



NEPREMIČNINSKI SKLAD
pokojninskega in invalidskega zavarovanja

PRAVILA ZA ODDAJANJE NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM

delovni čistopis

**(vključuje pravila z dne 20. 3. 2009 ter spremembe in dopolnitve
pravil z dne 28. 9. 2010 in z dne 30. 3. 2011)**

VSEBINA:

I. SPLOŠNE DOLOČBE

- Uporaba pravil
- Vsebina pravil
- Doba najema
- Oblikovanje najemnin

II. STANOVANJSKE KOMISIJE PRI DRUŠTVIH UPOKOJENCEV

III. POGOJI ZA NAJEM NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA

- Pogoji za najem namenskega najemnega stanovanja
- Dohodkovni cenzus / sposobnost plačevanja najemnine
- Izjava o doplačilu najemnine in obratovalnih stroškov

IV. MERILA IN KRITERIJI ZA OCENJEVANJE VLOG PROSILCEV

- Splošni kriteriji
- Oddajanje stanovanj v namenskih stanovanjskih stavbah
- Oddajanje novozgrajenih stanovanj, pri katerih je lokalna skupnost pri gradnji Nepremičninskemu skladu nudila posebne ugodnosti
- Dodatni kriteriji in posebno točkovanje

V. POSTOPKI ZA ODDAJANJE NAMENSKIH NAJMENIH STANOVANJ V NAJEM

1. Oddajanje v najem obstoječih namenskih najemnih stanovanj za najemnino, določeno v višini neprofitne najemnine
 - Sodelovanje stanovanjskih komisij pri društvih upokojencev
 - Zbiranje vlog in oblikovanje prednostne liste
 - Postopek pri oddaji posameznega namenskega najemnega stanovanja v najem
 - Oddaja posameznega namenskega najemnega stanovanja v najem prosilcu izven območja delovanja konkretne stanovanjske komisije
 - Razpis
2. Oddajanje novozgrajenih namenskih najemnih stanovanj
 - Vsebina razpisa
 - Veljavnost prednostne liste
 - Oddaja v najem novozgrajenega stanovanja brez razpisa
3. Oddajanje v najem namenskih najemnih stanovanj, za katera ni prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje iz 6. člena teh pravil
 - Oddaja namenskih najemnih stanovanj v najem državi, lokalnim skupnostim in njihovim organizacijam
 - Oddaja v najem namenskih najemnih stanovanj na trgu
4. Posebni primeri oddajanja stanovanj
 - Izjemna oddaja namenskega stanovanja v najem
 - Sklenitev najemne pogodbe za določen čas v primeru pravnomočne sodbe za izpraznitev in izročitev stanovanja
 - Sklenitev najemne pogodbe za določen čas v primeru načrtovane prodaje stanovanja

VI. POSTOPKI V ZVEZI Z UGOVORI PROSILCEV IN VROČANJE OBVESTIL

- Ugovori prosilcev pri stanovanjski komisiji
- Ugovori prosilcev pri Nepremičninskem skladu
- Vročanje obvestil stanovanjskih komisij in Nepremičninskega sklada

VII. PLAČILO AKONTACIJE

VIII. ZAMENJAVA STANOVANJA

IX. UPORABNIKI STANOVANJ

- Uporabnik stanovanja
- Začasni uporabnik stanovanja
- Vloga za bivanje uporabnika v stanovanju

X. SKLENITEV NAJEMNE POGODBE PO SMRTI NAJEMNIKA ALI NJEGOVI NAMESTITVI V DOM STAREJŠIH

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

- Začasni status namenskih stanovanjskih stavb za upokojence
- Začetek veljavnosti
- Začetek uporabe

Na podlagi 25. člena (26. člena) Statuta Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. je direktor sprejel

P R A V I L A **za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen **(uporaba pravil)**

(1) Ta pravila se uporabljajo pri oddajanju v najem namenskih najemnih stanovanj v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o., ki so namenjena upokojujencem in drugim starejšim osebam (v nadaljevanju: namenska najemna stanovanja).

(2) Pravila za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem so oblikovana v skladu z Zakonom o pokojninskem in invalidskem zavarovanju (Ur. list RS, št. 104/2005, ZPIZ-1-UPB3), Stanovanjskim zakonom (Ur. list RS, št. 69/2003, SZ-1 in 57/08, SZ-1A) in sklepi organov upravljanja Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja., d.o.o. (v nadaljevanju: Nepremičninski sklad).

(3) Za urejanje pravic in obveznosti Nepremičninskega sklada, kot lastnika in najemodajalca namenskih najemnih stanovanj, in najemnikov teh stanovanj, ki niso urejene s temi pravili, se smiselno uporabljajo določila stanovanjskega zakona ali o njih odloči direktor Nepremičninskega sklada.

2. člen **(vsebina pravil)**

Ta pravila določajo:

- splošne določbe v zvezi z najemom namenskega najemnega stanovanja;
- pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci oziroma prosilke (v nadaljevanju: prosilci) za najem namenskega najemnega stanovanja;
- kriterije in merila za ocenjevanje vlog prosilcev;
- postopke za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem;
- oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem v posebnih primerih;
- plačilo akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi;
- zamenjavo stanovanja;
- uporabnike stanovanja;
- ureditev v prehodnem obdobju.

3. člen **(doba najema)**

(1) Najemne pogodbe se praviloma sklepajo za nedoločen čas.

(2) Za določen čas se lahko najemna pogodba sklene samo v izjemnih primerih, določenih s temi pravili.

