

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

P R A V I L A **za oddajanje parkirnih mest v najem**

I. SPLOŠNE IN SKUPNE DOLOČBE

1. člen **(področje uporabe)**

Pravila za oddajanje parkirnih mest v najem (v nadaljevanju: Pravila) določajo pogoje, način, višino najemnine, trajanje najemnega razmerja in postopek oddaje v najem parkirnih mest v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. (v nadaljevanju: Nepremičninski sklad).

2. člen **(uporaba Pravil)**

Ta pravila se uporabljajo za parkirna mesta, namenjena za oddajo najemnikom namenskih najemnih in oskrbovanih stanovanj. Nepremičninski sklad si pridržuje pravico odločiti, katera parkirna mesta bo namenil za oddajo najemnikom namenskih najemnih in oskrbovanih stanovanj.

Pravila se uporabljajo v primerih:

- ko se ob objektih z namenskimi in/ali oskrbovanimi stanovanji v lasti Nepremičninskega sklada, ki so že bila oddana v najem, parkirna mesta pridobijo na novo, bodisi z dograditvijo, obnovo ali nakupom parkirnih mest, ali na kakšen drug način;
- ko se parkirna mesta zgradijo ali kupijo skupaj z novo pridobljenimi namenskimi in/ali oskrbovanimi stanovanji, ki še niso bila oddana v najem.

Ta Pravila se ne uporabljajo v primerih, ko so parkirna mesta predana v upravljanje tretji osebi, ki parkirna mesta upravlja v imenu in na račun Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. Medsebojne pravice in obveznosti strank se uredijo v pogodbi.

3. člen **(subsidiarna uporaba)**

črtan

4. člen **(določitev najemnine)**

Najemnina za parkirna mesta se določi prosto upoštevajoč vsakokratne tržne razmere.

Pri najemnih pogodbah sklenjenih z najemniki, ki niso istočasno tudi najemniki namenskega ali oskrbovanega stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada (v nadaljevanju: zunanji najemniki) se lahko določi višja najemnina kot je opredeljena v prvem odstavku tega člena.

Med trajanjem najemnega razmerja se najemnina oblikuje in spreminja skladno s sklepi organov upravljanja Nepremičninskega sklada. V primeru spremembe višine najemnine iz prejšnjega odstavka Nepremičninski sklad izvede spremembo in o tem obvesti najemnika z dopisom.

5. člen (podnajem)

Najemnik ne sme oddajati parkirnega mesta v podnajem brez predhodnega pisnega soglasja Nepremičninskega sklada.

6. člen (invalidska parkirna mesta)

Prednost pri najemu invalidskega parkirnega mesta imajo najemniki, ki so imetniki parkirne karte izdane na podlagi Pravilnika o parkirni karti (Uradni list RS 67/2011) oz. drugega veljavnega predpisa. V primeru, da je takih najemnikov več, kot je na voljo invalidskih parkirnim mest, ima prednost pri sklenitvi pogodbe najemnik, ki je starejši.

V primeru, da se med najemniki pojavi potreba po najemu invalidskega parkirnega mesta in je to mesto že oddano najemniku, ki ni imetnik parkirne karte iz 1. odst. tega člena Pravil, si Nepremičninski sklad pridržuje pravico do odpovedi že sklenjene najemne pogodbe za invalidsko parkirno parkirno mesto, ob pogoju, da najemniku priskrbi drugo parkirno mesto.

7. člen (trajanje)

Trajanje najemne pogodbe za parkirno mesto je omejeno na čas trajanja obstoječe najemne pogodbe za stanovanje. Možnost podaljšanja je urejena v aneksu oziroma pogodbi.

II. ODDAJA V NAJEM PARKIRNIH MEST OB OBJEKTIH Z NAMENSKIMI IN/ALI OSKRBOVANIMI STANOVANJI, V LASTI NEPREMIČNINSKEGA SKLADA, KI SO ŽE BILA ODDANA V NAJEM

8. člen (uporaba pravil)

Določila tega poglavja se uporabljajo za oddajo v najem parkirnih mest ob objektih z namenskimi in/ali oskrbovanimi stanovanji v lasti Nepremičninskega sklada, ki so že bila oddana v najem, in sicer v naslednjih primerih:

- ko se parkirna mesta zgradijo na novo,
- ko se parkirna mesta obnovijo na način, da je po obnovi skupno število parkirnih mest večje kot je bilo pred obnovo,

- ko se parkirna mesta dokupijo,
- ali na kakšen drug način.

