



NEPREMIČNINSKI SKLAD
pokojninskega in invalidskega zavarovanja

**PRAVILA ZA ODDAJANJE
NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM**

Čistopis

(vključuje pravila z dne 20. 3. 2009, spremembe in dopolnitve pravil z dne 28. 9. 2010 in 30. 3. 2011, dopolnitev pravil z dne 29. 1. 2015, spremembe in dopolnitve pravil z dne 9.4.2015, 11.6.2015, 3. 2. 2016, 30. 5. 2016 14. 11. 2017 in 22. 10. 2021, 9.3.2022, 13. 3. 2023)

VSEBINA:

I. SPLOŠNE DOLOČBE

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

II. STANOVANJSKE KOMISIJE PRI DRUŠTVIH UPOKOJENCEV

- Sodelovanje stanovanjskih komisij pri društvih upokojencev pri oddaji stanovanj

III. POGOJI ZA NAJEM NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA

- Pogoji za najem namenskega najemnega stanovanja
- Dohodkovni cenzus / sposobnost plačevanja najemnine
- Zavarovanje plačila najemnine in obratovalnih stroškov v primeru nedoseganja dohodkovnega cenzusa
- Poroštvena izjava
- Poroštvena pogodba

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 NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM

- 1. Oddajanje v najem obstoječih namenskih najemnih stanovanj**
 - Sodelovanje stanovanjskih komisij pri društvih upokojencev
 - Zbiranje vlog in točkovanje vlog
 - Oblikovanje prednostne liste
 - Postopek pri oddaji posameznega namenskega najemnega stanovanja v najem
 - Odklonitev ponujenega stanovanja
 - 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 po razpisu
 - Oddajanje novo zgrajenih in novo pridobljenih stanovanj 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 stanovanjskim skladom, lokalnim skupnostim in državi
- Oddaja 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 ZA UREDITEV STANOVANJA OB IZSELITVI**
- Plačilo akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi

VIII. ZAMENJAVA STANOVANJA

- Zamenjava stanovanja

IX. UPORABNIKI STANOVANJA

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

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

- Sklenitev najemne pogodbe po smrti najemnika ali njegovi namestitvi v dom starejših

XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

- Začasni status namenskih stanovanjskih stavb za upokojence
- Sprememba pogodb po pridobitvi statusa upokojenca
- Sklenitev najemne pogodbe za določen čas v primeru, ko za stanovanje še ni pridobljena energetska izkaznica
- Začetek veljavnosti
- Začetek uporabe
- Uporaba in veljavnost sprememb Pravil za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem

Na podlagi 25. 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 upokojencem 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 (ZPIZ-2, Ur. list RS, št. 96/2012), Stanovanjskim zakonom (Ur. list RS, št. 69/2003, SZ-1, št. 57/08, SZ-1A in št. 87/11, SZ-1B) 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)**

(1) 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.

(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 **(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) Najemnina za namenska najemna stanovanja se v skladu z drugim odstavkom 115. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) oblikuje prosto.

(2) Za namenska najemna stanovanja, ki so se lastnila po 114. členu Stanovanjskega zakona iz leta 1991 (Ur. list RS, št. 18/91), se osnova za oblikovanje najemnin določi po Odloku o metodologiji za oblikovanje neprofitnih najemnin (Ur. list. RS, št. 23/2000 in naknadno sprejetih predpisih), pri čemer se upošteva zapisnik o ugotovitvi vrednosti stanovanj, izdelan na podlagi Pravilnika o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj ter sistem točkovanja (Ur. list SRS, št. 25/81, in naknadno sprejetih predpisih).

(3) Za naknadno pridobljena stara namenska najemna stanovanja, s prenovo pridobljena nova namenska najemna stanovanja v starih objektih ali za novozgrajena namenska najemna stanovanja se najemnina lahko določi:

- na način iz prejšnjega odstavka ali
- v višini prosto oblikovane najemnine, ki je določena z investicijskim programom, ali
- na podlagi investicijske vrednosti novo pridobljenih namenskih najemnih stanovanj.

Izjema so pridobljena namenska najemna stanovanja iz petega odstavka tega člena.

