

Na podlagi 25. člena Statuta Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o., direktor sprejme

PRAVILA

ZA ODDAJANJE NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM po neprofitni najemnini na naslovu Ljubljanska cesta 4, Radovljica (čistopis 15. 2. 2024, 19. 4. 2024)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (Uporaba pravil)

Ta pravila se uporabljajo pri oddajanju v najem namenskih najemnih stanovanj v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja d.o.o. (v nadaljevanju: Nepremičninski sklad), na naslovu Ljubljanska cesta 4, Radovljica.

Za namenska najemna stanovanja iz predhodnega odstavka tega člena je Nepremičninski sklad prejel odločbo, številka 35201-4/2022-2550-151, z dne 20. 7. 2022, v okviru Javnega razpisa za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju: javni razpis), ki ga je izvedlo Ministrstvo za okolje in prostor, za projekt Rekonstrukcija/prizidava objekta Ljubljanska cesta 4, Radovljica. V objektu se nahaja deset stanovanj, ki se morajo skladno z zahtevami citiranega javnega razpisa oddajati v višini neprofitne najemnine ter na javnem razpisu.

Ta pravila se sprejemajo zaradi zahtev zgoraj navedenega javnega razpisa.

2. člen (Vsebina pravil)

(1) Ta pravila določajo:

- 1) splošne določbe v zvezi z najemom stanovanj iz 1. člena teh pravil,
- 2) pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilke in prosilci (v nadaljevanju: prosilci) za najem namenskih najemnih stanovanj,
- 3) kriterije in merila za ocenjevanje prijav prosilcev,
- 4) postopek za oddajanje namenskih najemnih stanovanj,
- 5) plačilo akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi,
- 6) uporabnike stanovanja,
- 7) postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi stanovanja,
- 8) sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika ali njegovi namestitvi v dom starejših,
- 9) zamenjava stanovanja in ponovna dodelitev stanovanja,
- 10) postopek v zvezi s pritožbami prosilcev,
- 11) hramba dokumentacije,
- 12) varstvo osebnih podatkov.

(2) V teh pravilih uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

3. člen (Oblikovanje najemnine)

(1) Namenska najemna stanovanja se oddajajo po neprofitni najemnini.

(2) Najemnina se določi skladno z veljavno Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitve višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21).

(3) Najemnina se po 10 letih od podpisa pogodbe o sofinanciranju projekta »Prenova stanovanj na Ljubljanski c. v Radovljici« za izvedbo ukrepa Mehanizma za okrevanje in odpornost za dodelitev sredstev s področja komponente 16: Stanovanjska politika, investicija: Zagotavljanje javnih najemnih stanovanj (v nadaljevanju: pogodba o sofinanciranju), lahko spremeni, in sicer v skladu z določbami 19. člena teh pravil.

4. člen **(Najemna pogodba in doba najema)**

(1) Nepremičninski sklad skladno z objavljenim seznamom prosilcev (v nadaljevanju: prednostna lista) pozove upravičenca k sklenitvi najemne pogodbe.

(2) Najemna pogodba se sklepa za nedoločen čas.

