



NEPREMIČNINSKI SKLAD®
pokojninskega in invalidskega zavarovanja

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

PRAVILA ZA ODDAJANJE NAMENSKIH STANOVANJ PRILAGOJENIH ZA STAREJŠE V NAJEM

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(področje uporabe)

(1) Pravila za oddajanje namenskih stanovanj prilagojenih za starejše v najem (v nadaljevanju: pravila) se uporabljajo v postopkih oddaje v najem namenskih stanovanj prilagojenih za starejše (v nadaljevanju: stanovanja) v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. (v nadaljevanju: Nepremičninski sklad), ki so zgrajena v skladu s tehničnimi smernicami, ki jih predpisuje Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje. Stanovanja tehnično izpolnjujejo standarde za oskrbovana stanovanja, vendar se oddajajo kot namenska stanovanja prilagojena za bivanje starejših.

(2) Ne glede na klasifikacijo in tehnične normative lastnik ne oddaja stanovanj kot oskrbovana stanovanja in posledično ne zagotavlja institucionalnega varstva in socialne oskrbe in drugih morebitnih povezanih obveznostih, ki jih določa Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev pomoč družini na domu, socialni servis, institucionalno varstvo in vodenje in varstvo ter zaposlitev pod posebnimi pogoji, in morebitne njegove spremembe in novelacije.

(3) Ta pravila se smiselno uporabljajo tudi v postopkih oddaje v najem 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.

(4) O pravicah in obveznostih Nepremičninskega sklada kot lastnika in najemodajalca stanovanj ter prosilcev za najem in najemnikov teh stanovanj, ki niso urejena s temi pravili, odloči direktor.

2. člen

(način oddaje)

Stanovanja iz 1. člena se oddajo v najem:

1. z razpisom za oddajo stanovanj v najem;
2. izven razpisa:

- prosilcem, ki zaradi prevelikega števila prijav niso pridobili stanovanja v najem na razpisu,
- prosilcem, ki so vložili prijavo po poteku razpisa.

II. POGOJI ZA NAJEM STANOVANJA

3. člen

(pogoji za najem stanovanja)

(1) Do najema stanovanja 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 stanovanju (dohodkovni cenzus) in ni v osebnem stečaju;
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 upokojene in druge starejše ali za oskrbovano stanovanje ali namensko stanovanje za starejše, 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 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 stanovanja oddajo v najem tudi prosilcem, starejšim od 60 let, ki izpolnjujejo vse druge pogoje razpisa iz 1. odstavka tega člena.

(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.

4. člen

(dohodkovni cenzus)

(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 V PRIMERU RAZPISA

5. člen

(kriteriji za izbiro najemnikov)

(1) Prednost pri dodelitvi stanovanja v najem imajo osebe, ki izpolnjujejo kriterije po naslednjem vrstnem redu:

1. osebe, katerih sedanje bivališče zaradi arhitektonskih ovir, neustreznosti stanovanjskih prostorov in bivalnega okolja ali oddaljenosti od urbanih središč ni primerno, ali pa je manj primerno za bivanje starejših;
2. starejše osebe, pri čemer se šteje zgolj leto rojstva;
3. osebe, ki imajo na dan objave razpisa dalj časa prijavljeno stalno prebivališče na območju občine na območju razpisa, če je to del razpisa.
4. najemniki stanovanj, ki so v lasti Nepremičninskega sklada;
5. če nihče od prosilcev ne izpolnjuje kriterijev iz 3. ali 4. 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 namenskega stanovanja prilagojenega za starejše«, 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 stanovanja izven razpisa, stalno prebivališče na območju te lokalne skupnosti.

(4) Državljeni Republike Slovenije imajo prednost pri dodelitvi 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 iz 1. odstavka 18. člena.

