

Na podlagi Akta o ustanovitvi družbe Nepremičnine Celje d.o.o. (SV 565/2010) je Nadzorni svet družbe Nepremičnine Celje d.o.o. na 11.redni seji dne 1.7.2015 sprejel

PRAVILA ZA ODDAJANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

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

(2) 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.

3) O pravicah in obveznostih družbe Nepremičnine Celje d.o.o. kot lastnika in 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:

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

II. POGOJI ZA NAJEM OSKRBOVANEGA STANOVANJA

3. člen

(1) 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, tako 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 osebni stečajni postopki;

4. je državljan Republike Slovenije ali držav EU, če je državljan drugih držav pa 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 upokojence 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 zavržena;
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,

(2) 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.

(3) 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.

(4) 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

(1) Dohodkovni cenzus iz 3. točke 1. odstavka 3. člena se ob razpisu določi na podlagi investicijskega programa za stavbo, v kateri se nahajajo razpisana stanovanja in morebitnih drugih okoliščin. K določitvi dohodkovnega cenzusa poda soglasje nadzorni svet.

(2) Dohodkovni cenzus se lahko glede na okoliščine pri kasnejšem oddajanju stanovanj v najem spremeni s soglasjem nadzornega sveta.

III. KRITERIJI ZA IZBIRO NAJEMNIKOV

5.člen

(1) Prednost pri dodelitvi oskrbovanega stanovanja v najem imajo osebe, ki izpolnjujejo kriterije po naslednjem vrstnem redu:

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 last najemodajalca.

Če nihče od prosilcev ne izpolnjuje kriterijev iz 4. ali 5. točke, ima prednost starejši prosilec (po datumu rojstva).

(2) Pri dodelitvi v najem stanovanja, ki je bilo pod ugodnejšimi pogoji za Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. zgrajeno ali pridobljeno v sodelovanju z Mestno občino Celje ali najemodajalcem (npr. oprostitev plačila komunalnega prispevka, ustanovitev neodplačne stavbne pravice ipd.), imajo (ob izpolnitvi pogojev iz 3. člena) , če je tako določeno v pogodbi z Mestno občino Celje ali teh pravil prednost osebe, ki imajo na dan razpisa v sredstvih javnega obveščanja ali na dan oddane prijave za najem oskrbovanega stanovanja izven razpisa stalno prebivališče na območju Mestne občine Celje.

(3) Državljanji Republike Slovenije imajo prednost pri dodelitvi oskrbovanega stanovanja v najem.

(4) V primeru, da zaradi prevelikega števila prosilcev izbira najemnikov po navedenih kriterijih ni možna, sprejme najemodajalec glede na specifičnost prijav dodatne kriterije za izbiro najemnikov.

(5) 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.

IV. POSTOPEK IZBIRE NAJEMNIKOV PO RAZPISU ZA ODDAJO OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM

6. 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 ali 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.

7. Člen

(1) Razpis mora vsebovati naslednje podatke:

1. predmet razpisa - opis stanovanj, ki se z razpisom oddajajo v najem (lokacija, število, struktura, površina in ev. oprema stanovanj),
2. pogoje za sodelovanje na razpisu,

3. kriterije za izbiro najemnikov,
4. postopek,
5. predvideno višino mesečne najemnine in obratovalnih stroškov za posamezna stanovanja,
6. predvideno višino akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi,
7. podatke o izvajalcu storitve SOS klicev,
8. podatke o izvajalcu socialnovarstvenih in zdravstvenih storitev (oskrbniku) in
9. predviden datum vselitve

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

8. člen

Prijavo na razpis je potrebno oddati na posebnem obrazcu »Prijava za najem oskrbovanega stanovanja«. Obrazce, informacije in dodatna pojasnila dobijo zainteresirani prosilci na sedežu najemodajalca, ki je določen v razpisu na njegovi spletni strani www.nepremicnine-celje.si ter pri osebi, ki je določena v razpisu.

9. člen

(1) Prijavi na razpis je treba priložiti:

1. mnenje o izpolnjevanju pogojev iz 2. točke prvega odstavka 3. člena in iz 1. točke prvega odstavka 5. 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.

(2) Za ugotovitev bivalnih razmer prosilca (2. točka prvega odstavka 5. člena) lahko najemodajalec opravi ogled stanovanja, v katerem prosilec biva in ima prijavljeno stalno bivališče.