II. POGOJI ZA NAJEM NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA

5. člen **(Pogoji za najem)**

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

- 1) je oseba s statusom upokojenca ali druga starejša oseba stara nad 65 let;
- 2) ima državljanstvo Republike Slovenije ali druge države EU, državljani drugih držav pa samo ob izpolnitvi pogoja recipročnosti;
- 3) ni bila prosilcu ali uporabniku, ki bo z njim bival v stanovanju, odpovedana najemna pogodba oz. vložena tožba na izselitev za neprofitno stanovanje, za namensko najemno stanovanje za upokojence in druge starejše ali oskrbovano stanovanje, iz razlogov navedenih v Stanovanjskem zakonu, in tudi ni v teku postopek za odpoved takšne pogodbe in izpraznitev stanovanja. V slednjem primeru se prosilec naknadno uvrsti na prednostno listo, če kasneje predloži pravnomočno sodbo, s katero je bila odpoved najemne pogodbe zavrnjena;
- 4) ima prosilec in/ali uporabnik, 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;
- 5) je prosilec glede na svoje ekonomsko stanje sposoben plačevati najemnino in ostale stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, in ne presegajo višine rednih mesečnih dohodkov iz 6. člena teh pravil;
- 6) prosilec ni lastnik ali solastnik 50 % ali več kot 50 % stanovanja ali stanovanjske stavbe;
- 7) ni v osebnem stečajju;
- 8) je njegovo zdravstveno stanje tako, da mu omogoča samostojno bivanje v stanovanju.

(2) Izpolnjevanje pogoja iz 1. točke prvega odstavka tega člena se dokazuje z osebnim dokumentom in fotokopijo t.i. pokojninskega odrezka.

(3) Izpolnjevanje pogoja iz 2. točke prvega odstavka tega člena se dokazuje s potrdilom o državljanstvu, potnim listom ali osebno izkaznico, državljanstvo drugih držav pa s potnim listom oz. dokumentom, ki nesporno dokazuje državljanstvo določene države, kar je dolžan predložiti prosilec sam.

(4) Izpolnjevanje pogoja iz 3. točke prvega odstavka tega člena se dokazuje z izjavo prosilca, iz katere izhaja, da prosilcu ali uporabniku, ki bo z njim bival v stanovanju, ni bila odpovedana najemna pogodba

oz. vložena tožba na izselitev za neprofitno stanovanje, za namensko najemno stanovanje za upokoјence in druge starejše ali oskrbovano stanovanje, iz razlogov navedenih v Stanovanjskem zakonu, in tudi ni v teku postopek za odpoved takšne pogodbe in izpraznitev stanovanja.

(5) Izpolnjevanje pogoja iz 4. točke prvega odstavka tega člena se dokazuje z izjavo prosilca, da ima poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v primeru, da je oziroma je bil najemnik stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada.

(6) Izpolnjevanje pogoja iz 5. točke prvega odstavka tega člena se preverja v skladu z določbami 6. člena teh pravil.

(7) Izpolnjevanje pogoja iz 6. točke se dokazuje z izjavo prosilca, da ni lastnik ali solastnik 50 % ali več kot 50 % stanovanja ali stanovanjske stavbe.

(8) Izpolnjevanje pogoja iz 7. točke prvega odstavka tega člena se dokazuje z izjavo prosilca, da ni v osebnem stečajju.

(9) Izpolnjevanje pogoja iz 8. točke prvega odstavka tega člena se dokazuje z mnenjem izbranega osebnega zdravnika prosilca, da je prosilec sposoben samostojno bivati v stanovanju.

(10) Nepremičninski sklad lahko od prosilca zahteva dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem namenskega najemnega stanovanja iz tega člena in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da je prosilec dal nepravilne in/ali neresnične podatke, se njegova prijava izloči iz obravnave, o čemer se ga pisno obvesti.

6. člen **(Višina rednih mesečnih dohodkov)**

(1) Prosilci so upravičeni do dodelitve namenskega najemnega stanovanja po teh pravilih, če prosilcu za 1-člansko gospodinjstvo redni mesečni dohodki ne presegajo zneska, ki je za tekoče leto določen kot zadnji znani podatek o povprečni neto starostni pokojnini za preteklo koledarsko leto v Republiki Sloveniji, povečano za faktor 1,3. Pri 2-članskem gospodinjstvu se znesek za 1-člansko gospodinjstvo poveča za faktor 1,26.

(2) Prosilec ne sme presegati rednih mesečnih dohodkov iz prvega odstavka tega člena za koledarsko leto pred letom, v katerem je objavljen javni razpis.