(4) Po prenovi stanovanj iz drugega odstavka in/ali prenovi stanovanjske stavbe s stanovanji iz drugega odstavka se lahko izvede novo točkovanje v skladu s Pravilnikom o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Ur. list SRS, št. 25/81, in naknadno sprejetih predpisih).

(5) V primeru nakupa posameznega stanovanja se lahko sočasno s prodajno pogodbo sklene najemna pogodba s prodajalcem ali osebo, ki jo ugotavlja ali določa 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.

(6) 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.

(7) Ob prenovi fasade se lahko v stavbi, kjer je Nepremičninski sklad večinski etažni lastnik glede na njegov solastniški delež oz. kjer je dosežen sporazum z večino lastnikov stavbe, zainteresiranim najemnikom, v kolikor je to mogoče, z namenom, da se ohranja estetska vrednost stavbe, omogoči zapora in/ali zasteklitev balkonov in/ali lož. Najemodajalec in najemnik v tem primeru dogovorita novo višjo najemnino z aneksom k najemni pogodbi, ne glede na določila iz tega člena, o čemer odloči direktor s sklepom, kakor tudi o kriterijih in pogojih. Pri izračunu povišanja najemnine se upošteva vrednost izvedenih del, ocenjena pričakovana življenjska doba ter ocenjeni stroški.

(8) Najemnine, določene po določbah iz prvega do sedmega odstavka tega člena se enkrat letno valorizirajo skladno z indeksom cen življenjskih potrebščin za preteklo leto, pri čemer se negativni indeks cen šteje kot 1.

II. STANOVANJSKE KOMISIJE PRI DRUŠTVIH UPOKOJENCEV

5. člen

(sodelovanje stanovanjskih komisij pri društvih upokojencev pri oddaji stanovanj)

(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, ki morajo biti dostopna v prostorih društva.

(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 (petnajstih) 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 in aneksi, sklenjenimi z Zvezo

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 stara nad 65 let;
2. ni bila njemu 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 tem primeru se prosilec naknadno uvrsti na prednostno listo, če kasneje predloži pravnomočno sodbo, s katero je bila odpoved najemne pogodbe zavržena;
3. 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;
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), in ni v osebnem stečaju.

(2) Do najema namenskih najemnih stanovanj v lasti Nepremičninskega sklada so upravičeni državljani Republike Slovenije in držav EU, državljani drugih držav pa samo ob izpolnitvi pogoja recipročnosti.

(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 4. točke z mnenjem izbranega zdravnika prosilca, da je prosilec sposoben samostojnega bivanja v stanovanju, pogoja iz 5. točke z dokazilom o prihodkih (pokojninski odrezek in/ali druga dokazila o rednih mesečnih prihodkih prosilca in uporabnika stanovanja in, če je potrebno tudi izjavo (do)plačnika), državljanstvo Republike Slovenije s potrdilom o državljanstvu, potnim listom ali osebno izkaznico, državljanstvo drugih držav pa s potnim listom oz. dokumentom, ki nesporno dokazuje državljanstvo določene države.

(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)

(1) Dohodkovni cenzus se za naknadno pridobljena namenska najemna stanovanja, s prenovo pridobljena nova namenska najemna stanovanja v starih objektih, ali za novozgrajena namenska najemna stanovanja, določi na podlagi enotne metodologije za izračun dohodkovnega cenzusa, skladno s sklepom nadzornega sveta.

(2) Za vsa ostala namenska najemna stanovanja določitev dohodkovnega cenzusa za najem najemnega stanovanja, po določbah teh pravil pomeni, da je prosilec sposoben plačevati najemnino in ostale stroške, ki so vezani na najem, za enočlansko gospodinjstvo za tekoče leto uporabi zadnji podatek o povprečni neto starostni pokojnini za preteklo leto v Republiki Sloveniji. Pri dvočlanskem gospodinjstvu se dohodkovni cenzus poveča za faktor 1,26.

(3) Prosilec mora dosegati dohodkovni cenzus za tisto leto, v katerem mu je bilo dodeljeno stanovanje.