6. člen

(zavarovanja v primeru neizpolnjevanja dohodkovnega cenusa)

(1) Če stanovanj po objavljenem razpisu ni bilo mogoče oddati v najem prosilcem, ki izpolnjujejo pogoje iz 3. člena teh pravil, se po sestavi prednostne liste prosilcev, ki izpolnjujejo te pogoje, kot prosilce lahko upošteva tudi osebe, ki kot izpolnitev pogoja iz 3. točke 1. odstavka 3. člena z rednimi mesečnimi dohodki dosegajo najmanj 70 % dohodkovnega cenusa in poleg tega predložijo eno od oblik zavarovanja, navedenih spodaj:

- predložijo poroštveno izjavo o plačilu najemnine in obratovalnih stroškov, če je podpisnik izjave državljan Republike Slovenije, ki prejema dohodke v Republiki Sloveniji;
- če se sklene poroštvena pogodba, po kateri jamči za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov porok, ki je državljan Republike Slovenije ali državljan drugih držav članic EU in prejema dohodke v drugih državah članicah EU;
- ustanovijo hipoteko na svojih nepremičninah, katerih vrednost po podatkih Geodetske uprave RS znaša najmanj vrednost triletna najemnine za stanovanje, za katero je prosilec podal prijavo 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 Republike Slovenije ali drugih držav EU.

(3) V primerih iz 1. odstavka ima prednost prosilec, ki ima višji redni mesečni dohodek.

(4) 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.

(5) Prosilcem, ki ne dosegajo 70 % dohodkovnega cenusa, določenega v 1. odstavku 3. člena teh pravil, se omogoči najem 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 fiduciami 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.

(6) Če najemnik v času trajanja najema doseže dohodkovni cenzus, določen v 3. členu teh pravil, se denarna sredstva, ki so bila dana skladno s temi pravili, najemniku praviloma ne vračajo, ampak še naprej služijo kot zavarovanje.

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

IV. POSTOPEK IZBIRE NAJEMNIKOV Z RAZPISOM ZA ODDAJO STANOVANJ V NAJEM

7. člen

(razpis)

Razpis za oddajo stanovanj v najem (v nadaljevanju: razpis) se objavi v sredstvih javnega obveščanja v naslednjih primerih:

- če gre za prvo oddajo stanovanj v najem v novozgrajenem, prenovljenem ali pridobljenem objektu s stanovanji;
- če za posamezna stanovanja ni ustreznih prijav za sklenitev najemnega razmerja in Nepremičninski sklad presodi, da je najprimernejši postopek za oddajo teh stanovanj postopek s pomočjo razpisa.

8. člen

(vsebina razpisa)

(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 posamezno stanovanje,
6. predvideno višino akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi in
7. predviden datum vselitve.

(2) V razpisu se navedejo tudi morebitni drugi podatki, pomembni za izvedbo razpisa in oddajo stanovanj v najem.

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

9. člen

(prijava in informacije)

Prijavo na razpis je potrebno oddati na posebnem obrazcu »Prijava za najem namenskega stanovanja prilagojenega za starejše«. Obrazce, informacije in dodatna pojasnila dobijo zainteresirani prosilci na način kot je določen v razpisu.

10. člen

(dokazila)

(1) Prijavi na razpis je treba priložiti:

1. mnenje o izpolnjevanju pogojev iz 2. točke 1. odstavka 3. člena in iz 1. točke 1. odstavka 4. člena pravil, ki ga da osebni zdravnik prosilca. 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 Republike Slovenije, držav EU oz. drugih držav (potni list ali drug dokument, ki nesporno dokazuje državljanstvo določene države).

(2) Za ugotovitev bivalnih razmer prosilca (1. točka prvega odstavka 5. člena) lahko Nepremičninski sklad opravi ogled stanovanja, v katerem prosilec biva in ima prijavljeno stalno bivališče.

11. člen

(oddaja prijave)

(1) Popolne prijave na razpis (v celoti izpolnjen obrazec in vse priloge iz 10. člena teh pravil) prosilci oddajo na naslov in na način naveden v razpisu.

(2) Rok za prijavo se določi v razpisu.

12. člen

(komisija)

(1) Prispēle prijave obravnava komisija, ki jo praviloma sestavljajo predstavniki Nepremičninskega sklada. Komisijo imenuje direktor Nepremičninskega sklada.

(2) V primerih skupne oddaje stanovanj (tretji 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.