(3) Pri rednih mesečnih dohodkih iz prvega odstavka tega člena se ne upoštevajo izplačila socialnih transferjev, do katerih so upravičeni prosilci v skladu z ukrepi države na področju socialne varnosti.

(4) Prosilec je poleg predložitve zahtevanih dokazil iz 10. člena teh pravil v prijavi dolžan podati tudi izjavo, da je sposoben redno plačevati najemnino in ostale stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, na podlagi rednih mesečnih dohodkov.

III. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE PRIJAV PROSILCEV

7. člen **(Splošni kriteriji)**

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

1. stanovanjski status,
2. stanovanjske razmere prosilca,
3. osebne razmere prosilca,
4. drugo.

(2) Za preučitev vseh okoliščin iz prvega odstavka tega člena se uporablja Obrazec za ocenjevanje stanovanjskih in osebnih razmer prosilca, ki je priloga št. 2 in sestavni del teh pravil.

(3) Na podlagi dodelitve točk iz Obrazca za ocenjevanje stanovanjskih in osebnih razmer se sestavi prednostna lista prosilcev do pridobitve namenskega najemnega stanovanja.

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

IV. POSTOPEK DODELJEVANJA STANOVANJ

8. člen (Javni razpis)

(1) Za oddajo namenskih najemnih stanovanj po neprofitni najemnici na naslovu Ljubljanska cesta 4, Radovljica, Nepremičninski sklad objavi javni razpis na svoji spletni strani in/ali drugih sredstvih javnega obveščanja.

(2) Javni razpis mora vsebovati najmanj sledeče:

1. predmet razpisa – število in opis stanovanj, ki se z javnim razpisom oddajajo v najem (lokacija, število, struktura, površina in ev. oprema stanovanj);
2. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem;
3. kriterije in merila za izbiro najemnikov,
4. dokazila, ki jih morajo prosilci priložiti prijavi, in podatke, ki jih morajo navesti v prijavi;
5. podatek o višini akontacije ter pogoje glede njenega plačila;
6. rok za oddajo prijav in okvirni rok za objavo izida javnega razpisa;
7. postopek dodeljevanja namenskih najemnih stanovanj;
8. predvideno višino neprofitne najemnine in ocenjene obratovalne stroške;
9. površinski normativ;
10. predviden datum vselitve v namenska najemna stanovanja.

(3) V razpisu se navedejo tudi morebitni drugi podatki, ki so pomembni za izvedbo javnega razpisa in za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem.

(4) Nepremičninski sklad lahko kadarkoli po objavi javnega razpisa pa do sklenitve najemne pogodbe le-tega brez navedbe razloga prekliče in postopek javnega razpisa ponovi, in sicer brez kakršnekoli odškodninske odgovornosti. V primeru, da so na razveljavljeni javni razpis že prispele prijave, se takšne prijave uničijo oz. se na zahtevo prosilca le-temu vrnejo.

9. člen (Prijava)

(1) Prijavo na razpis je potrebno oddati na pripravljenem obrazcu »Prijava za najem namenskega najemnega stanovanja po neprofitni najemnici na naslovu Ljubljanska cesta 4, Radovljica« (v nadaljevanju: prijava), ki je priloga št. 1 in sestavni del teh pravil.

(2) Prijavo je potrebno posredovati po pošti, priporočeno s povratnico.

(3) Prijavo, informacije in dodatna pojasnila dobijo zainteresirani prosilci v času uradnih ur po telefonu 01 800 33 11, v ponedeljek, sredo in petek med 9. in 12. uro, in na spletni strani Nepremičninskega sklada: <https://www.ns-piz.si>.

