



NEPREMIČNINSKI SKLAD
pokojninskega in invalidskega zavarovanja

Na podlagi 25. člena Statuta Nepremičninskega Nepremičninski sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. je direktor sprejel čistopis Pravil za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem, ki obsega:

Pravila za oddajanje varovanih stanovanj v najem z dne 18. 12. 2002,
Spremembo Pravil za oddajanje varovanih stanovanj v najem z dne 29. 9. 2003,
Spremembo Pravil za oddajanje varovanih stanovanj v najem z dne 19. 12. 2005,
Spremembe in dopolnitve Pravil za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem z dne 21. 6. 2006,
Dopolnitev Pravil za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem z dne 28. 9. 2010,
Spremembe in dopolnitve Pravil za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem z dne 11. 12. 2012,
Dopolnitev Pravil za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem z dne 29. 1. 2015,
Spremembe in dopolnitve Pravil za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem z dne 11. 6. 2015.
Spremembe in dopolnitve Pravil za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem z dne 3. 2. 2016,
Spremembe in dopolnitve Pravil za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem z dne 14. 11. 2017 in
Spremembe in dopolnitve Pravil za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem z dne 9. 3. 2022.

PRAVILA ZA ODDAJANJE OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM (ČISTOPIS)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(1) Ta pravila se uporabljajo v postopkih oddaje v najem oskrbovanih stanovanj v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. (v nadaljnjem besedilu: Nepremičninski sklad).

(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) V primeru posameznega nakupa stanovanja se lahko sočasno s prodajno pogodbo sklene najemna pogodba s prodajalcem ali osebo, ki jo določa ali ugotavlja prodajna pogodba, pri čemer mora biti ta oseba praviloma starejša od 60 let in izpolnjevati ostale pogoje iz teh pravil. Če ta oseba ne izpolnjuje navedenih pogojev, o sklenitvi najemne pogodbe odloči direktor v skladu z interesi Nepremičninskega sklada. Najemnina za stanovanje se določi v višini in na način, ki velja za ostala stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada v predmetni stavbi, razen v primerih, ko Nepremičninski sklad s prodajno pogodbo prevzame obstoječe najemno razmerje.

(4) O pravicah in obveznostih Nepremičninskega sklada 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 osebnem stečajju;
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 upokojeince 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 zavrnjena;
6. 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,

(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 državljanji 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.

3. a člen

(1) Dohodkovni cenzus iz 3. točke 1. odstavka 3. člena se ob razpisu določi na podlagi enotne metodologije za izračun dohodkovnega cenzusa, na podlagi sklepa nadzornega sveta ali na podlagi investicijskega programa za stavbo, v kateri se nahajajo razpisana stanovanja, ki ga je sprejel nadzorni svet in morebitnih drugih okoliščin.

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

III. KRITERIJI ZA IZBIRO NAJEMNIKOV

4. 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 občin, ki so navedene v razpisu;
5. najemniki stanovanj, ki so last Nepremičninskega sklada;
6. če nihče od prosilcev ne izpolnjuje kriterijev iz 4. ali 5. točke, ima prednost starejši prosilec (po datumu rojstva).

(2) Podrobno razdelani kriteriji in merila za točkovanje vlog prosilcev so navedeni v obrazcu »Kriteriji in merila za točkovanje prijav prosilcev za najem oskrbovanega stanovanja,« ki je sestavni del teh Pravil.

(3) Pri dodelitvi v najem stanovanja, ki je bilo pod ugodnejšimi pogoji za Nepremičninski sklad zgrajeno ali pridobljeno v sodelovanju z lokalno skupnostjo ali lokalnim stanovanjskim skladom (npr. oprostitev plačila komunalnega prispevka, ustanovitev neodplačne stavbne pravice ipd.), imajo (ob izpolnitvi pogojev iz 3. člena), če je tako določeno v pogodbi z lokalno skupnostjo ali lokalnim stanovanjskim skladom, vedno prednost osebe, ki imajo na dan objave razpisa v sredstvih javnega obveščanja ali na dan oddane prijave za najem oskrbovanega stanovanja izven razpisa stalno prebivališče na območju te lokalne skupnosti.

(4) Državljeni Republike Slovenije imajo prednost pri dodelitvi oskrbovanega stanovanja v najem.

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

(6) 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.

4. a člen

(1) Če stanovanj po objavljenem razpisu ni bilo mogoče oddati v najem prosilcem, ki izpolnjujejo pogoje iz 3. člena, se po 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 cenusa 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 triletno najemnine za stanovanje, za katero je prosilec podal prijavo oz. vlogo za najem. Nepremičninski sklad 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.