4. člen (oblikovanje najemnin)

(1) Za namenska najemna stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada se praviloma določi »prosto oblikovana najemnina v višini neprofitne najemnine«, ki se oblikuje skladno z veljavnimi predpisi za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih in sklepi organov upravljanja Nepremičninskega sklada.

(2) Za novozgrajena stanovanja se lahko določi tudi prosto oblikovana najemnina v višini, ki je določena z investicijskim programom, ki ga je potrdil nadzorni svet Nepremičninskega sklada.

(3) Tržna najemnina se določi v primerih iz 22. in 23. člena teh pravil in se oblikuje glede na povpraševanje po najemu tovrstnih stanovanj, lego in lokacijo ter velikost in opremljenost stanovanja.

II. STANOVANJSKE KOMISIJE PRI DRUŠTVIH UPOKOJENCEV

5. člen (sodelovanje stanovanjskih komisij pri društvih upokojencev)

(1) V postopkih oddajanja v najem namenskih najemnih stanovanj v lasti Nepremičninskega sklada praviloma sodelujejo komisije pri pokrajinski ali medobčinski zvezi društev upokojencev ali občinskem društvu upokojencev, ki obravnavajo stanovanjske zadeve (v nadaljevanju: stanovanjske komisije pri društvih upokojencev).

(2) Stanovanjske komisije pri društvih upokojencev sodelujejo v postopkih oddajanja stanovanj, ki se nahajajo na območju delovanja društva oz. komisije.

(3) Stanovanjske komisije pri društvih upokojencev so v postopkih oddajanja namenskih najemnih stanovanj dolžne postopati v skladu s temi pravili.

(4) Delo stanovanjskih komisij pri društvih upokojencev je javno, kar zagotovijo stanovanjske komisije z obvestili v sredstvih javnega obveščanja ali na drug krajevno običajen način.

(5) Stanovanjske komisije pri društvih upokojencev praviloma enkrat letno Nepremičninskemu skladu posredujejo informacijo o stanovanjski problematiki upokojencev na območju njihovega delovanja.

(6) Nepremičninski sklad lahko od stanovanjskih komisij ob vsakem času zahteva vso dokumentacijo v zvezi z oddajo namenskih najemnih stanovanj, stanovanjske komisije pa so zahtevano dokumentacijo dolžne posredovati nemudoma, oziroma najkasneje v roku 15 (petnajst) dni od prejema zahteve.

(7) Medsebojna razmerja med Nepremičninskim skladom in stanovanjskimi komisijami pri društvih upokojencev v zvezi z opravljanjem posameznih del pri oddajanju namenskih najemnih stanovanj v lasti Nepremičninskega sklada se uredijo s pogodbo, sklenjeno z Zvezo društev upokojencev Slovenije.

III. POGOJI ZA NAJEM NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA

6. člen

(pogoji za najem namenskega najemnega stanovanja)

(1) Do najema namenskega najemnega stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada je upravičen prosilec, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

1. je oseba s statusom upokojenca ali druga starejša oseba, praviloma stara nad 65 let
2. ni bila njemu ali njegovemu zakonskemu ali zunajzakonskemu partnerju odpovedana najemna pogodba za neprofitno stanovanje oz. za stanovanje z najemnino, določeno v višini neprofitne najemnine, 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 zavrnjena;
3. ima v primeru, da je oz. je bil najemnik stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, in ni zamujal s plačilom teh obveznosti več kot 4 mesece;
4. je njegovo zdravstveno stanje takšno, da mu omogoča samostojno bivanje v stanovanju;
5. je glede na svoje ekonomsko stanje sposoben plačevati najemnino in ostale stroške, ki so vezani na najem stanovanja (dohodkovni cenzus).

(2) Do najema namenskih najemnih stanovanj, za katera je najemnina oblikovana v višini neprofitne najemnine, so upravičeni samo državljani Republike Slovenije.

(3) Izpolnjevanje pogoja iz 1. točke prvega odstavka se dokazuje z osebnim dokumentom in kopijo t.i. pokojninskega odrezka, pogoja iz 2. točke z izjavo prosilca, pogoja iz 3. točke z mnenjem izbranega zdravnika prosilca, da je prosilec sposoben samostojnega bivanja v stanovanju, pogoja iz 4. točke z dokazilom o prihodkih (pokojninski odrezek in/ali druga dokazila o rednih prihodkih prosilca in uporabnika stanovanja in, če je potrebno tudi izjavo (do)plačnika, državljanstvo Republike Slovenije pa s potrdilom o državljanstvu, potnim listom ali osebno izkaznico.

(4) Stanovanjska komisija in Nepremičninski sklad lahko od najemnika zahtevata dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem namenskega najemnega stanovanja iz tega člena in preverita pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da je prosilec dal nepravilne in/ali neresnične podatke, se njegova vloga izloči iz obravnave in o tem obvesti prosilca.

7. člen

(dohodkovni cenzus / sposobnost plačevanja najemnine)

Za določitev dohodkovnega cenzusa, ki po določbah teh pravil pomeni, da je prosilec sposoben plačevati najemnino in ostale stroške, ki so vezani na najem stanovanja, se uporabi zadnji znani podatek o višini neto minimalne plače v Republiki Sloveniji.

8. člen

(izjava o doplačilu najemnine in obratovalnih stroškov)

(1) Prosilec, ki ne dosegajo dohodkovnega cenzusa, določenega v skladu s 7. členom, se omogoči najem namenskega najemnega stanovanja ob predložitvi posebne izjave osebe, ki bo po potrebi (do)plačevala najemnino in obratovalne stroške.