10. člen (Dokazila k prijavi)

(1) Prijavi iz 9. člena teh pravil je potrebno priložiti sledeča dokazila:

1. fotokopijo veljavnega osebnega dokumenta (osebna izkaznica, potni list ali vozniško dovoljenje), z napisom čez fotokopiran dokument, da je »fotokopija«, na katerega se lastnoročno podpiše prosilec in navede namen »Javni razpis za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem po neprofitni najemnici na naslovu Ljubljanska cesta 4, Radovljica«;

2. mnenje osebnega zdravnika za prosilca, da je prosilec sposoben samostojno bivati v stanovanju;
3. dokazilo o zakonski zvezi / zunajzakonski skupnosti oziroma, če bo namensko najemno stanovanje uporabljal tudi uporabnik še dokazilo o statusu upokojenca zanj;
4. dokazilo o prejetih rednih dohodkih v preteklem koledarskem letu; npr. obvestilo ZPIZ- a o višini prejete pokojnine v preteklem koledarskem letu ter druga dokazila o višini rednega dohodka (npr. iz delovnega razmerja). V primeru, da bo stanovanje uporabljala tudi druga oseba kot uporabnik, se mora predložiti tudi zanj dokazilo o višini njegovih prejetih rednih dohodkov v preteklem koledarskem letu;
5. potrdilo upravne enote o stalnem in/ali začasnem prebivališču;
6. za tujce: dokazilo o tem, da njihova država izpolnjuje pogoj recipročnosti (dolžan predložiti prosilec sam).

(2) Potrdila in izjave, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 (trideset) dni od dneva objave javnega razpisa.

(3) Za ugotovitev bivalnih razmer prosilca lahko Nepremičninski sklad opravi ogled stanovanja, v katerem prosilec biva in ima prijavljeno bivališče.

11. člen **(Oddaja prijave in rok za oddajo prijav)**

(1) Prijave prosilci oddajo na naslov Nepremičninskega sklada, ki je določen v javnem razpisu.

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

12. člen **(Pregled in točkovanje prijav)**

(1) Direktor Nepremičninskega sklada imenuje komisijo, ki jo praviloma sestavljajo predstavniki Nepremičninskega sklada. Komisija preuči prijave in dokazila, potrebna za oblikovanje prednostne liste za oddajo namenskih najemnih stanovanj po neprofitni najemnici.

(2) V primeru, da prijava ni podana na predpisanem obrazcu in/ali prijavi niso priložena vsa zahtevana dokazila, se prosilca najkasneje v 30 (tridesetih) dneh od prejema njegove prijave, pozove, da prijavo dopolni.

(3) Prosilec je dolžan prijavo dopolniti v 8 (osmih) dneh od prejema poziva za dopolnitev prijave.

(4) Če je prijava prepozna ali jo prosilec pravočasno ne dopolni, ali jo ne dopolni v skladu s pozivom za dopolnitev, se takšna prijava prosilca zavrže.

(5) Komisija najkasneje v 30 (tridesetih) dneh po prejemu popolne prijave le-to pregleda in točkuje v skladu s temi pravili.

(6) Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem, in se njegova prijava izloči iz obravnave, o čemer se ga pisno obvesti.

(7) Če se pri pregledu prijave ugotovi, da prosilec ne izpolnjuje pogojev za najem namenskega najemnega stanovanja po neprofitni najemnici po teh pravilih, se prijava zavrne.

(8) Prijave prosilcev in dokumentacija, ki je priložena prijavam, vsebujejo osebne podatke in posebne vrste osebnih podatkov (npr. podatki v zvezi z zdravjem), zato je potrebno z njimi ravnati v skladu z vsakokrat veljavno zakonodajo s področja varstva osebnih podatkov ter internimi akti Nepremičninskega sklada s področja varstva osebnih podatkov.