(2) 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.

(3) 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.

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

(5) Oseba, ki je podpisala poroštveno izjavo ali bo kot porok sklenila poroštveno pogodbo, 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.). Nepremičninski sklad si pridržuje izključno pravico presoje takšnih dokazil.

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

- če z Nepremičninskim skladom 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. Nepremičninski sklad pridobi pravico do poplačila svojih terjatev iz deponiranih denarnih sredstev na podlagi predloženega zahtevka Nepremičninskega sklada 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 Nepremičninskim skladom 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 Nepremičninskega sklada 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 organov upravljanja Nepremičninskega sklada, 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.

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

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

5. 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 Nepremičninski sklad presodi, da je najprimernejši postopek za oddajo teh stanovanj postopek s pomočjo razpisa.

6. 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 E - oskrbe,
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.

7. 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 Nepremičninskega sklada in na njegovi spletni strani www.ns-piz.si ter pri pravni osebi, ki je določena v razpisu.

8. 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 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).

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

9. člen

(1) Popolne prijave na razpis (v celoti izpolnjen obrazec in vse priloge iz 8. člena) prosilci oddajo na naslov Nepremičninskega sklada ali pravne osebe, kije določena v razpisu.

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

10. člen

(1) Prispеле prijave obravnava komisija, ki jo praviloma sestavljajo predstavniki Nepremičninskega sklada in pravne osebe, ki bo v stanovanjih kot skrbnik nudila socialno varstvene storitve. Komisijo imenuje direktor Nepremičninskega sklada.

(2) V primerih skupne oddaje oskrbovanih stanovanj (drugi odstavek 1. člena) direktor Nepremičninskega sklada 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.

11. 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 Nepremičninskega sklada pisno obveščeni.

(3) Prosilci, ki niso zadovoljni z odločitvijo, lahko podajo ugovor na Nepremičninski sklad v roku 15 dni od oddaje obvestila o odločitvi Nepremičninskega sklada 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

12. člen

(1) Po preteku veljavnosti prednostne liste iz 11. člena komisija sestavi seznam prosilcev v skladu z vrstnim redom kriterijev iz 4. člena, pri čemer se na prvem mestu kriterijev iz prvega odstavka 4. 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.

(2) Prosilci, ki niso sodelovali na razpisu, oddajo vlogo za najem oskrbovanega stanovanja na naslov Nepremičninskega sklada 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 Nepremičninskega sklada in na njegovi spletni strani www.ns-piz.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.

13. 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.

14. člen

Nepremičninski sklad 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

15. 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) Med Nepremičninskim skladom, 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 4.a členom teh Pravil. Nepremičninski sklad lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od poroka ali pa od obeh (gre za solidarno poroštvo).

(4) 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.

(5) 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.

16. 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 oz. pologa akontacije, ki se všteje v plačilo, je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

(2) 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 depozite pravnih oseb z ročnostjo med 12 in 24 meseci.

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

(4) Če prosilec po sklenitvi pogodbe o plačilu akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi najemnika in vplačilu akontacije oz. 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 dni od poteka roka za sklenitev najemne pogodbe.

17. 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

18. 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.

(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 Nepremičninski sklada, plača najemnik oz. prosilec stroške posredovanja.

(6) Stroški za posredovanje pri zamenjavi in pri ponovni sklenitvi najemnega razmerja za oskrbovano stanovanje znašajo 205 EUR 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 Nepremičninski sklad oz. je nova dodelitev stanovanja izvedena v interesu Nepremičninski sklada, 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 Nepremičninskemu skladu predložiti dokazila o plačilih.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen

V primeru, ko za stanovanje še ni pridobljena energetska izkaznica, se najemna pogodba sklene za določen čas 360 dni z določilom, da ima po preteku tega roka najemnik pravico, najemodajalec pa dolžnost skleniti najemno pogodbo za nedoločen čas, če je najemnik pravočasno izpolnjeval vse obveznosti po pogodbi za določen čas.

20. člen

Ta čistopis pravil začne veljati z dnem, ko da k čistopisu soglasje nadzorni svet Nepremičninskega sklada.

V Ljubljani, dne 9.3.2022

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

mag. Andrej HUDOKLIN
direktor

**Nadzorni svet Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o., je dal
soglasje k Čistopisu Pravil za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem na 21. seji dne 9. 3. 2022.**

Priloga št. 1: Kriteriji in merila za točkovanje prijav prosilcev za najem oskrbovanega stanovanja

Priloga št. 2: Izjava o zunajzakonski skupnosti

Priloga št. 3: Zdravniško mnenje za namen najema oskrbovanega stanovanja