(2) Oseba, ki bo po potrebi doplačevala najemnino in obratovalne stroške, mora biti v delovnem razmerju za nedoločen čas oz. mora nedvoumno izkazati redne osebne prejemke, ki jih prejema na območju Republike Slovenije, in ki ji omogočajo takšno (do)plačevanje. Njen podpis na izjavi o (do)plačilu najemnine in obratovalnih stroškov mora biti overjen pri notarju ali upravni enoti.

(3) Izjavo o doplačilu najemnine in obratovalnih stroškov iz tega člena lahko poda tudi občina, na območju katere se nahaja stanovanje, ali občina, v kateri je imel najemnik stalno prebivališče pred vselitvijo v konkretno stanovanje. Izjavo podpiše župan.

IV. MERILA IN KRITERIJI ZA OCENJEVANJE VLOG PROSILCEV

9. člen (splošni kriteriji)

(1) Pri določitvi prednostnega vrstnega reda za pridobitev konkretnega stanovanja v najem se praviloma upoštevajo naslednji kriteriji:

1. stanovanjski status in stanovanjske razmere prosilca,
2. zdravstveno stanje prosilca,
3. status starostnega upokojenca in starost prosilca,
4. stalno prebivališče na območju, kjer se nahaja stanovanje,
5. t.i čakalna doba na najem stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada.

(2) Podrobno razdelani kriteriji in merila za točkovanje vlog prosilcev so navedeni v obrazcu »Kriteriji in merila za točkovanje vloge prosilca za najem namenskega najemnega stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o.«, ki je sestavni del teh pravil.

(3) Ob enakem številu zbranih točk ima prednost starejši prosilec.

10. člen (oddajanje stanovanj v namenskih stanovanjskih stavbah)

Do najema namenskih najemnih stanovanj v stanovanjskih stavbah, ki imajo status namenskih stanovanjskih stavb za upokojenca v lasti Nepremičninskega sklada, so prednostno upravičene osebe s statusom starostnega upokojenca ali druge starejše osebe, stare nad 65 let.

11. člen (oddajanje novozgrajenih stanovanj, pri katerih je lokalna skupnost pri gradnji Nepremičninskemu skladu nudila posebne ugodnosti)

Pri oddajanju v najem novozgrajenih stanovanj, pri katerih je sodelovala lokalna skupnost na način, da je Nepremičninski sklad oprostila plačila komunalnega prispevka in/ali ustanovila v korist Nepremičninski sklada neodplačno stavbno pravico, Nepremičninski sklad lahko

določi, da imajo določen čas ali stalno prosilci s stalnim prebivališčem na območju te lokalne skupnosti, ob izpolnjevanju pogojev iz 6. člena, absolutno prednost pred ostalimi prosilci.

12. člen
(dodatni kriteriji in posebno točkovanje)

(1) Pri posameznih razpisih se lahko ob upoštevanju specifičnih okoliščin določijo tudi dodatni kriteriji in merila in/ali se za splošne kriterije določijo drugačna merila oz. točkovanje, kot je to določeno v 9., 10. in 11. členu.

(2) K dodatnim kriterijem in posebnim merilom oz. točkovanju iz prejšnjega odstavka poda soglasje nadzorni svet Nepremičninskega sklada.

V. POSTOPKI ZA ODDAJANJE NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ

1. Oddajanje v najem obstoječih namenskih najemnih stanovanj

13. člen
(sodelovanje stanovanjskih komisij pri društvih upokojencev)

Pri oddaji v najem obstoječih namenskih najemnih stanovanj praviloma sodelujejo stanovanjske komisije pri društvih upokojencev.

14. člen
(zbiranje vlog in točkovanje vlog)

(1) Stanovanjske komisije vseskozi (kontinuirano) zbirajo vloge prosilcev za najem namenskega najemnega stanovanja (v nadaljevanju: vloga).

(2) Vloga se odda na obrazcu »Vloga za najem namenskega najemnega stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o.«. Vlogi je potrebno priložiti prošnjo prosilca in vsa zahtevana dokazila iz 6. člena in po potrebi delno izpolnjeno izjavo iz 8. člena.

(3) V primeru, da vloga ni podana na predpisanem obrazcu in/ali vlogi niso priložena prošnja prosilca ter vsa zahtevana dokazila, se prosilca najkasneje v 30 (tridesetih) dneh pozove, da vlogo dopolni.

(4) Prosilec je dolžan vlogo dopolniti v 15 (petnajstih) dneh od prejema obvestila za dopolnitev vloge.

(5) Stanovanjska komisija najkasneje v 30 (tridesetih) dneh po prejemu popolne vloge to vlogo pregleda in točkuje v skladu s temi pravili.

(6) Če se pri pregledu vloge ugotovi, da prosilec ne izpolnjuje pogojev za najem namenskega najemnega stanovanja po teh pravilih, ali prosilec ustrezno ne dopolni vloge, se vloga zavrne.

(7) O točkovanju vloge oz. o zavrnitvi vloge stanovanjska komisija v najkrajšem možnem času obvesti prosilca.

15. člen
(oblikovanje prednostne liste)

(1) Prednostna lista prosilcev za najem namenskega najemnega stanovanja (v nadaljevanju: prednostna lista) je seznam s prednostnim vrstnim redom prosilcev, ki se v skladu s temi pravili oblikuje na podlagi točkovanja vlog prosilcev.

(2) Pri oblikovanju prednostne liste se upoštevajo vse popolne vloge, zbrane v preteklem letu, in ev. nerešene vloge prosilcev iz predhodne prednostne liste.

(3) Stanovanjske komisije vsako leto najkasneje do 31. 1. sestavijo predlog prednostne liste.