13. člen (Oblikovanje prednostne liste)

- (1) Prednostna lista prosilcev za najem namenskega najemnega stanovanja (v nadaljevanju: prednostna lista) je seznam prosilcev s prednostnim vrstnim redom, ki se v skladu s temi pravili oblikuje na podlagi točkovanja prijav prosilcev.
- (2) Pri oblikovanju prednostne liste se upoštevajo vse pravočasne in popolne prijave, zbrane na javnem razpisu.
- (3) Prednostna lista je dokončna, ko so v skladu s temi pravili končani vsi postopki v zvezi z morebitnimi pritožbami prosilcev v skladu s 14. členom teh pravil. Če pritožb ni, je prednostna lista dokončna, ko je potekel rok za vložitev pritožbe iz 14. člena teh pravil.
- (4) Prednostna lista se prične uporabljati naslednji dan, ko postane dokončna.
- (5) Prednostna lista velja do prve zapolnitve razpoložljivih stanovanj oz. do naslednjega razpisa.
- (6) V primeru, da je na razpisu uspešnih več prosilcev, kot je razpoložljivih stanovanj, se stanovanja dodelijo prosilcem po vrstnem redu na prednostni listi prosilcev.
- (7) Prednostna lista vsebuje osebne podatke prosilcev, zato je potrebno z njimi ravnati v skladu z vsakokrat veljavno zakonodajo s področja varstva osebnih podatkov ter internimi akti Nepremičninskega sklada s področja varstva osebnih podatkov.
- (8) Za potrebe objave prednostne liste se pripravi anonimizirana prednostna lista. Takšen seznam je na vpogled na spletni strani Nepremičninskega sklada.

14. člen (Obvestilo o uvrstitvi na prednostno listo prosilcev in pritožbeni postopek)

- (1) Prosilec se vroči pisno obvestilo o uvrstitvi na prednostno listo prosilcev, in sicer najkasneje v roku treh mesecev po zaključku javnega razpisa.
- (2) Pisno obvestilo se pošlje po pošti priporočeno s povratnico na naslov prosilca, ki ga je navedel v prijavi.
- (3) Prosilci, ki se z vrstnim redom na prednostni listi prosilcev ne strinjajo, lahko podajo pritožbo v roku 8 (osmih) dni od prejema obvestila iz 1. odstavka tega člena. Pritožba se pošlje po pošti priporočeno s povratnico na naslov Nepremičninskega sklada.
- (5) O pritožbi prosilca odloči direktor Nepremičninskega sklada v 30 (tridesetih) dneh od njenega prejema.
- (6) Odločitev direktorja Nepremičninskega sklada je dokončna ter se pisno posreduje prosilcu in komisiji.

15. člen (sklenitev najemne pogodbe in pogodbe o plačilu akontacije)

- (1) Po dokončnosti prednostne liste iz 13. člena teh pravil se prosilec, po vrstnem redu na prednostni listi prosilcev, z dopisom v podpis pošlje predlog za sklenitev najemne pogodbe za nedoločen čas in pogodba o plačilu akontacije iz 17. člena teh pravil.
- (2) V kolikor se prosilec ne odzove na pisni predlog iz prvega odstavka tega člena, se njegova prijava izloči iz prednostne liste prosilcev.
- (3) Prosilec, s katerim se sklene najemna pogodba za nedoločen čas, se je dolžan vseliti v dodeljeno stanovanje najkasneje v roku 4 (štirih) mesecev od sklenitve najemne pogodbe, sicer se šteje, da je odstopil od najema, in je najemna pogodba s potekom tega roka razvezana.

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

16. člen (Zavrnitev stanovanja)

Prosilec, ki mu je bilo v najem ponujeno stanovanje v skladu z 12. in 13. členom teh pravil, in ki brez utemeljenih razlogov bodisi:

- zavrne najem predlaganega stanovanja,
 - ali se na poziv k sklenitvi najemne pogodbe v določenem roku ne odzove,
 - ali stanovanja po podpisu najemne pogodbe ne prevzame,
 - ali poda izjavo, da namenskega najemnega stanovanja ne potrebuje ali ne želi,
- se izloči iz prednostne liste prosilcev, vsa morebitna pridobljena upravičenja pa mu prenehajo.