8. člen

(zavarovanja plačila najemnine in obratovalnih stroškov v primeru nedoseganja dohodkovnega cenzusa)

(1) Prosilec, ki ne dosegajo dohodkovnega cenzusa, določenega v 7. členu teh pravil, se omogoči najem namenskega najemnega stanovanja ob izpolnitvi enega od naslednjih pogojev:

- če predložijo poroštveno izjavo o plačilu najemnine in obratovalnih stroškov (v nadaljevanju: poroštvena izjava), kadar 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,
- če ustanovijo hipoteko na svojih nepremičninah, katerih vrednost po podatkih GURS znaša najmanj vrednost triletna najemnine za stanovanje, za katero je prosilec podal prijavo oz. vlogo za najem. 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;
- 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. V primeru, da prosilec najkasneje 3 mesece pred potekom najemne pogodbe in iztekom notarskega zapisa o hrambi denarja skladno s pravili Nepremičninskega sklada zagotovi drugo sredstvo zavarovanja, je Nepremičninski sklad z njim dolžan skleniti najemno pogodbo za določen ali za nedoločen čas, odvisno od načina in sredstva zavarovanja, ob izpolnjenem pogoju, da ima poravnane vse obveznosti in da ni kršil določb najemne pogodbe.

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 sklenejo 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.

(2) Prosilec, ki kot način za zavarovanje plačila najemnine in obratovalnih stroškov uveljavlja poroštveno izjavo, mora Vlogi za najem namenskega najemnega stanovanja za upokojene in druge starejše osebe, priložiti izpolnjeno in podpisano poroštveno izjavo, pri čemer druge priloge niso potrebne. Po prejemu obvestila o dodelitvi stanovanja pa mora prosilec predložiti novo poroštveno izjavo z vsemi zahtevanimi podatki in prilogami, vključno z notarsko overjenim podpisom poroka. K tej poroštveni izjavi mora predložiti dokazila o tem, da je porok plačilno (finančno) sposoben 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.

(3) Vse stroške, povezane z zavarovanji iz tega člena ter iz 8. a in 8. b člena teh pravil (sestava notarskih listin, overitve, vpisi v zemljiško knjigo...), krije prosilec.

8. a člen **(poroštvena izjava)**

(1) Poroštvena izjava je nepreklicne narave, podpis poroka na izjavi pa mora biti notarsko overjen. Poroštveno izjavo lahko poda samo državljan Republike Slovenije, ki ima in/ali prejema dohodke v Sloveniji.

(2) Ne glede na prejšnji odstavek lahko poroštveno izjavo poda tudi občina, na območju katere se nahaja stanovanje, ali občina, v kateri je imel prosilec stalno prebivališče pred vselitvijo v konkretno stanovanje. Poroštveno izjavo podpiše župan. Izjemoma lahko takšno izjavo poda tudi druga pravna oseba, pri čemer si Nepremičninski sklad pridržuje pravico, da takšno izjavo zavrne.

8. b člen **(poroštvena pogodba)**

(1) Poroštvena pogodba se sklene med Nepremičninskim skladom in porokom v obliki notarskega sporazuma, ki je neposredno izvršljiv.

(2) Poroštveno pogodbo lahko podpiše porok:

- ki je državljan Republike Slovenije in prejema dohodke v drugih državah EU,
- ki je državljan katere od članic EU in prejema dohodke v EU.

(3) Vse stroške, povezane s sklenitvijo notarskega sporazuma, nosi prosilec.

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 upokojence 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 Nepremičninskega sklada neodplačno stavbno pravico, Nepremičninski sklad s pogodbo z lokalno skupnostjo 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)

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.

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 roku 15 (petnajstih) dni obvesti prosilca.

(8) Vloge prosilcev in dokumentacija, ki je priložena vlogam, vsebujejo osebne podatke in posebne vrste osebnih podatkov (npr. podatki v zvezi z zdravjem), zato je treba z njimi ravnati v skladu z vsakokrat veljavno zakonodajo s področja varstva osebnih podatkov, Dogovori o skupnem upravljanju osebnih podatkov ter Navodili Nepremičninskega sklada za ravnanje z osebnimi podatki.