10. člen

(1) Popolne prijave na razpis (v celoti izpolnjen obrazec in vse priloge iz 9. člena) prosilci oddajo na naslov najemodajalca, ki je določena v razpisu.

(2) Rok za prijavo se določi v razpisu in ne sme biti krajši od 30 dni.

11. člen

(1) Prispele prijave obravnava komisija, ki jo praviloma sestavljajo predstavniki najemodajalca in pravne osebe, ki bo v stanovanjih kot skrbnik nudila socialno varstvene storitve in bo izbrana v skladu s predpisom pristojnega ministrstva. Komisijo imenuje direktor najemodajalca.

(2) V primerih skupne oddaje oskrbovanih stanovanj (drugi odstavek 1. člena) direktor najemodajalca in odgovorna oseba druge pravne osebe skupaj imenujeta komisijo iz prejšnjega odstavka, pri čemer je član te komisije tudi predstavnik druge pravne osebe.

(3) 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.

12. člen

(1) 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.

(2) Prosilci so o odločitvi najemodajalca pisno obveščeni.

(3) 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.

(4) Prednostna lista velja do prve zapolnitve oz. naselitve vseh stanovanj v objektu.

V. ODDAJA OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM IZVEN RAZPISA

13. člen

(1) Po preteku veljavnosti prednostne liste iz 12. člena komisija sestavi seznam prosilcev v skladu z vrstnim redom kriterijev iz 5. člena, pri čemer se na drugem mestu kriterijev iz prvega odstavka 5. člena kot dodatni kriterij upošteva datum prijave za najem oskrbovanega stanovanja. Kot datum prijave prosilcev, ki so sodelovali na razpisu, se šteje datum zaključenega razpisa.

(2) 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 www.nepremicnine-celje.si.

(3) 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.

14. člen

(1) Prijava prosilca, ki dvakrat odkloni najem ponujenega primernega oskrbovanega stanovanja, se izloči iz seznama prosilcev, o čemer se prosilec pisno obvesti.

(2) Prosilec iz prejšnjega odstavka lahko ponovno poda prijavo, ki se obravnava kot nova prijava za najem oskrbovanega stanovanja.

15. člen

Najemodajalec lahko za zbiranje posamičnih prijav za najem oskrbovanega stanovanja in za pripravo predloga za dodelitev stanovanja v najem pooblasti tudi druge pravne osebe (npr. pravne osebe, ki bodo v stanovanjih izvajale socialnovarstvene ali druge storitve, lokalne stanovanjske sklade, pravne osebe, ki se ukvarjajo s posredovanjem nepremičnin ipd.)

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

16. člen

(1) S prosilcem, izbranim v skladu z določbami teh pravil, se sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

(2) 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.

(3) 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

(1) 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 je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

(2) Višino akontacije, način plačila in obrestno mero, po kateri najemodajalec obrestuje akontacijo, določijo organi upravljanja najemodajalca.

(3) Neplačevanje obrokov akontacije je razlog za odpoved najemne pogodbe.

18. člen

(1) Prosilec, s katerim se sklene najemna pogodba, se je dolžan vseliti v stanovanje najkasneje v roku štirih mesecev od sklenitve najemne pogodbe, sicer se šteje, da je odstopil od najema in je najemna pogodba s potekom tega roka razvezana.

(2) 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

- (1) 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.
- (2) Za najem zamenjanega stanovanja mora prosilec izpolnjevati pogoje iz 3. člena teh pravil, razen pogoja osebnega stečaja.
- (3) Za novo oz. zamenjano stanovanje se sklene nova Pogodba o plačilu akontacija za ureditev stanovanja ob izselitvi najemnika in plača akontacija. Plačana akontacija za dotedanje stanovanje se na podlagi zapisnika o predaji stanovanja in podatkov o poravnanih stanovanjskih obveznostih vrne najemniku, v kolikor ni bila porabljena za namen, za katerega je bila plačana.
- (4) Zamenjava oskrbovanega stanovanja v drugi stavbi se obravnava kot nova vloga.
- (5) 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.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) 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

Ta Pravila začnejo veljati z dnem, ko jih sprejme Nadzorni svet družbe Nepremičnine Celje d.o.o.

Pravila se objavijo na spletni strani najemodajalca.

Z dnem uveljavitve teh Pravil preneha veljati Pravilnik za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem z dne 10. 12. 2009.

Celje, 1.7.2015

Predsednik nadzornega sveta
mag. Marko Zidanšek

 **NEPREMIČNINE CELJE**

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