



Na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 s spremembami, dopolnitvami in podzakonskimi akti) in Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo z dne 20. 12. 2016, je direktor družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Primož Brvar, s soglasjem nadzornega sveta družbe Nepremičnine Celje d.o.o., dne 23. 11. 2023 sprejel

## PRAVILA ZA ODDAJANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM

### I. SPLOŠNE DOLOČBE

#### 1. člen

Ta pravila se uporabljajo v postopkih oddaje v najem oskrbovanih stanovanj v lasti družbe Nepremičnine Celje d.o.o. (v nadaljnjem besedilu: najemodajalec).

Ta pravila se smiselno uporabljajo tudi v postopkih oddaje v najem oskrbovanih stanovanj, ki so zgrajena ali kako drugače pridobljena v soinvestitorstvu, z javno-zasebnim partnerstvom ali z drugim načinom sodelovanja z drugo pravno osebo, če je tako določeno z medsebojnim dogovorom.

O pravicah in obveznostih najemodajalca oskrbovanih stanovanj ter prosilcev za najem in najemnikov teh stanovanj, ki niso urejena s temi pravili, odloči direktor.

#### 2. člen

Oskrbovana stanovanja iz 1. člena (v nadaljevanju: oskrbovana stanovanja) se oddajo v najem:

- z razpisom za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem ali
- izven razpisa: prosilcem, ki zaradi prevelikega števila prijav niso pridobili stanovanja v najem na razpisu in prosilcem, ki so vložili prijavo izven razpisa.

### II. POGOJI ZA NAJEM OSKRBOVANEGA STANOVANJA

#### 3. člen

Do najema oskrbovanih stanovanj je upravičen prosilec, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

1. je starejši od 65 let;
2. mu preostale psihofizične sposobnosti omogočajo, da z redno, organizirano pomočjo drugega in z zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranja zadovoljivo duševno in telesno počutje in samostojnost v bivalnem okolju, da ne potrebuje popolnega institucionalnega varstva v zavodu oz. domu starejših;
3. je glede na svoje ekonomsko stanje sposoben plačevati najemnino in druge stroške, ki so vezani na najem in bivanje v oskrbovanem stanovanju (dohodkovni cenzus) in ni v osebnem stečajju;
4. je državljan Republike Slovenije ali držav EU, če je državljan drugih držav, je upravičen do najema samo ob izpolnitvi pogoja recipročnosti;
5. ni bila njemu ali uporabniku, ki bo z njim bival v stanovanju, odpovedana najemna



pogodba za neprofitno stanovanje oz. za namensko najemno stanovanje za upokoјence in druge starejše ali za oskrbovano stanovanje iz razlogov, navedenih v stanovanjskem zakonu in tudi ni v teku postopek za odpoved takšne pogodbe in izpraznitev stanovanja. V tem primeru se prosilec naknadno uvrsti na prednostno listo, če kasneje predloži pravnomočno sodbo, s katero je bila odpoved najemne pogodbe zavrjnena;

6. ima prosilec in/ali uporabnik v primeru, da je oz. je bil najemnik stanovanja v lasti najemodajalca poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

Do najema oskrbovanih stanovanj, ki so bila pod ugodnejšimi pogoji zgrajena oz. pridobljena v sodelovanju z državo ali njenimi institucijami, lokalno skupnostjo ali lokalnimi skladi, so upravičeni samo državljani Republike Slovenije, druge osebe pa samo, če tako določajo predpisi EU ali meddržavne pogodbe.

Če se na razpis prijavi manj prosilcev, ki izpolnjujejo navedene pogoje, kot je razpisanih stanovanj, se lahko posamezna oskrbovana stanovanja oddajo v najem tudi prosilcem, starejšim od 60 let, ki izpolnjujejo druge pogoje razpisa.

Za starejše od 65 oz. 60 let se po teh pravilih štejejo tudi osebe, ki bodo v letu prijave na razpis oz. vložitve prijave izven razpisa dopolnile 65 oz. 60 let.

#### 4. člen

Dohodkovni cenzus iz 3. točke 1. odstavka 3. člena se določi na podlagi metodologije za izračun dohodkovnega cenzusa, ki ga je sprejel nadzorni svet.

Dohodkovni cenzus se lahko glede na okoliščine pri kasnejšem oddajanju stanovanj v najem spremeni.