9. člen (upravičenci)

Prednost pri oddaji parkirnih mest iz 8. člena Pravil v najem imajo obstoječi najemniki namenskih najemnih in oskrbovanih stanovanj v lasti Nepremičninskega sklada, v objektu, ob katerem so se parkirna mesta pridobila na novo (v nadaljevanju: upravičenci).

Pogoj za sklenitev najemne pogodbe za parkirno mesto je, da ima upravičenec poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine stanovanja in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine. Izpolnjevanje pogoja preveri Nepremičninski sklad v svojih evidencah.

10. (postopek oddaje)

Po pridobitvi novih parkirnih mest Nepremičninski sklad pisno obvesti upravičence iz 1. odst. 9. čl. Pravil o možnosti najema parkirnih mest. V obvestilu navede:

- skupno število in lokacijo parkirnih mest, ki so predmet oddaje,
- višino najemnine posameznega parkirnega mesta,
- pogoje za sklenitev najemne pogodbe oz. aneksa,
- trajanje najema, ki je izenačeno s trajanjem najema po pogodbi za stanovanje,
- rok in način za oddajo prijave na obvestilo.

Pisno obvestilo iz prvega odstavka tega člena se lahko upravičencem pošlje še pred pridobitvijo parkirnih mest, v fazi izgradnje ali pridobivanja ustreznih dovoljenj. V kolikor zaradi kateregakoli razloga nova parkirna mesta niso pridobljena, se šteje obvestilo za brezpredmetno.

Upravičenci so dolžni prijavo na obvestilo oddati v roku 15 dni od prejema obvestila, sicer se šteje, da za sklenitev najemne pogodbe niso zainteresirani. Prijava se pošlje na naslov, naveden v obvestilu.

Če je na obvestilo o možnosti najema parkirnih mest prišlo več prijav, kot je razpoložljivih parkirnih mest, se pri sklenitvi najemne pogodbe upošteva naslednji prednostni vrstni red:

- najemnik, ki je lastnik osebnega avtomobila. Če je upravičencev več kot je parkirnih mest, ima prednost pri sklenitvi najemne pogodbe najemnik, ki je starejši.
- najemnik, ki ni lastnik osebnega avtomobila. Če je upravičencev več kot je parkirnih mest, ima prednost pri sklenitvi najemne pogodbe najemnik, ki je starejši.

Šteje se, da je najemnik lastnik osebnega avtomobila tudi v primeru, če je lastnik slednjega uporabnik, ki na podlagi veljavne najemne pogodbe z najemnikom živi v stanovanju. Lastništvo se dokazuje s kopijo veljavnega prometnega dovoljenja.

Nepremičninski sklad o tem ali so bili izbrani ali ne, obvesti vse upravičence, ki so poslali prijavo, in sicer v roku 30 dni po poteku roka za oddajo prijave.

11. člen (naknadna oddaja parkirnega mesta)

Nepremičninski sklad vodi seznam, ki vključuje najemnike, ki so oddali prijavo na obvestilo v skladu z 10. členom teh Pravil, in niso bili izbrani za najem parkirnega mesta in druge najemnike, ki so oddali prijavo za najem parkirnega mesta po zaključenem postopku oddaje parkirnih mest iz 10. čl. teh Pravil. V primeru sprostitev parkirnega mesta ima prednost pri sklenitvi najemne pogodbe najemnik, ki je prej oddal prijavo. Če je teh več, se pri izbiri upošteva prednostni vrstni red iz 4. odst. 10. čl. teh Pravil.

V primeru, da se v objektu sprostijo stanovanja, katerega najemnik je imel v najemu tudi parkirno mesto, vsi najemniki v tem objektu pa parkirno mesto že imajo oziroma ga ne potrebujejo, lahko Nepremičninski sklad to parkirno mesto ponudi novemu najemniku sproščenega stanovanja, pri čemer mu ni potrebno izvesti postopka iz 10. člena Pravil.

12. člen (pogodba)

Nepremičninski sklad z izbranim upravičencem sklene aneks k obstoječi najemni pogodbi za stanovanje, v katerem se določijo vse pravice in obveznosti strank.