13. člen

(prednostna lista)

(1) Komisija na podlagi prijav prosilcev in morebitnih dodatnih pojasnil in dokazil prosilcev sestavi prednostno listo prosilcev za dodelitev 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 STANOVANJ V NAJEM IZVEN RAZPISA

14. člen

(seznam prosilcev po preteku veljavnosti prednostne liste)

(1) Po preteku veljavnosti prednostne liste iz 13. člena komisija sestavi seznam prosilcev v skladu z vrstnim redom kriterijev iz 5. člena, pri čemer se na prvem mestu kriterijev iz prvega odstavka 5. člena kot dodatni kriterij upošteva datum prejema prijave za najem namenskega stanovanja prilagojenega za starejše. Kot datum prijave prosilcev, ki so sodelovali na razpisu, se šteje datum zaključenega razpisa.

(2) Prosilci, ki niso sodelovali na razpisu, oddajo prijavo za najem stanovanja na naslov Nepremičninskega sklada ali na drug naslov, določen s strani Nepremičninskega sklada. Prijavo je potrebno podati na posebnem obrazcu »Prijava za najem namenskega stanovanja prilagojenega za starejše«. Obrazec in dodatna pojasnila dobijo prosilci na njegovi spletni strani www.ns-piz.si.

(3) Pred sklenitvijo najemne pogodbe komisija preveri ali prosilec še izpolnjuje pogoje za najem stanovanja iz 3. člena teh pravil, pri čemer mora prosilec po potrebi predložiti nova dokazila o izpolnjevanju teh pogojev.

15. člen

(odklonitev primerne stanovanja)

(1) Prijava prosilca, ki dvakrat odkloni najem ponujenega primerne stanovanja, se izloči iz seznama prosilcev, o čemer se prosilca pisno obvesti.

(2) Prosilec iz prejšnjega odstavka lahko ponovno poda prijavo, ki se obravnava kot nova prijava za najem stanovanja.

16. člen

(pooblastilo)

Nepremičninski sklad lahko za zbiranje posamičnih prijav za najem stanovanja in za pripravo predloga za dodelitev stanovanja v najem pooblasti tudi druge pravne osebe.

VI. SKLENITEV NAJEMNE POGODBE, PLAČILO AKONTACIJE ZA UREDITEV STANOVANJA OB IZSELITVI IN VSELITEV V STANOVANJE

17. člen

(akontacija)

(1) S prosilcem, izbranim v skladu z določbami teh pravil, se sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

(2) 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.

(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 depozite pravnih oseb z ročnostjo med 12 in 24 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 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 vme, vse v roku 15 dni od poteka roka za sklenitev najemne pogodbe.

18. člen

(uporabniki)

(1) Poleg najemnika lahko v stanovanju kot uporabnik stanovanja biva:

- njegov zakonski ali zunajzakonski partner ali
- druga oseba s statusom upokojenca, starejša od 60 let.

(2) 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 6. 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).

(3) Zaradi slabega zdravstvenega stanja se, z namenom nudenja pomoči najemniku stanovanja, na podlagi Zakona o dolgotrajni oskrbi, dovoli začasno bivanje uporabniku/oskrbovalcu pod določenimi pogoji. Pred odobritvijo vloge za bivanje, mora uporabnik/oskrbovalec oz. najemnik stanovanja predložiti zdravstveno dokumentacijo iz katere izhaja, da najemnik ni sposoben samostojnega bivanja, ter izjavo, da bo na podlagi prijave začasnega prebivališča in ostalih pogojev kandidiral za pridobitev statusa oskrbovalca oz. za pridobitev odločbe o izbiri oskrbovalca družinskega člana.

(4) Aneks k najemni pogodbi se v primeru iz prejšnjega odstavka sklepa za obdobje 1 (enega) leta, pri čemer mora uporabnik/oskrbovalec po poteku 6 mesecev od sklenitve aneksa predložiti odločbo o izbiri oskrbovalca družinskega člana, ki se glasi na njegovo ime. V kolikor v 6. mesecih ne predloži odločbe, je aneks, s katerim se podeli pravica do bivanja v stanovanju, avtomatično razvezan, saj je predložitev odločbe bistvena sestavina aneksa. Najemno razmerje se na prošnjo najemnika in oskrbovalca lahko podaljša, pod pogojem, da ima oskrbovalec veljavno odločbo, in sicer vsakokrat zgolj za čas veljavnosti odločbe.