### III. KRITERIJI ZA IZBIRO NAJEMNIKOV

#### 5. člen

Pri dodelitvi oskrbovanega stanovanja v najem po razpisu se uporabljajo naslednji kriteriji:

1. Osebe, ki zaradi starosti ali pojavov, ki spremljajo starost, potrebujejo občasno pomoč druge osebe v obsegu, kot je to določeno v Pravilniku o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev; pri tem imajo prednost osebe, ki nimajo zavezancev, ki bi jim bili dolžni nuditi potrebno oskrbo in pomoč, ali pa ti zavezanci tega ne zmorejo oziroma za to nimajo možnosti.
2. Osebe, katerih sedanje bivališče zaradi arhitekturnih ovir, neustreznosti stanovanjskih prostorov in bivalnega okolja ali oddaljenosti od urbanih središč ni primerno, ali pa je manj primerno za bivanje starejših.
3. Starejše osebe, pri čemer se šteje zgolj leto rojstva.
4. Osebe, ki imajo na dan objave razpisa dalj časa prijavljeno stalno prebivališče na območju Mestne občine Celje.



5. Najemniki stanovanj, ki so v lasti najemodajalca.
6. Če nihče od prosilcev ne izpolnjuje kriterijev iz 4. ali 5. točke, ima prednost starejši prosilec (po datumu rojstva).

Najemodajalec lahko pri razpisu za posamezen kriterij opredeli merila za točkovanje. Državljeni Republike Slovenije imajo prednost pri dodelitvi oskrbovanega stanovanja v najem. V primeru, da zaradi prevelikega števila prosilcev izbira najemnikov po navedenih kriterijih ni možna, sprejme najemodajalec dodatne kriterije in merila za izbiro najemnikov. Pri večjem številu prijav za isto stanovanje ima pri enakem številu točk prednost pri dodelitvi večjega stanovanja prosilec, s katerim bo v stanovanju bival tudi uporabnik stanovanja.

## 6. člen

Če stanovanj po objavljenem razpisu ni bilo mogoče oddati v najem prosilcem, ki izpolnjujejo pogoje iz 3. člena, se pri sestavi prednostne liste kandidatov, ki izpolnjujejo te pogoje, kot prosilce lahko upošteva tudi osebe, ki kot izpolnitev pogoja iz 3. točke prvega odstavka 3. člena z rednimi mesečnimi dohodki dosegajo najmanj 70 % dohodkovnega cenzusa in poleg tega:

- predložijo poroštveno izjavo o plačilu najemnine in obratovalnih stroškov, če je podpisnik izjave državljan RS, ki prejema dohodke v RS;
- če se sklene poroštvena pogodba, po kateri jamči za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov porok, ki je državljan RS ali državljan drugih držav članic EU in prejema dohodke v drugih državah članicah EU;
- ustanovijo hipoteko na svojih nepremičninah, katerih vrednost po podatkih GURS znaša najmanj vrednost triletna najemnine za stanovanje, za katero je prosilec podal prijavo oz. vlogo za najem. Najemodajalec si pridržuje pravico, da ustanovitev hipoteke zavrne, če oceni, da bi bilo takšno nepremičnino težko prodati oz. bi bil postopek prodaje dolgotrajen in stroškovno nesorazmeren.

Poroštvena izjava je nepreklicne narave, podpis podpisnika izjave pa mora biti notarsko overjen. Poroštveno izjavo in poroštveno pogodbo lahko poda oz. sklene samo državljan RS ali drugih držav EU.

Določbe prvega odstavka veljajo tudi v primeru, če v roku 3 mesecev od objave prostega stanovanja ne odda prijave za najem tega stanovanja prosilec, ki izpolnjuje pogoje iz 3. člena.

V primerih iz prvega in tretjega odstavka ima prednost prosilec, ki ima višji redni mesečni dohodek.

Oseba, ki je podpisala poroštveno izjavo ali bo kot porok sklenila poroštveno pogodbo ali bo v pogodbi o najemu stanovanja nastopala kot porok, mora predložiti dokazilo o tem, da je plačilno (finančno) sposobna biti plačnik najemnine in obratovalnih stroškov (podatki o prejemkih, številu družinskih članov, stalnem/začasnem prebivališču ipd.). Najemodajalec si pridržuje izključno pravico presoje takšnih dokazil.