Ob predaji parkirnega mesta najemniku se sestavi Zapisnik o prevzemu parkirnega mesta. Ob vrnitvi parkirnega mesta najemodajalcu se sestavi Zapisnik o vrnitvi parkirnega mesta.

13. člen (oddaja parkirnih mest zunanjim najemnikom)

V primeru, da parkirnih mest ni mogoče oddati upravičencem iz 9. člena teh pravil, lahko Nepremičninski sklad poišče najemnike na trgu. Obvestilo o možnosti najema prostega parkirnega mesta objavi na svoji spletni strani www.ns-piz.si, lahko pa tudi v drugih v sredstvih javnega obveščanja. Obvestilo mora vsebovati podatke iz 1. odst. 10. čl. teh Pravil.

Če je na obvestilo o možnosti najema parkirnih mest prišlo več prijav kot je razpoložljivih parkirnih mest, ima prednost pri sklenitvi najemne pogodbe tista zainteresirana oseba, ki je prej oddala prijavo. Kot čas oddaje se šteje dan in ura oddaje priporočene prijave na pošto ali dan in ura oddaje elektronske pošte. Prijava se izpolni na Prijavnem obrazcu.

Nepremičninski sklad o tem, ali so bili izbrani ali ne, obvesti vse, ki so poslali prijavo, in sicer v roku 30 dni po poteku roka za oddajo prijave.

Z izbrano osebo Nepremičninski sklad sklene najemno pogodbo za določen čas, in sicer za obdobje od 1 do 3 let, z možnostjo podaljšanja, ter odpovednim rokom 2 mesecev. Pravice in obveznosti strank se podrobneje določijo v pogodbi.

III. ODDAJA V NAJEM PARKIRNIH MEST PRI NOVO PRIDOBLJENIH NAMENSKIH IN/ALI OSKRBOVANIH STANOVANJIH, KI ŠE NISO BILA ODDANA V NAJEM

14. člen (uporaba določb)

Določila tega poglavja se uporabljajo za oddajo v najem parkirnih mest ob na novo pridobljenih namenskih in/ali oskrbovanih stanovanjih, ki še niso bila oddana v najem.

Nepremičninski sklad z izgradnjo in nakupom novih namenskih in oskrbovanih stanovanj praviloma zagotavlja tudi pripadajoča parkirna mesta.

Parkirna mesta se lahko nahajajo:

- v objektu s stanovanji (pokrita parkirna mesta),
- ob objektu s stanovanji (zunanja pokrita in nepokrita parkirna mesta).

15. člen (način oddaje parkirnih mest v najem najemnikom)

Parkirna mesta se oddajo v najem najemnikom v vseh primerih, ko gre za prvo oddajo stanovanja v najem. V tem primeru se posamezno parkirno mesto odda v najem z najemno pogodbo, ki jo najemnik sklene za najem namenskega najemnega ali oskrbovanega stanovanja.

16. člen (oddaja parkirnih mest zunanjim najemnikom)

V primeru, da parkirnih mest ni mogoče oddati upravičencem iz 15. člena Pravil, lahko Nepremičninski sklad poišče najemnike na trgu. Glede načina, postopka izbire ter drugih določb se smiselno uporablja 13. člen teh Pravil.

VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

17. člen (dosedanja najemna razmerja)

Ta Pravila ne posegajo v najemne pogodbe, sklenjene pred dnem začetka veljave Pravil.

18. člen (začetek veljave in uporabe)

Pravila začnejo veljati in se začnejo uporabljati z dnem podaje soglasja nadzornega sveta k tem Pravilom.

V Ljubljani, dne 7.10.2020

mag. Andrej Hudoklin
direktor

Nadzorni svet Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o., je dal soglasje k Pravilom za oddajanje parkirnih mest v najem na 10. seji dne 8. 10. 2020.

19. člen
(začetek veljave in uporabe Sprememb Pravil)

(1) Spremembe Pravil začnejo veljati in se začnejo uporabljati z dnem podpisa Pravil s strani direktorja.

(2) Vsi postopki, ki so se začeli pred začetkom uveljavitve teh Sprememb Pravil, se dokončajo po Pravilih, veljavnih pred Spremembo.

V Ljubljani, dne 1.7.2021

mag. Andrej Hudoklin
direktor

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

1