(4) Pred oblikovanjem predloga prednostne liste stanovanjske komisije pozovejo prosilce:

- da predložijo pisno izjavo, da so še vedno prosilci za najem namenskega najemnega stanovanja in
- da posredujejo ev. podatke, ki bi utegnili vplivati na spremembo točkovanja njihove vloge, ter za to predložijo ustrezna dokazila.

(5) Morebitne spremembe točkovanja, ki izhajajo iz vloge, izvedejo same stanovanjske komisije.

(6) V kolikor prosilci v roku 15 (petnajst) dni od prejema obvestila stanovanjske komisije ne predložijo pisne izjave iz prejšnjega odstavka in/ali ne posredujejo novih podatkov iz 4. odstavka tega člena, se šteje, da so od vloge odstopili oziroma, da se podatki iz vloge niso spremenili.

(7) O uvrstitvi oz. neuvrstitvi na prednostno listo stanovanjske komisije obvestijo vse prosilce, ki so podali vlogo v preteklem letu, razen prosilcev, katerih vloge so bile z odločitvijo Nepremičninskega sklada že dokončno zavrnjene, in vse prosilce, katerih vloge po predhodni prednostni listi še niso bile rešene.

(8) Prednostna lista je dokončna, ko so v skladu s temi pravili končani vsi postopki v zvezi z morebitnimi ugovori prosilcev, če ugovorov ni, pa naslednji dan, ko je potekel rok za vložitev ugovorov.

(9) Prednostna lista se prične uporabljati 8 (osmi) dan po tem, ko postane dokončna.

(10) Veljavna prednostna lista je na vpogled v prostorih pristojne stanovanjske komisije oz. društva upokojencev, lahko pa se objavi tudi na drug krajevno običajen način (npr. objava v glasilu društva).

(11) Stanovanjske komisije so dolžne dokončne prednostne liste nemudoma posredovati Nepremičninskemu skladu.

(12) Prednostna lista velja do uveljavitve naslednje prednostne liste.

16. člen

(postopek pri oddaji posameznega namenskega najemnega stanovanja v najem)

(1) Nepremičninski sklad pisno obvesti stanovanjsko komisijo o prostem namenskem najemnem stanovanju na območju njenega delovanja. Obvestilo vsebuje najmanj podatke o naslovu, velikosti in legi stanovanja ter o višini najemnine in akontacije.

(2) Stanovanjska komisija ob upoštevanju veljavne prednostne liste pripravi »Predlog za oddajo namenskega najemnega stanovanja v najem konkretnemu prosilcu« in ga posreduje Nepremičninskemu skladu v roku 8 (osem) dni po prejemu obvestila o prostem stanovanju.

(3) Pred pripravo predloga stanovanjska komisija preveri, ali prosilec še izpolnjuje pogoje iz 6. člena teh pravil za najem stanovanja, pri čemer mora prosilec po potrebi predložiti v celoti izpolnjeno in notarsko overjeno izjavo iz 8. člena in novo ali potrjeno mnenje svojega izbranega zdravnika, da je sposoben samostojnega bivanja v stanovanju.

(4) Če konkretnega stanovanja ni mogoče oddati prosilcu iz prednostne liste za konkretno leto (na prednostni listi ni več prosilcev, stanovanje za prosilce na prednostni listi ni ustrezno in/ali vsi prosilci s prednostne liste odklonijo najem stanovanja idr.), se stanovanje odda v najem prosilcu, ki je podal vlogo v tekočem letu, pri čemer se upošteva doseženo število točk.

17. člen

(oddaja posameznega namenskega najemnega stanovanja v najem prosilcu izven območja delovanja konkretne stanovanjske komisije)

(1) V primeru, da stanovanja ni mogoče oddati po prejšnjem členu, mora stanovanjska komisija o tem v roku 8 (osem) dni po prejemu obvestila o prostem stanovanju obvestiti Nepremičninski sklad.

(2) Nepremičninski sklad lahko po proučitvi okoliščin posameznega primera odloči, da se takšno stanovanje:

- ponudi v najem prosilcem iz sosednjih lokalnih skupnosti in/ali
- ponudi v najem prosilcem iz lokalnih skupnosti z največjim številom nerešenih vlog prosilcev za najem namenskega najemnega stanovanja.

(3) Stanovanjska komisija, ki dobi obvestilo o prostem stanovanju izven območja svojega delovanja, je dolžna postopati v skladu s 16. členom in prvim odstavkom tega člena.

18. člen (razpis)

(1) Nepremičninski sklad lahko za območja z večjim številom namenskih stanovanj objavi tudi razpis za oddajo v najem namenskih najemnih stanovanj v sredstvih javnega obveščanja.

(2) Razpis se izvede ob smiselni uporabi določb 19. in 20. člena. Prednostna lista, ki je bila oblikovana na podlagi razpisa, velja dve leti od dneva njene uveljavitve. V času veljavnosti prednostne liste se nove vloge prosilcev ne zbirajo.

(3) Stanovanjska komisija pri društvu upokojencev na območju razpisa praviloma zbira vloge prosilcev in opravlja administrativna dela v zvezi z razpisom.

(4) Za pregled vlog in sestavo prednostne liste po tem razpisu Nepremičninski sklad imenuje posebno komisijo, ki je praviloma sestavljena iz predstavnikov stanovanjske komisije pri društvu upokojencev na območju razpisa in predstavnikov strokovne službe Nepremičninskega sklada.

2. Oddajanje novozgrajenih namenskih najemnih stanovanj

19. člen (vsebina razpisa)

(1) Za oddajo novozgrajenih namenskih najemnih stanovanj Nepremičninski sklad praviloma objavi razpis v sredstvih javnega obveščanja.