Prosilcem, ki ne dosegajo dohodkovnega cenzusa, določenega v 3. členu teh pravil, se omogoči najem oskrbovanega stanovanja ob izpolnitvi enega od naslednjih pogojev:



- če z najemodajalcem sklenejo notarski zapis o hrambi denarja za določen čas do 5 let, ki se v primeru izpolnjevanja pogodbenih obveznosti lahko sporazumno podaljša. Višina depozita, ki ga prosilec položi na fiduciarni račun notarja, je določena v višini treh letnih najemnin za stanovanje, ki bo predmet najema. Najemodajalec pridobi pravico do poplačila svojih terjatev iz deponiranih denarnih sredstev na podlagi predloženega zahtevka najemodajalca za izplačilo neporavnanih obveznosti najemnika iz deponiranih denarnih sredstev. Pogoji vračila ter druge pravice in obveznosti pogodbenih strank se določijo v notarskem zapisu o hrambi denarja. Stroške sestave notarske listine in vse druge stroške nosi prosilec;
- če z najemodajalcem pred sklenitvijo najemne pogodbe sklene Pogodbo o vplačilu varščine. Znesek varščine, ki je določen v višini treh letnih najemnin, je ves čas trajanja najemnega razmerja oz. do dokončne ugotovitve višine dolga, deponiran na računu najemodajalca in mora biti v celoti plačan pred sklenitvijo najemne pogodbe, ki se sklepa za nedoločen čas. Sredstva iz vplačane varščine se uporabijo za poravnavo neplačanih obveznosti najemnika. Varščina se obrestuje v skladu s sklepi posloводства najemodajalca in sicer v višini, kot se obrestujejo vplačana sredstva akontacij za ureditev stanovanj ob izselitvi stanovanja. Pogoji vračila ter druge pravice in obveznosti pogodbenih strank se določijo v pogodbi o vplačilu varščine.

Vse stroške, povezane z zavarovanji iz tega člena (sestava notarskih listin, overitve, vpis v zemljiško knjigi...), krije prosilec.

#### IV. POSTOPEK IZBIRE NAJEMNIKOV NA PODLAGI RAZPISA ZA ODDAJO OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM

##### 7. člen

Razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem (v nadaljevanju: razpis) se objavi v sredstvih javnega obveščanja v naslednjih primerih:

- če gre za prvo oddajo oskrbovanih stanovanj v najem v novozgrajenem, prenovljenem ali pridobljenem objektu z oskrbovanimi stanovanji;
- če za posamezna stanovanja ni ustreznih vlog za sklenitev najemnega razmerja in najemodajalec presodi, da je najprimernejši postopek za oddajo teh stanovanj postopek s pomočjo razpisa.

##### 8. člen

Razpis mora vsebovati naslednje podatke:

- predmet razpisa - opis stanovanj, ki se z razpisom oddajajo v najem (lokacija, število, struktura, površina in oprema stanovanj),
- pogoje za sodelovanje na razpisu,
- kriterije za izbiro najemnikov,
- postopek,
- predvideno višino mesečne najemnine in obratovalnih stroškov za posamezna stanovanja,



- predvideno višino akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi,
- podatke o izvajalcu storitve E - oskrbe,
- podatke o izvajalcu socialnovarstvenih in zdravstvenih storitev (oskrbniku) in
- predviden datum vselitve.

V razpisu se navedejo tudi morebitni drugi podatki, pomembni za izvedbo razpisa in oddajo stanovanj v najem.

#### 9. člen

Prijavo na razpis je potrebno oddati na obrazcu »Prijava za najem oskrbovanega stanovanja«. Obrazce, informacije in dodatna pojasnila dobijo zainteresirani prosilci na sedežu najemodajalca in ali na njegovi spletni strani.

#### 10. člen

Prijavi na razpis je treba priložiti:

1. mnenje o izpolnjevanju pogojev iz 2. točke prvega odstavka 3. člena in iz 1. točke prvega odstavka 4. člena, ki ga da osebni zdravnik prosilca ob upoštevanju določb Pravilnika o standardih in normativih socialno varstvenih storitev. To mnenje ne sme biti starejše od enega meseca;
2. dokazila o zmožnosti plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki so vezani na najem stanovanja;
3. potrdilo o stalnem prebivališču;
4. dokazilo o državljanstvu RS, držav EU oz. drugih držav (potni list ali drug dokument, ki nesporno dokazuje državljanstvo določene države).

Za ugotovitev bivalnih razmer prosilca (2. točka prvega odstavka 4. člena) lahko najemodajalec opravi ogled stanovanja, v katerem prosilec biva in ima prijavljeno stalno bivališče.

#### 11. člen

Popolne prijave na razpis (v celoti izpolnjen obrazec in vse priloge iz 8. člena) prosilci oddajo na naslov najemodajalca, ki je določena v razpisu. Rok za prijavo se določi v razpisu in ne sme biti krajši od 30 dni.