V. PLAČILO AKONTACIJE ZA UREDITEV STANOVANJA OB IZSELITVI

17. člen (Pogodba o plačilu akontacije)

(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.

(2) Plačilo akontacije oziroma polog akontacije, ki se všteje v plačilo, je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

(3) Višino akontacije, način plačila in obrestno mero, po kateri Nepremičninski sklad obrestuje akontacijo, določijo organi upravljanja Nepremičninskega sklada. Obrestna mera se izračuna kot povprečna obrestna mera treh bank s sedežem v Sloveniji z največjim tržnim deležem v odstotku bilančne vsote, za depozit pravnih oseb z ročnostjo med 12 (dvanajst) in 24 (štiriindvajset) meseci.

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

(5) Če prosilec po sklenitvi pogodbe o plačilu akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi najemnika in vplačilu akontacije oziroma 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. Nepremičninski sklad lahko plačilo pogodbene kazni pobota z vplačano akontacijo oz. pologom akontacije, morebitni preostanek sredstev pa vrne, vse v roku 15 (petnajst) dni od poteka roka za sklenitev najemne pogodbe.

VI. UPORABNIKI STANOVANJA

18. člen (Uporabniki stanovanja)

(1) Poleg najemnika lahko v namenskem najemnem stanovanju biva samo njegov ožji družinski član in/ali 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.

(3) V primeru, da je uporabnik polnoleten, se sklene tripartitna najemna pogodba med Nepremičninskim skladom, najemnikom in uporabnikom, 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, se sklene tripartitni aneks, s katerim se uporabnik kot solidarni dolžnik zaveže k plačilu vseh zapadlih obveznosti po najemni pogodbi in dodatkov k njej. Nepremičninski sklad lahko zahteva plačilo pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika, bodisi od poroka ali pa od obeh (solidarno poroštvo).

(4) V primeru prenehanja najemne pogodbe preneha tudi pravica uporabnika do bivanja v tem stanovanju. Bivanje je mogoče samo pod pogoji iz II. poglavja teh pravil.

VII. POSTOPEK SPREMINJANJA VIŠINE NAJEMNINE PO DODELITVI STANOVANJA

19. člen (Sprememba višine najemnine)

(1) Najemnina se usklajuje skladno z določili veljavnega Stanovanjskega zakona (SZ-1) in Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitve višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št 153/21).

(2) Ne glede na prvi in drugi odstavek 3. člena teh pravil se višina najemnine po 10 letih od podpisa pogodbe o sofinanciranju lahko spremeni, in sicer na način, da ni več določena v višini neprofitne najemnine, ampak se najemnina lahko določi prosto, tj. v višini, kot določeno z vsakokratno veljavnimi pravili Nepremičninskega sklada za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem in sklepi organov upravljanja Nepremičninskega sklada (v nadaljevanju: prosto določena najemnina).

(3) V primeru spremembe najemnine iz neprofitne v prosto določeno najemnino se ne bo sklenil aneks k najemni pogodbi, ampak je Nepremičninski sklad upravičen, da izvede spremembo najemnine in o tem obvesti najemnika z dopisom. Najemnik se bo s podpisom najemne pogodbe izrecno strinjal s takšnim načinom spremembe najemnine.

(4) V primeru prosto določene najemnine v višini, kot je določena s Pravili za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem, se med trajanjem najemnega razmerja najemnina oblikuje in spreminja skladno s citiranimi pravili in sklepi organov upravljanja Nepremičninskega sklada. V primeru spremembe najemnine na podlagi sklepov upravljanja se ne bo sklepal aneks k najemni pogodbi, ampak je Nepremičninski sklad upravičen, da izvede spremembo najemnine in o tem obvesti najemnika z dopisom. Najemnik se bo s podpisom najemne pogodbe izrecno strinjal s takšnim načinom spremembe najemnine.

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

20. 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 (šestih) mesecev se pod pogojem, da do tedaj ni bila kršena najemna pogodba, sklene nova najemna pogodba samo s tistim uporabnikom stanovanja, ki izpolnjuje pogoje za najem po teh pravilih.