(2) Z razpisom se določijo:

1. število, vrsta in velikost stanovanj;

2. najemnina in drugi stroški, ki so vezani na najem stanovanja;
3. pogoji za najem stanovanja iz 6. člena;
4. kriteriji in merila za oblikovanje prednostne liste;
5. razpisni postopek
 - kje in do kdaj se lahko pridobijo obrazci za prijavo na razpis,
 - kaj mora vsebovati popolna vloga za prijavo na razpis (obvezne priloge),
 - naslov, način in rok za oddajo vloge na razpis,
 - rok do katerega bodo prosilci obveščeni o uvrstitvi na prednostni listi
 - naslov in rok vložitve ugovora v zvezi z uvrstitvijo na prednostno listo;
6. predvideni rok vselitve v stanovanja.

(3) Rok za vložitev vloge na razpis ne sme biti krajši od 30 (trideset) dni, rok za ugovor pa ne krajši od 8 (osem) dni od vročitve obvestila o uvrstitvi na prednostno listo.

(4) Dokončno prednostno listo potrdi direktor Nepremičninskega sklada.

20. člen **(veljavnost prednostne liste po razpisu)**

(1) Prednostna lista, ki je bila oblikovana na podlagi razpisa, velja v letu razpisa in v naslednjem letu. Po tem obdobju se stanovanja oddajajo v najem kot obstoječa namenska najemna stanovanja.

(2) Če pred potekom roka iz prejšnjega odstavka stanovanja ni mogoče oddati po tej prednostni listi, se stanovanje odda v najem po postopku iz 16. člena.

21. člen **(oddajanje novozgrajenih stanovanj brez razpisa)**

(1) Novozgrajena namenska najemna stanovanja se oddajo v najem brez posebnega razpisa v naslednjih primerih:

- ko gre za manjše število novozgrajenih stanovanj in v primeru,
- ko se z novozgrajenimi stanovanji nadomeščajo obstoječa neustrezna stanovanja, ki jih bo po zgraditvi teh stanovanj Nepremičninski sklad prodal ali kako drugače odtujil.

(2) V primerih iz 1. točke prejšnjega odstavka se stanovanja oddajo v najem v skladu s 16. členom.

(3) Pri najemu stanovanj iz 2. točke prvega odstavka imajo absolutno prednost najemniki neustreznih stanovanj, ki se nadomeščajo s temi novozgrajenimi stanovanji, v nadaljevanju pa se stanovanja oddajo v skladu s 16. členom.

3. Oddajanje v najem namenskih najemnih stanovanj, za katera ni prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje iz 6. člena teh pravil

22. člen **(oddaja namenskih najemnih stanovanj v najem stanovanjskim skladom, lokalnim skupnostim in državi)**

Stanovanje, za katerega ni prosilcev s statusom upokoјencev ali drugih starejših oseb, se prednostno ponudi v najem stanovanjskemu skladu ali občini, v kateri se nahaja to

stanovanje. Če javni stanovanjski sklad in občina nista zainteresirana za najem stanovanja, se stanovanje ponudi v najem širši lokalni skupnosti in državi.

23. člen **(oddaja namenskih najemnih stanovanj na trgu)**

(1) V primeru, da pravne osebe iz prejšnjega člena niso zainteresirane za najem stanovanja, Nepremičninski sklad poišče najemnika na trgu s postopkom zbiranja ponudb.

(2) Postopek zbiranja ponudb se lahko izvede z vključevanjem nepremičninskih posrednikov, občin oz. njihovih stanovanjskih skladov in upravnikov stanovanj v lasti Nepremičninski sklada, lahko pa tudi z objavo v sredstvih javnega obveščanja.

(3) Ponudba prostega stanovanja poleg podatkov o stanovanju vsebuje višino izhodiščne najemnine, višino akontacije, pogoje in ev. omejitve za najem, dobo najema ter kraj in rok za sprejem ponudb. Posamezen prosilec lahko ponudi tudi dodatne ugodnosti.

(4) Pri izbiri najemnika Nepremičninski sklad upošteva zlasti naslednje kriterije:

- višina ponujene najemnine,
- število uporabnikov stanovanja,
- druge ugodnosti, ki jih nudi prosilec.

(5) Ob izenačeni ponudbi prosilcev ima prednost državljan Republike Slovenije.

24. člen

(1) Najemna pogodba, sklenjena po 22. in 23. členu, se sklene za določen čas, največ za obdobje petih let. Pri odločitvi o dobi najema se zlasti upošteva:

- povpraševanje po tovrstnih stanovanjih.
- višina vloženih sredstev v ureditev stanovanja,
- možnost prodaje stanovanja.

(2) Najemnina se praviloma določi v višini tržne najemnine v skladu s tretjim odstavkom 4. člena teh pravil.

4. Posebni primeri oddajanja stanovanj

25. člen **(izjemna oddaja namenskega stanovanja v najem)**

V primerih elementarnih in drugih nesreč, zaradi katerih je onemogočeno bivanje v stanovanju oz. stanovanjski stavbi (požar, eksplozija plina ipd.), se lahko odda v najem namensko najemno stanovanje osebam, prizadetim v teh nesrečah, ki izpolnjujejo pogoje iz 6. člena teh pravil. Stanovanje se v tem primeru praviloma odda v najem, če lokalna skupnost nima na voljo ustreznega stanovanja. Najemna pogodba se sklene za določen čas, in sicer do odprave posledic nesreče.