#### 12. člen

Prispele prijave obravnava komisija, ki jo imenuje direktor najemodajalca. V primerih skupne oddaje oskrbovanih stanovanj (drugi odstavek 1. člena) direktor najemodajalca in odgovorna oseba druge pravne osebe skupaj imenujeta komisijo iz prejšnjega odstavka. Komisija lahko od prosilcev zahteva, da dopolnijo prijavo ali pojasnijo posamezne navedbe v prijavi in predložijo morebitna dodatna dokazila. Rok za dopolnitev ali pojasnitev prijave je 8 dni.

#### 13. člen



Komisija na podlagi prijav prosilcev in morebitnih dodatnih pojasnil in dokazil prosilcev sestavi prednostno listo prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem s predlogom za sklenitev najemnih pogodb. Prosilci so o odločitvi najemodajalca pisno obveščeni.

Prosilci, ki niso zadovoljni z odločitvijo, lahko podajo ugovor pri najemodajalcu v roku 15 dni od oddaje obvestila o odločitvi najemodajalca na pošto kot priporočene pošiljke. Prednostna lista velja do prve zapolnitve oz. naselitve vseh stanovanj v objektu.

## V. ODDAJA OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM IZVEN RAZPISA

### 14. člen

Po preteku veljavnosti prednostne liste iz 13. člena komisija sestavi seznam prosilcev v skladu z vrstnim redom kriterijev iz 5. člena, pri čemer se na prvem mestu kriterijev iz prvega odstavka 5. člena kot dodatni kriterij upošteva datum prejema prijave za najem oskrbovanega stanovanja. Kot datum prijave prosilcev, ki so sodelovali na razpisu, se šteje datum zaključenega razpisa.

Prosilci, ki niso sodelovali na razpisu, oddajo vlogo za najem oskrbovanega stanovanja na naslov najemodajalca ali pravne osebe, ki je tudi lastnica stanovanj v objektu. Vlogo je potrebno podati na posebnem obrazcu »Prijava za najem oskrbovanega stanovanja«. Obrazec in dodatna pojasnila dobijo prosilci na sedežu najemodajalca in na njegovi spletni strani.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe komisija preveri ali prosilec še izpolnjuje pogoje za najem oskrbovanega stanovanja iz 3. člena teh pravil, pri čemer mora prosilec po potrebi predložiti nova dokazila o izpolnjevanju teh pogojev.

### 15. člen

Prijava prosilca, ki dvakrat odkloni najem ponujenega primerne oskrbovanega stanovanja, se izloči iz seznama prosilcev, o čemer se prosilec pisno obvesti. Prosilec iz prejšnjega odstavka lahko ponovno poda prijavo, ki se obravnava kot nova prijava za najem oskrbovanega stanovanja.

## VI. SKLENITEV NAJEMNE POGODBE, PLAČILO AKONTACIJE ZA UREDITEV STANOVANJA OB IZSELITVI IN VSELITEV V STANOVANJE

### 16. člen

S prosilcem, izbranim v skladu z določbami teh pravil, se sklene najemna pogodba za nedoločen čas. Poleg najemnika lahko v oskrbovanem stanovanju kot uporabnik stanovanja biva: njegov zakonski ali zunajzakonski partner ali druga oseba s statusom upokojenca, starejša od 60 let.

Med najemodajalcem, prosilcem in uporabnikom se sklene tripartitna najemna pogodba, v kateri se uporabnik kot solidarni porok zaveže k plačilu vseh zapadlih pogodbenih obveznosti po najemni pogodbi in dodatkov k njej. V primeru, da se uporabnik pridruži najemniku po sklenitvi najemne pogodbe, je dolžan podpisati poroštveno izjavo v skladu s 6. členom teh pravil. Najemodajalec lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od poroka ali pa od obeh (gre za solidarno poroštvo).



V primeru prenehanja najemne pogodbe preneha tudi pravica uporabnika do bivanja v tem stanovanju. Bivanje je mogoče samo pod pogoji iz 3. odstavka tega člena.

Po smrti najemnika ali njegovi namestitvi v dom starejših za čas, daljši od 6 mesecev, se sklene najemna pogodba samo s tistim uporabnikom, ki izpolnjuje pogoje iz 3. člena teh pravil. Če uporabnik še ni star 60 let, se lahko z njim sklene najemna pogodba samo v primeru, če zaradi starosti ali pojavov, ki spremljajo starost, potrebuje občasno pomoč druge osebe v obsegu, kot je to določeno v Pravilniku o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev.