(5) V primeru prenehanja najemne pogodbe preneha tudi pravica uporabnika/oskrbovalca do bivanja v tem stanovanju. Nadaljevanje bivanje uporabnika je mogoče samo pod pogoji iz 3. člena teh pravil.

(6) 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.

19. člen

(vselitev, prijava stalnega bivališča)

(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 stanovanja za starejše prijaviti kot svoje stalno prebivališče, sicer se mu lahko odpove najemna pogodba.

VII. ZAMENJAVA STANOVANJA IN PONOVA DODELITEV STANOVANJA

20. člen

(zamenjava stanovanja)

(1) Zamenjava 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 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 najemnik prosilec izpolnjevati pogoje iz 3. člena teh pravil, razen pogoja osebnega stečaja.

(3) Za novo oz. zamenjano stanovanje se sklene nova Pogodba o plačilu akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi 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 stanovanja v drugi stavbi se obravnava kot nova prijava.

(5) 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 v lasti Nepremičninski sklada, plača najemnik oz. prosilec stroške posredovanja.

(6) Stroški za posredovanje pri zamenjavi in pri ponovni sklenitvi najemnega razmerja za stanovanje znašajo 240,09 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.

(7) Določbe četrtega in petega odstavka tega člena 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 Nepremičninskega 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

21. člen

(prehodna določba)

Stroški zamenjave stanovanja iz 6. odstavka 20. člena teh pravil so določeni za leto 2025 (od 1. 4. 2025 dalje).

22. člen

(usklajevanje zneskov)

(1) Najemnine, dohodkovni cenzus in stroški za zamenjavo stanovanj po teh pravilih, se uskladijo s stopnjo rasti življenjskih potrebščin za preteklo leto, in sicer s 1. 4. za tekoče leto.

(2) V primeru deflacije se usklajevanje ne izvede.

23. člen
(začetek veljavnosti)

Pravila začnejo veljati z dnem, ko da k pravilom soglasje nadzorni svet Nepremičninskega sklada.

NEPREMIČNINSKI SKLAD
pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o.
1000 Ljubljana 1

mag. Andrej HUDOKLIN

direktor



Priloga št. 1: Kriteriji in merila za točkovanje prijav prosilcev za najem namenskih stanovanj prilagojenih za starejše

Priloga št. 2: Izjava o zunajzakonski skupnosti

Priloga št. 3: Zdravniško mnenje za namen najema stanovanja

Nadzorni svet Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. je dal soglasje k Pravilom za oddajanje namenskih stanovanj prilagojenih za starejše v najem na svoji 18. seji dne 23. 4. 2025.

**Kriteriji in merila za točkovanje prijav prosilcev za najem
namenskih stanovanj prilagojenih za starejše**

PROSILEC (ime, priimek): _____

1. Uporaba stanovanja/hiše je arhitekturno ovirana	(največ 20 točk)
a) DA	20
b) NE	0
2. Oddaljenost stanovanja/hiše od urbanih središč	(največ 15 točk)
a) do 1 km	5
b) od 1km-5 km	10
c) več kot 5 km	15
3. Starost prosilca (pri čemer se šteje zgolj leto rojstva)	(največ 20 točk)
a) starost nad 65 do 70 let	5
b) starost nad 70 do 75 let	10
c) starost nad 75 do 80 let	15
d) starost nad 80 let in več	20
4. Prosilec je najemnik stanovanja v lasti NS PIZ	(največ 5 točk)
a) DA	5
b) NE	0

V primeru, da več prosilcev izpolnjuje iste kriterije, ima pri izbiri prednost starejši prosilec (po datumu rojstva)

Skupno število točk (največ 60 točk): _____

PROSILEC JE UVRŠČEN NA PREDNOSTNO LISTO NA MESTO ŠT. _____