26. člen **(sklenitev najemne pogodbe za določen čas v primeru pravnomočne sodbe za izpraznitev in izročitev stanovanja)**

(1) Nepremičninski sklad lahko v primeru, ko je dosedanji najemnik namenskega najemnega

stanovanja, zoper katerega je bila izdana pravnomočna sodba za izpraznitev in izročitev stanovanja, do razpisane deložacije poravnal vse zapadle obveznosti, ki so vezane na najem stanovanja, vključno z zamudnimi obrestmi ter sodnimi in izvršilnimi stroški, sklene najemno pogodbo za določen čas.

(2) Najemna pogodba se sklene za obdobje 1 (enega) leta in se ob rednem plačevanju najemnine in stroškov, ki so vezani na najem stanovanja, ter izpolnjevanju ostalih najemnikovih obveznosti iz najemne pogodbe z aneksom podaljšuje vsako leto.

(3) Najemna pogodba in aneksi se sklepajo v obliki notarske listine, ki ima izvršilni naslov. Stroške sestave notarske listine in ev. druge stroške v zvezi s postopkom sklenitve pogodbe in aneksov nosi najemnik.

27. člen

(sklenitev najemne pogodbe za določen čas v primeru načrtovane prodaje stanovanja)

(1) Nepremičninski sklad lahko sklene najemno pogodbo za določen čas tudi v primeru, ko je stanovanje po programu prodaje stanovanj ali sklepu nadzornega sveta predvideno za prodajo, pa takojšnja prodaja zaradi neurejenega zemljiškoknjižnega stanja ali drugih razlogov ni možna.

(2) Najemna pogodba se praviloma sklene za eno leto, pri čemer se smiselno upoštevajo določbe za oddajo namenskih najemnih stanovanj na trgu.

VI. POSTOPKI V ZVEZI Z UGOVORI PROSILCEV IN VROČANJE OBVESTIL

28. člen

(ugovori prosilcev pri stanovanjski komisiji)

(1) Prosilci lahko pri stanovanjski komisiji vložijo ugovor:

- zoper odločitev stanovanjske komisije v zvezi s točkovanjem vloge ali zavrnitvijo vloge iz 14. člena;
- če se ne strinjajo z uvrstitvijo oz. neuvrstitvijo na prednostni listi iz 15. člena.

(2) Ugovor je potrebno vložiti pisno v 15 (petnajstih) dneh od prejema odločitve stanovanjske komisije. O ugovoru odloči stanovanjska komisija z obrazloženim odgovorom v 30 (tridesetih) dneh od prejema ugovora.

29. člen

(ugovori prosilcev pri Nepremičninskem skladu)

(1) Pri Nepremičninskem skladu lahko prosilci vložijo ugovor:

- zoper odločitev, da se vloga izloči iz obravnave zaradi nepravilnih in/ali neresničnih podatkov v vlogi;
- če se ne strinjajo z uvrstitvijo oz. neuvrstitvijo na prednostni listi iz 18. in 19. člena;
- če se ne strinjajo z obrazloženim odgovorom stanovanjske komisije iz 28. člena;
- če se ne strinjajo s predlogom stanovanjske komisije za konkretno dodelitev stanovanja.

(2) Ugovor je potrebno vložiti pisno v 15 (petnajstih) dneh po prejemu obvestila iz prejšnjega odstavka. O ugovoru prosilca odloči direktor Nepremičninskega sklada v 30 (tridesetih) dneh od njegovega prejema.

(3) Odločitev Nepremičninskega sklada je dokončna ter se posreduje prosilcu in pristojni stanovanjski komisiji.

30. člen
(vročanje obvestil stanovanjskih komisij in Nepremičninskega sklada)

(1) Poziv za dopolnitev vloge, poziv za predložitev izjave in posredovanje podatkov z dokazili po četrtem odstavku 15. člena, obvestilo o izločitvi vloge iz obravnave zaradi nepravilnih in/ali neresničnih podatkov v vlogi, obvestilo o uvrstitvi na prednostno listo, obvestilo o zavrnitvi vloge zaradi neizpolnjevanju pogojev za uvrstitev na prednostno listo in vse odločitve v zvezi z ugovori prosilcev se prosilcem vročajo z osebno vročitvijo (osebno s podpisom prosilca, po pošti s povratnico). Šteje se, da je bila pošiljka osebno vročena s potekom roka za dvig pošiljke na pošti.

(2) Prepozna dopolnitev vloge ali prepozno vloženi ugovor se upošteva samo v primeru, če je do zamude prišlo zaradi bolezni, zaradi katere je bil prosilcu onemogočen dvig osebne pošiljke.

VII. PLAČILO AKONTACIJE ZA UREDITEV STANOVANJA OB IZSELITVI

31. člen
(plačilo akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi)

(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 nepravilnih obveznosti najemnika iz naslova najemne pogodbe, ki po zakonu bremenijo najemnika. Akontacija se vplača pred sklenitvijo najemne pogodbe.

(2) Višino akontacije in obrestno mero, po kateri Nepremičninski sklad obrestuje akontacijo, določijo organi upravljanja Nepremičninskega sklada.

VIII. ZAMENJAVA STANOVANJA

32. člen
(zamenjava stanovanja)

(1) Zamenjava stanovanja se lahko izvede na podlagi pisne prošnje najemnika ali na predlog Nepremičninskega sklada.

(2) O zamenjavi stanovanja na podlagi pisne prošnje najemnika odloči Nepremičninski sklad na predlog stanovanjske komisije pri društvu upokojencev, pri čemer prednostno upošteva želje oz. razloge najemnikov za zamenjavo stanovanja po naslednjem vrstnem redu:

- preselitev v drugo stanovanje zaradi bolezni ali zmanjšanih gibalnih sposobnosti,
- preselitev v manjše stanovanje zaradi zmanjšanja števila uporabnikov stanovanja ali nižje najemnine.

