (2) Razpis za oddajo najemnih stanovanj posebnim kategorijam upravičencev v najem mora vsebovati zlasti :
 - pogoje, ki jih morajo upravičenci do dodelitve najemnega stanovanja v najem izpolnjevati;
 - kriterije in merila za določitev prednosti pri dodelitvi najemnega stanovanja;
 - lokacije in seznam stanovanj z višino najemnine ali okvirno število stanovanj, predvidenih za oddajo in okvirno višino najemnine za povprečno najemno stanovanje, ki je predmet razpisa;
 - čas trajanja najemnega razmerja;
 - dokumentacijo, ki jih morajo udeleženci razpisa predložiti k vlogi;
 - rok za oddajo vlog;
 - rok in način obveščanja o odločitvi in druge pogoje, ki jih mora prosilec izpolniti.

7. člen

- (1) Družba na podlagi določb tega pravilnika in razpisnih pogojev, po preučitvi vlog in na podlagi prejetih listin oblikuje prednostno listo upravičencev.
- (2) Družba prosilcem izda odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev.
- (3) Zoper odločitev družbe je dopustna pritožba. O pritožbi odloča direktor, odločitev o pritožbi je dokončna.
- (4) Družba s seznamom upravičencev za dodelitev najemnih stanovanj seznanji vse uspele upravičence.



8. člen

- (1) Družba lahko v primeru izrednih razmer dodeli stanovanje v skladu s pogoji iz tega pravilnika izven postopka iz 6. člena pravilnika, o čemer na podlagi predloga strokovne službe odloči direktor družbe.

Čas trajanja najemnega razmerja

9. člen

- (1) Najemna pogodba za stanovanje oddano po tem pravilniku se sklene za določen čas do deset let, vendar ne krajše od 1 leta.
- (2) Po poteku najemnega razmerja se najemniku, ob izpolnjevanju vseh obveznosti iz najemne pogodbe, najemno razmerje lahko podaljša za določen čas.
- (3) Po smrti najemnika ali ob razpadu zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti se pod pogoji in v celoti izpolnjenih obveznosti iz najemnega razmerja, z uporabnikom, ki je skupaj z najemnikom bival v stanovanju, 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.
- (4) Najemna pogodba po tem pravilniku se lahko sklene v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti in izpraznitve ter izselitve iz predmeta najema. Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe z neposredno izvršljivostjo lahko plača najemnik, razen če ni s posameznim razpisom določeno drugače.

Prehodne in končne določbe

10. člen

- (1) Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati Pravilnik o oddaji tržnih stanovanj in stanovanj namenjenih posebnim kategorijam upravičencev z dne 9. 12. 2014 in Pravilnik o spremembah in dopolnitvah pravilnika o oddaji tržnih stanovanj in stanovanj namenjenih posebnim kategorijam upravičencev z dne 27. 10. 2015.
- (2) Obstoječe najemne pogodbe sklenjene po določbah pravilnika iz prejšnjega odstavka veljajo do izteka časa za katerega so bile sklenjene. Pri podaljšanju obstoječih najemnih pogodb se upoštevajo določila tega pravilnika in Pravilnika za določitev prosto oblikovane najemnine.

11. člen

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

V Celju, dne 1. 6. 2021
Št.: 017/2021-4-PB

Primož Brvar
direktor