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 v tekočem letu do oblikovanja prednostne liste, ter ev. nerešene vloge prosilcev iz predhodne prednostne liste.
- (3) Stanovanjske komisije vsako leto najkasneje do 31. 1. sestavijo predlog prednostne liste. Prednostna lista se sestavi, kadar je vložena vsaj ena popolna vloga.
- (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 4. odst. tega 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 zavržene, 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 naslednji dan po tem, ko postane dokončna.
- (10) Prednostna lista velja do uveljavitve naslednje prednostne liste.
- (11) Stanovanjske komisije so dolžne dokončne in popolne prednostne liste posredovati Nepremičninskemu skladu najkasneje do 30. 4. v tekočem letu.
- (12) Prednostne liste vsebujejo osebne podatke prosilcev, zato je treba z njimi ravnati v skladu z

vsakokrat veljavno zakonodajo s področja varstva osebnih podatkov ter Navodili Nepremičninskega sklada za ravnanje z osebnimi podatki.

(13) Prednostna lista v anonimizirani obliki je prosilcem na vpogled v prostorih pristojne stanovanjske komisije oz. društva upokojencev.

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 (osmih) 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 predložiti:

- novo ali potrjeno mnenje svojega izbranega zdravnika, da je sposoben samostojnega bivanja v stanovanju;
- v celoti izpolnjeno in notarsko overjeno poroštveno izjavo iz 8. člena teh pravil, skupaj z dokazili, da je porok plačilno (finančno) sposoben biti plačnik obveznosti (če kot zavarovanje plačila obveznosti uveljavlja poroštveno izjavo);
- drugo dokumentacijo v primeru uveljavljanja druge vrste zavarovanja iz 8. čl. teh pravil.

(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.

16. a člen

(odklonitev ponujenega stanovanja)

(1) Vloga prosilca, ki je dvakrat odklonil najem ponujenega primerne stanovanja, se izloči iz prednostne liste za tekoče leto, o čemer se prosilca obvesti.

(2) Prosilec iz prejšnjega odstavka lahko ponovno poda vlogo, ki se obravnava kot nova vloga za najem namenskega najemnega stanovanja.

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 16. členu teh pravil, mora stanovanjska komisija o tem v roku 8 (osmih) 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 stanovanjskim komisijam sosednjih društev upokojencev, da jih oddajo v najem po določbah teh pravil in/ali
- ponudi v najem stanovanjskim komisijam društev upokojencev 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.

(4) Nepremičninski sklad lahko prosto stanovanje objavi tudi na spletni strani Nepremičninskega sklada www.ns-piz.si.

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 praviloma 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.

(3) Za pregled vlog in sestavo prednostne liste po tem razpisu Nepremičninski sklad lahko 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 prednostno listo,
 - naslov in rok za vložitev 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 in novo pridobljenih stanovanj brez razpisa)

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

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

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

(3) Pri najemu stanovanj iz 2. alineje 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 upokojencev ali drugih starejših oseb, se lahko ponudi v najem stanovanjskemu skladu ali občini, v kateri se nahaja to stanovanje.

23. člen

(oddaja namenskih najemnih stanovanj na trgu)

(1) V primeru, da ni prosilcev zainteresiranih za najem stanovanja, Nepremičninski sklad poišče najemnika na trgu s postopkom zbiranja ponudb.

(2) Objava prostega stanovanja se izvede na spletni strani Nepremičninskega sklada www.ns-piz.si, lahko pa tudi na nepremičninskih in drugih portalih, namenjenih oglaševanju nepremičnin, in/ali v drugih sredstvih javnega obveščanja. Po potrebi se lahko vključi tudi nepremičninske posrednike, občine oz. njihove stanovanjske sklade in/ali upravnike stanovanj v lasti Nepremičninski sklada.

(3) Objava o prostem stanovanju mora poleg podatkov o stanovanju (lokacija, velikost, sobnost, starost in Energetski razred) vsebovati tudi višino izhodiščne najemnine, višino akontacije, pogoje in ev. omejitve za najem, dobo najema ter kriterije za izbiro. Posamezen prosilec lahko ponudi tudi dodatne ugodnosti.

(4) 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 šestim 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 dosednji 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 novo najemno pogodbo.