(3) Najemnik lahko zaprosi za zamenjavo stanovanja po preteku dveh let od vselitve v sedanje stanovanje, razen v primerih nastopa hude bolezni ali bistvenega zmanjšanja gibalnih sposobnosti ali zmanjšanja števila uporabnikov po vselitvi v sedanje stanovanje.

(4) Za novo dodeljeno stanovanje se plača akontacija.

(5) Stroški za posredovanje pri zamenjavi stanovanja znašajo eno mesečno najemnino novo dodeljenega stanovanja in jih najemnik plača ob sklenitvi nove najemne pogodbe.

(6) Določbe četrtega in petega odstavka ne veljajo v primeru, če se zamenjava stanovanja izvede na predlog Nepremičninskega sklada. V kolikor je bila pri sklenitvi najemne pogodbe za dotedanje stanovanje plačana akontacija, se le-ta s sklenitvijo nove najemne pogodbe prenese na novo dodeljeno stanovanje.

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

IX. UPORABNIKI STANOVANJA

33. člen (uporabnik stanovanja)

(1) Poleg najemnika lahko v namenskem najemnem stanovanju biva samo njegov ožji družinski član in oseba, ki jo je najemnik dolžan preživljati po zakonu.

(2) Kot ožji družinski član se po teh pravilih šteje zakonec ali zunajzakonski partner najemnika. Izjemoma se kot ožji družinski član upošteva bližnji sorodnik (npr. brat ali sestra), s katerim prosilec oziroma najemnik želi bivati v namenskem najemnem stanovanju, in ki je starejša oseba, praviloma stara nad 65 let.

34. člen (začasni uporabnik stanovanja)

(1) Osebi, ki ni navedena v prejšnjem členu, lahko Nepremičninski sklad dovoli začasno bivanje v stanovanju pod pogojem, da ima izkazano stalno prebivališče na drugem naslovu na območju Republike Slovenije.

(2) Začasno bivanje uporabnika v stanovanju se dovoli zlasti v primerih nudenja pomoči najemniku zaradi njegovega zdravstvenega stanja.

(3) Dovoljenje za začasno bivanje v stanovanju se praviloma izda za obdobje enega leta in se lahko na prošnjo najemnika podaljša.

(4) V primeru prenehanja najemne pogodbe preneha tudi pravica začasnega uporabnika do bivanja v tem stanovanju.

35. člen (vloga za bivanje uporabnika v stanovanju)

(1) Vlogo za bivanje uporabnika in vlogo za začasno bivanje uporabnika v namenskem najemnem stanovanju lahko poda samo najemnik stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju in po potrebi dokazilo o zakoniti dolžnosti preživljanja konkretne osebe iz 33. člena oz. dokazila o zdravstvenem stanju in potrdilo o stalnem prebivališču 34. člena.

(2) Nepremičninski sklad vlogo iz prejšnjega odstavka zavrne, če oceni, da niso izpolnjeni površinski normativi in/ali če konkretno stanovanje ni primerno za bivanje dveh ali več oseb.

X. SKLENITEV NAJEMNE POGODBE PO SMRTI NAJEMNIKA ALI NJEGOVI NAMESTITVI V DOM STAREJŠIH

36. člen (sklenitev najemnega razmerja po smrti najemnika ali njegovi namestitvi v dom starejših)

Po smrti najemnika ali njegovi namestitvi v dom starejših za čas, daljši od 6 mesecev, se pod pogojem, da do tedaj ni bila kršena najemna pogodba, sklene nova najemna pogodba samo s tistim uporabnikom stanovanja, ki izpolnjuje pogoje iz 6. člena teh pravil.

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

37. člen (začasni status namenskih stanovanjskih stavb za upokojence)

Status namenskih stanovanjskih stavb za upokojence v lasti Nepremičninskega sklada iz 10. člena imajo do sprejema posebnega akta o določitvi statusa namenske stanovanjske stavbe za upokojence:

- stavbe, ki so bile namensko zgrajene za razreševanje stanovanjskih potreb upokojencev in so bile po prvem odstavku 128. člena Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (Ur. list RS, št. 18/91, SZ) izvzete iz privatizacije stanovanj,
- novozgrajene stavbe z namenskimi najemnimi stanovanji za upokojence in druge starejše osebe v lasti Nepremičninskega sklada.

38. člen (sprememba pogodb po pridobitvi statusa starostnega upokojenca)

Z najemniki, s katerimi je bila sklenjena pogodba za določen čas in so v času trajanja tega najemnega razmerja pridobili status starostnega upokojenca, se pod pogojem, da niso kršili najemne pogodbe, sklenejo najemne pogodbe za nedoločen čas v skladu s temi pravili z veljavnostjo z naslednjim mesecem po vložitvi vloge z ustreznimi dokazili.

39. člen (začetek veljavnosti)

Ta pravila veljajo z dnem, ko poda k pravilom soglasje nadzorni svet Nepremičninskega sklada.

40. člen (začetek uporabe)

(1) Stanovanjske komisije najkasneje do 1. 7. 2009 v skladu s temi pravili oblikujejo predloge prednostnih list, ki jih sestavijo na podlagi zbranih vlog iz preteklih let in vlog, prejetih do 1. 6. 2009.

(2) Stanovanjske komisije so dolžne od 1. 9. 2009 dalje pripraviti predlog za dodelitev konkretnega stanovanja na podlagi prednostne liste iz prejšnjega odstavka.

(3) Do 1. 9. 2009 se namenska najemna stanovanja oddajajo v najem po dosedanjem postopku v skladu s Pravili za oddajanje stanovanj v najem.