#### 17. člen

Pred sklenitvijo najemne pogodbe se sklene pogodba o plačilu akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi najemnika (v nadaljevanju: akontacija). Akontacija predstavlja varščino za plačilo vzdrževalnih del in morebitnih neporavnanih obveznosti najemnika iz naslova najemne pogodbe, ki po zakonu bremenijo najemnika. Plačilo akontacije oz. pologa akontacije, ki se všteje v plačilo, je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

Višino akontacije, varščine, način plačila in obrestno mero, po kateri najemodajalec obrestuje akontacijo oz. varščino, določi poslovodstvo najemodajalca.

Neplačevanje obrokov akontacije je razlog za odpoved najemne pogodbe.

Če prosilec po sklenitvi pogodbe o plačilu akontacije oz. varščine za ureditev stanovanja ob izselitvi najemnika in vplačilu akontacije oz. varščine pologa ne sklene najemne pogodbe, je dolžan plačati pogodbeno kazen v višini ene mesečne najemnine, razen v primeru, če do sklenitve najemne pogodbe ni prišlo iz upravičenih razlogov. Najemodajalec lahko plačilo pogodbene kazni pobota z vplačano akontacijo oz. pologom akontacije, morebitni preostanek sredstev pa vrne vse v roku 15 dni od poteka roka za sklenitev najemne pogodbe.

#### 18. člen

Prosilec, s katerim se sklene najemna pogodba, se je dolžan vseliti v stanovanje najkasneje v roku enega meseca dni od sklenitve najemne pogodbe, sicer se šteje, da je odstopil od najema in je najemna pogodba s potekom tega roka razvezana.

Prosilec oziroma najemnik je dolžan naslov oskrbovanega stanovanja prijaviti kot svoje stalno prebivališče, sicer se mu lahko odpove najemna pogodba.

### VII. ZAMENJAVA STANOVANJA IN PONOVA DODELITEV STANOVANJA

#### 19. člen

Zamenjava oskrbovanega stanovanja v isti stavbi se izvede na osnovi vloge najemnika v primeru, če se spremeni število uporabnikov stanovanja in v primeru, ko je najemnik v prijavi za najem oskrbovanega stanovanja izrecno navedel določeno stanovanje (sobnost, velikost, nadstropje), pa



zaradi prevelikega števila prosilcev takrat ni mogel skleniti pogodbe za takšno stanovanje.

Za najem zamenjanega stanovanja mora prosilec izpolnjevati pogoje iz 3. člena teh pravil, razen pogoja osebnega stečaja.

Za novo oz. zamenjano stanovanje se sklene nova Pogodba o plačilu akontacije oz. varščine za ureditev stanovanja ob izselitvi najemnika in plača akontacija oz. varščina. Plačana akontacija oz. varščina za dotedanje stanovanje se na podlagi zapisnika o predaji stanovanja in podatkov o poravnanih stanovanjskih obveznostih vrne najemniku.

Zamenjava oskrbovanega stanovanja v drugi stavbi se obravnava kot nova vloga.

Pri zamenjavi oskrbovanega stanovanja in v primeru, ko zaprosi za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem prosilec, ki je na lastno željo prekinil prejšnje najemno razmerje za oskrbovano stanovanje, last najemodajalca, plača najemnik oz. prosilec stroške posredovanja.

Stroški za posredovanje pri zamenjavi in pri ponovni sklenitvi najemnega razmerja za oskrbovano stanovanje znašajo eno mesečno najemnino dodeljenega stanovanja in jih najemnik plača pred sklenitvijo nove najemne pogodbe.

Določbe četrtega in petega odstavka ne veljajo v primeru, če je zamenjavo stanovanja zaradi prenove stavbe ali načrtovane prodaje stanovanj predlagal najemodajalec oz. je nova dodelitev stanovanja izvedena v interesu najemodajalca, glede akontacijske pogodbe pa se najemnik lahko odloči za sklenitev nove akontacijske pogodbe v skladu s tretjim odstavkom tega člena ali za prenos že sklenjene akontacijske pogodbe na novo oz. zamenjano stanovanje.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe za novo dodeljeno stanovanje je najemnik dolžan plačati vse obveznosti, ki so vezane na dotedanji najem stanovanja in najemodajalcu predložiti dokazila o plačilih.

## VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

### 20. člen

Pravila začnejo veljati 23. 11. 2023. S tem dnem prenehajo veljati Pravila za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem z dne 1. 7. 2015.

V Celju, dne 23. 11. 2023

Primož Brvar, direktor