(2) Najemna pogodba se sklene praviloma za nedoločen čas. Direktor lahko odloči, da se v posameznih primerih najprej sklene pogodba za določen čas enega do dveh let, ob izpolnjevanju vseh obveznosti najemnika iz te pogodbe pa se po preteku tega roka sklene pogodba za nedoločen čas.

(3) Najemne pogodbe iz prejšnjega odstavka se sklepajo v obliki notarske listine, ki ima izvršilni naslov. Stroške sestave notarske listine in ev. druge stroške v zvezi s postopkom sklenitve pogodbe 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 neizpolnjevanja pogojev za uvrstitev na prednostno listo, in vse odločitve v zvezi z ugovori prosilcev, se prosilcem vročajo po pošti s povratnico. Šteje se, da je bila pošiljka 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 prejem oz. dvig poštna 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 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.

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 (ob predložitvi zdravniškega potrdila),
- 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) Nepremičninski sklad lahko odkloni zamenjavo stanovanja zaradi nastopa bolezni ali zmanjšanja gibalnih sposobnosti prosilca, če je prosilec nasprotoval vgradnji dvigala v objektu na sedanjem naslovu.

(5) Če je bil pri sklenitvi najemne pogodbe za dotedanje stanovanje plačana akontacija, se na podlagi zapisnika o predaji stanovanja in podatkov o poravnanih stanovanjskih obveznostih ta akontacija najemniku vrne. Za novo dodeljeno stanovanje se sklene nova pogodba za plačilo akontacije.

(6) Pri zamenjavi stanovanja in v primeru, ko zaprosi za dodelitev stanovanja v najem prosilec, ki je na lastno željo prekinil prejšnje najemno razmerje za stanovanje last Nepremičninski sklada, plača najemnik oz. prosilec stroške posredovanja.

(7) Stroški za posredovanje pri zamenjavi in pri ponovni sklenitvi najemnega razmerja za stanovanje znašajo 174,24 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.

(8) Določbe šestega odstavka ne veljajo v primeru, če je zamenjava stanovanja izvedena na predlog in v interesu Nepremičninskega sklada, glede akontacijske pogodbe pa se najemnik lahko odloči za sklenitev nove akontacijske pogodbe v skladu s šestim odstavkom tega člena ali za prenos že sklenjene akontacijske pogodbe na novo oz. zamenjano stanovanje.

(9) 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.

(10) Prošnji za zamenjavo stanovanja ni potrebno priložiti mnenja izbranega zdravnika, da je najemnik sposoben samostojnega bivanja, v primeru, da gre za zamenjavo za stanovanje z nižjo najemnino, pa tudi ne dokazil o višini prejemkov.

IX. UPORABNIKI STANOVANJA

33. člen (uporabnik stanovanja)

(1) Poleg najemnika lahko v namenskem najemnem stanovanju biva tudi uporabnik. Uporabnik je lahko 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.

(3) V primeru, da je uporabnik polnoleten, se sklene tripartitna najemna pogodba med Nepremičninskim skladom, prosilcem 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 k najemni pogodbi, s katerim se uporabnik kot solidarni dolжник zaveže k plačilu vseh zapadlih obveznosti po najemni pogodbi in dodatkov k njej, ali pa uporabnik predloži ustrezno poroštveno izjavo. Nepremičninski sklad lahko zahteva plačilo zapadlih 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 36. čl. teh pravil.

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. Kot dokazilo o obstoju zunajzakonske zveze se predloži izjava o obstoju zunajzakonske zveze, v kateri se potrdita namen skupnega življenja in dejstvo, da ne obstoji zakoniti razlog, zaradi katerega bi bila zakonska zveza med partnerjema neveljavna. Izjavo podpišeta oba zunajzakonska partnerja, ki morata svoj podpis na izjavi overiti pri notarju.

(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. Sklenitev najemne pogodbe z začasnim uporabnikom ni mogoča.

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 namenski najemni stanovanji za upokojence in druge starejše osebe v lasti Nepremičninskega sklada.

38. člen

(sprememba pogodb po pridobitvi statusa upokojenca)

Z najemniki, s katerimi je bila sklenjena pogodba za določen čas in so v času trajanja tega najemnega razmerja pridobili status upokojenca in izpolnili starost 60 let, se ob izpolnitvi ostalih pogojev iz 6. člena teh pravil in pod pogojem, da niso kršili najemne pogodbe, sklenejo najemne pogodbe za nedoločen čas z veljavnostjo z naslednjim mesecem po vložitvi vloge z ustreznimi dokazili.