IX. ZAMENJAVA STANOVANJA IN PONOVA DODELITEV STANOVANJA

21. člen

(Postopek zamenjave in ponovne dodelitve stanovanja)

(1) Zamenjava namenskega najemnega stanovanja je možna zgolj v isti stavbi in se izvede na osnovi prošnje najemnika v primeru, če se spremeni število uporabnikov stanovanja in v primeru, ko je najemnik v prijavi za najem namenskega najemnega stanovanja izrecno navedel določeno stanovanje

(sobnost, velikost, nadstropje), pa zaradi prevelikega števila prosilcev takrat ni mogel skleniti pogodbe za takšno stanovanje.

(2) Stroški za posredovanje pri zamenjavi in pri ponovni sklenitvi najemnega razmerja za namensko najemno stanovanje znašajo 192,19 EUR in jih najemnik plača pred sklenitvijo nove najemne pogodbe. Stroški posredovanja se enkrat letno valorizirajo skladno z indeksom cen življenjskih potrebščin za preteklo leto, pri čemer se negativni indeks cen šteje kot 1 (ena).

X. HRAMBA DOKUMENTACIJE

22. člen (Rok hrambe dokumentacije)

Nepremičninski sklad je dolžan hraniti vso dokumentacijo v zvezi z javnim razpisom po teh pravilih najmanj 5 (pet) let po zaključku javnega razpisa oz. toliko časa, kolikor je to potrebno za doseglo namena, zaradi katerega se dokumentacija hrani.

XI. VARSTVO OSEBNIH PODATKOV

23. člen (Varstvo osebnih podatkov)

(1) Nepremičninski sklad obdeluje osebne podatke v skladu z vsakokrat veljavno zakonodajo na področju varstva osebnih podatkov in v skladu z Uredbo EU 2016/679 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takšnih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES (v nadaljevanju: Splošna uredba o varstvu osebnih podatkov) ter internimi akti Nepremičninskega sklada.

(2) Vsak prosilec z oddajo prijave na javni razpis po teh pravilih izjavlja, da se je seznanil z vsebino javnega razpisa in da se z njo strinja. Pisno soglasje za obdelavo osebnih podatkov prosilec in morebitni uporabnik podata v prijavi.

XII. KONČNE DOLOČBE

24. člen (Veljavnost in uporaba pravil)

Ta pravila začnejo veljati z dnem soglasja nadzornega sveta Nepremičninskega sklada in se s tem dnem tudi pričnejo uporabljati.

25. člen (Spremembe Pravil in čistopis)

Spremembe in dopolnitve pravil začnejo veljati z dnem soglasja nadzornega sveta Nepremičninskega sklada in se s tem dnem tudi pričnejo uporabljati.

Čistopis pravil začne veljati z dnem soglasja nadzornega sveta Nepremičninskega sklada in se s tem dnem tudi prične uporabljati.

V Ljubljani, dne 19. 4. 2024

mag. Andrej Hudoklin, direktor

NEPREMIČNINSKI SKLAD
pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o.
1000 Ljubljana



Nadzorni svet Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o., je dal soglasje k čistopisu Pravil za oddajanje namenskih najemnih stanovanj po neprofitni najemnini na naslovu Ljubljanska cesta 4, Radovljica, na 11. korespondenčni seji, ki je potekala od 16. 4. 2024 do 19. 4. 2024.

Priloge:

1. Prijava za najem namenskega najemnega stanovanja po neprofitni najemnini na naslovu Ljubljanska cesta 4, Radovljica,
2. Obrazec za ocenjevanje stanovanjskih in osebnih razmer prosilca (obrazec)
3. Izjava o obstoju zunajzakonske skupnosti (obrazec)
4. Zdravniško mnenje za najem namenskega najemnega stanovanja (obrazec)