(4) Vsi razpisi se z dnem uveljavitve teh pravil izvajajo v skladu z določili teh pravil. Stanovanja se oddajajo v najem po prednostnih listah, oblikovanih na podlagi razpisov, z dnem uveljavitve teh prednostnih list.

41. člen

Spremembe in dopolnitve Pravil za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem, sprejete 28. 9. 2010, se uporabljajo od 1. 11. 2010 dalje, Spremembe in dopolnitve, sprejete 30. 1. 2011, pa se uporabljajo od 30. 3. 2011.

V Ljubljani, dne 30. 3. 2011

Florijan Bulovec
direktor

PRILOGA:

- Kriteriji in merila za točkovanje vloge prosilca za najem namenskega najemnega stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o.

Nadzorni svet Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. je dal soglasje k Pravilom za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem na 27. seji dne 20. 3. 2009, k Spremembi in dopolnitvam Pravil za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem pa 28. 9. 2010 in 30. 3. 2011.

**KRITERIJI IN MERILA ZA TOČOVANJE VLOG PROSILCEV
ZA NAJEM NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA**
v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o.

PROSILEC _____

1. STANOVANJSKI STATUS	(največ 60 točk)
a) prosilec NI lastnik ali solastnik 50% ali več kot 50 % stanovanja ali stanovanjske stavbe (največ 45 točk)	
1.1. najemnik tržnega stanovanja	45
1.2. najemnik denacionaliziranega stanovanja	45
1.3. najemnik službenega stanovanja (hišniki ipd.)	45
1.4. podnajemnik, bivanje v samskem domu	45
1.5. živi skupaj z otroki/sorodniki/prijatelji (kot uporabnik, ne kot lastnik oz. solastnik)	40
1.6. najemnik neustreznega neprofitnega stanovanja (stanovanje izpolnjuje vsaj enega od pogojev iz 2. točke ali je njegova uporaba otežena zaradi gibalne oviranosti najemnika oz. zakonca najemnika)	30
b) prosilec JE lastnik 50 % ali več kot 50 % solastnik stanovanja ali stanovanjske stavbe (največ 18 točk)	
1.7. stanovanje/stavbo lahko uporablja	0
1.8. stanovanje/stavbe ne more uporabljati zaradi družinskih razmer	9
1.9. stanovanja/stavbe ne more uporabljati zaradi zdravstvenih razmer	9
c) dodatni kriteriji, vezani na stanovanjski status (največ 15 točk)	
1.10. prosilec ni odkupil stanovanja po določbah SZ iz leta 1991, ni pravice do odkupa prenesel na ožjega družinskega člana, ni stanovanja vrnil lastniku in v skladu s 126. členom SZ uveljavil pravico do odpravnine	15
1.11. prosilec ni kot lastnik ali kot solastnik 50 % ali več kot 50 % stanovanja ali stanovanjske stavbe svoje lastnine oz. deleža prodal, podaril ali kako drugače odtujil po letu 1991	15
2. STANOVANJSKE RAZMERE	(največ 35 točk)
2.1. kletno ali podstrešno stanovanje	4
2.2. vlažno ali stanovanje brez dnevne svetlobe v bivalnih prostorih	5
2.3. sanitarni prostori so locirani izven stanovanja	6
2.4. stanovanje v 2. ali višjem nadstropju v stavbi brez dvigala	5
2.5. stanovanjska površina na enega uporabnika je manj kot 16 m ² na vsakega naslednjega uporabnika pa manj kot 10 m ²	5
2.6. stanovanje je od trgovine z živili in avtobusne postaje oddaljeno več kot 500 m	4
2.7. v stanovanju biva več generacij	6

3. OSEBNE IN ZDRAVSTVENE RAZMERE	(največ 55 točk)
---	-------------------------

a) starost prosilca (obkroži ustrezno starost)

3.1. starost nad 60 do 65 let	10
3.2. starost nad 65 do 70 let	15
3.3. starost nad 70 let	25

b) status starostnega upokojenca

3.4. prosilec ima status oz. je že imel status starostnega upokojenca ali izpolnjuje pogoje za pridobitev tega statusa	5
--	---

c) zdravstveno stanje

3.5. gibalna oviranost prosilca in/ali zakonca prosilca	10
---	----

d) stalno prebivališče prosilca (največ 15 točk)

3.6. stalno prebivališče prosilca v občini, kjer se nahaja stanovanje iz razpisa najmanj zadnjih 5 let pred uvrstitvijo na prednostno listo	15
3.7. prosilec na dan razpisa nima stalnega prebivališča v občini, kjer se nahaja stanovanje iz razpisa, ga pa je imel v preteklosti najmanj 10 let	10
3.8. stalno prebivališče prosilca v upravni enoti, kjer se nahaja stanovanje najmanj zadnjih 5 let pred uvrstitvijo na prednostno listo	5

4. DODATNI KRITERIJI	(največ 15 točk)
-----------------------------	-------------------------

4.1. prosilec je že bil uvrščen na prednostni listi (uvrščen na prednostni listi za leto _____, _____)	5
4.2. prosilec NI odklonil najema ustreznega stanovanja	10

Ob enakem številu zbranih točk ima prednost starejši prosilec.

SKUPNO ŠTEVILO TOČK (največ 165 točk) _____

Prosilec je uvrščen na _____ mestu prednostne liste za leto _____

(Ob enakem številu zbranih točk ima prednost starejši prosilec.)

Datum izvedenega točkovanja _____

Ime in priimek odgovorne osebe _____

Podpis odgovorne osebe
in žig društva upokojencev _____