39. člen

(sklenitev najemne pogodbe za določen čas v primeru, ko za stanovanje še ni pridobljena energetska izkaznica)

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.

40. člen
(začetek veljavnosti)

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

41. člen
(začetek uporabe)

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.

42. 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 se uporabljajo od 30. 3. 2011, Dopolnitev pravil sprejeta 29. 1. 2015 pa se uporablja od 29. 1. 2015, spremembe in dopolnitve pravil z dne 9. 4. 2015 pa se uporabljajo od 17. 4. 2015.

43. člen

Spremembe in dopolnitve Pravil za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem se uporabljajo od 11. 2. 2016 dalje.

44. člen

Spremembe in dopolnitve Pravil za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem z dne 30. 5. 2016 se uporabljajo od 30. 5. 2016 dalje.

45. člen

Spremembe in dopolnitve Pravil za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem z dne 14. 11. 2017 se uporabljajo od 22. 11. 2017 dalje.

46. člen
**(uporaba in veljavnost sprememb Pravil za oddajanje namenskih
najemnih stanovanj v najem)**

(1) Spremembe Pravil za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem z dne 22. 10. 2021 se uporabljajo od 1. 11. 2021 dalje.

(2) Dosedanja priloga Vloga za najem namenskega najemnega stanovanja za upokoјence in druge starejše osebe se zamenja z novo Vlogo za najem namenskega najemnega stanovanja za upokoјence in druge starejše osebe, ki je kot priloga 1 sestavni del teh pravil. Vloge vložene do dne uveljavitve teh Sprememb in dopolnitev veljajo še naprej.

(3) Dosedanja priloga Poroštvena izjava o plačilu najemnine in obratovalnih stroškov se zamenja z novo Poroštveno izjavo o plačilu najemnine in obratovalnih stroškov, ki je kot priloga 2 sestavni del teh pravil. Vse poroštvene izjave izdane do dne uveljavitve teh Sprememb in dopolnitev veljajo še naprej.

(4) Dosedanja priloga Kriteriji in merila za točkovanje vlog prosilcev za najem namenskega najemnega stanovanja se zamenja z novo prilogo Kriteriji in merila za točkovanje vlog prosilcev za najem namenskega najemnega stanovanja, ki je kot priloga št. 3 sestavni del teh pravil, uporabljati pa se začnejo s 1.1.2022. Vloge vložene do vključno 31.12.2021 se točkujejo v skladu z do sedaj veljavnimi Kriteriji in merili za točkovanje vlog prosilcev za najem namenskega najemnega stanovanja.

(5) Izjava o zunajzakonski skupnosti in Prednostna lista stanovanjskih komisij sta kot priloga št. 4 oz. priloga št. 5 sestavni del teh pravil.

(6) Do izdaje sklepa o obrestni meri, izračunani na podlagi 18. člena teh Sprememb Pravil, se pri obračunih akontacij upošteva obrestna mera iz veljavnega sklepa.

47. člen

Spremembe in dopolnitve Pravil za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem z dne 9.3.2022 se uporabljajo od 9.3.2022.

48. člen

Spremembe in dopolnitve Pravil za oddajanje namenskih najemnih stanovanj v najem začnejo veljati z dnem soglasja nadzornega sveta in se s tem dnem tudi začnejo uporabljati.

V Ljubljani, dne 13. 3. 2023
Nepremičninski sklad
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 namenskih najemnih stanovanj v najem na 2. seji dne 13. 3. 2023.

Priloge:

- priloga št. 1: Vloga za najem namenskega najemnega stanovanja za upokojence in druge starejše osebe
- priloga št. 2: Poroštvena izjava o plačilu najemnine in obratovalnih stroškov
- priloga št. 3: Kriteriji in merila za točkovanje vlog prosilcev za najem namenskega najemnega stanovanja
- priloga št. 4: Izjava o zunajzakonski skupnosti
- priloga št. 5: Prednostna lista stanovanjskih komisij