



**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
ŽUPAN – IL SINDACO**

Sončno nabrežje 8 – Riva del Sole 8

6310 Izola – Isola

Tel: 05 66 00 100, Fax: 05 66 00 110

E-mail: posta.oizola@izola.si

Web: <http://www.izola.si/>

Številka: 352-8/2020

Datum: 20.5.2020

**OBČINA IZOLA- COMUNE DI ISOLA
OBČINSKI SVET**

ZADEVA: Predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj in bivalnih enot

PRAVNA PODLAGA:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19),
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14),
- 29. in 65. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A)
- 30. in 101. člen Statuta Občine Izola (E-Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo).

PRIPRAVLJALEC GRADIVA: Urad za prostor in nepremičnine

POROČEVALEC: Marko Starman, Vodja Urada za prostor in nepremičnine

Priloge:

- obrazložitev (priloga I.),
- predlog pravilnika (priloga II.),
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj in bivalnih enot (Uradne objave Občine Izola 11/06) (priloga III.)
- sklep (priloga IV.).

**OBRAZLOŽITEV PREDLOGA PRAVILNIKA O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH
PRAVILNIKA O DODELJEVANJU NEPROFITNIH STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT**

1. Pravna podlaga

Pravne podlage za sprejem odloka so:

- Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19),
- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14),
- 29. in 65. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A),
- 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (E-Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo).

2. Razlogi za sprejem pravilnika in vsebina

Občinski svet Občine Izola je leta 2006 sprejel Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj in bivalnih enot (Uradne objave Občine Izola 11/06, v nadaljevanju občinski Pravilnik). Področje dodeljevanja neprofitnih stanovanj je urejeno v državnem Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14), občinski Pravilnik se uporablja v kolikor ni v nasprotju z določili državnega ter v delu, ko predpisuje zadeve, ki v državnem pravilniku niso urejene.

Posebnost občinskega Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj in bivalnih enot je, da čas veljavnosti vrstnega reda prosilcev omejuje na največ 12 mesecev od objave prednostne liste (23. člen občinskega Pravilnika). Navedena določba predstavlja oviro in omejitev pri delu v praksi, saj prihaja do situacije, ko Občina oz. upravljavec stanovanj razpolaga s prostim stanovanjem, ki bi bilo primerno za oddajo, vendar ga ne more oddati, ker ni veljavne prednostne liste. Objava novega javnega razpisa za oddajo stanovanj pa zaradi premajhnega števila razpoložljivih stanovanj in dolgotrajnosti razpisnih postopkov (postopek traja cca 6 mesecev), ni smiselna. V letu 2019 se je npr. za 10 razpoložljivih stanovanj prijavilo 260 prosilcev.

Glede na navedeno predlagamo, da se 3. odstavek 23. člena spremni tako, da se črta besedilo »12 mesecev« in se ga nadomesti z besedilom »24 mesecev«. Na tak način bi se prednostna lista, oblikovana na podlagi javnega razpisa, uporabljala za obdobje 24 mesecev in bi se za to obdobje izognili situacijam, ko bi bila stanovanja pripravljena za oddajo dalj časa prazna, ker lastnik oz. upravljavec ne bi imel veljavne prednostne liste za določitev najemnika.

Prednostna lista iz 23. člena, ki je že bila objavljena pred uveljavitvijo predmetne spremembe, bo veljala največ 24 mesecev od njene objave.

3. Finančne posledice:

Brez finančnih posledic.

4. Način sprejemanja:

2. odstavek 133. člena Poslovnika občinskega sveta Občine Izola (E-Uradne objave Občine Izola št. 15/18 – UPB-1) določa, da se drugi akti občinskega sveta, razen statuta, poslovnika in odloka, obravnavajo in sprejemajo tako, da se praviloma združita prva in druga obravnava predloga na isti seji.

Pripravila:

Urad za prostor in nepremičnine

Žanin Gruden

Višja svetovalka za premoženjsko pravne
zadeve in nepremičnine

Mag. Marko Starman

Vodja Urada za prostor in nepremičnine

Župan

Danilo MARKOČIČ

PRILOGA II.

Na podlagi 29. in 65. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18 in 61/20 – ZIUZEOP-A), določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17 in 59/19), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14) in 30. in 101. člena Statuta Občine Izola (E-Uradne objave Občine Izola št. 5/2018 – uradno prečiščeno besedilo), je Občinski svet Občine Izola na svoji ____ redni seji dne _____, sprejel naslednji

PRAVILNIK O SPREMEMBAH IN DOPOLNITVAH PRAVILNIKA O DODELJEVANJU NEPROFITNIH STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT

1. člen

V Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj in bivalnih enot (Uradne objave Občine Izola 11/06) - v nadaljevanju: pravilnik, se 3. odstavek 23. člena spremeni tako, da se črta besedilo »12 mesecev« in se ga nadomesti z besedilom »24 mesecev«.

PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

2. člen

Prednostna lista iz 23. člena, ki je bila objavljena pred uveljavitvijo tega pravilnika, velja največ 24 mesecev od njene objave.

3. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah Občine Izola.

Številka: 352-8/2020

Datum:

Ž u p a n
Danilo Markočič

PRILOGA III.

**OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA
Ž U P A N J A**

Na podlagi 56. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave št. 15/99, 8/00 in 8/05)

R A Z G L A Š A M

P R A V I L N I K

o dodeljevanju neprofitnih stanovanj in bivalnih enot

Ž u p a n j a

Breda PEČAN

Številka: 3522-2/2006

Datum: 2.6.2006

OBČINA IZOLA – COMUNE DI ISOLA

OBČINSKI SVET

Na podlagi 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 100/05 – UPB in 62/06 – odločba US), določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/02, 13/03) in 30. člena Statuta Občine Izola (Uradne objave občine Izola, št. 15/99, 8/00, 8/05), je Občinski svet Občine Izola na svoji 31. redni seji dne 18.5.2006, sprejel naslednji

P R A V I L N I K

O DODELJEVANJU NEPROFITNIH STANOVANJ IN BIVALNIH ENOT

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (Vsebina pravilnika)

(1) S tem Pravilnikom se natančneje uredijo:

- pogoji in merila ter postopek za dodelitev neprofitnih stanovanj in bivalnih enot,
- delovna telesa, ki sodelujejo v postopku oddaje neprofitnih stanovanj in bivalnih enot ter njihove pristojnosti,
- naloge občinske uprave v postopku dodeljevanja neprofitnih stanovanj in bivalnih enot,
- način oblikovanja tržne najemnine.

2. člen (Razlaga pojmov)

(1) Posamezni pojmi uporabljeni v tem pravilniku pomenijo naslednje:

- **STANOVANJSKA KOMISIJA** je petčlanska komisija, ki jo imenuje Občinski svet in jo sestavljajo predsednik in štirje člani,
- **KOMISIJA ZA OGLED STANOVANJSKIH RAZMER** je praviloma tričlanska komisija, ki jo za potrebe vsakokratnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem imenuje Župan, in ocenjuje stanovanjske razmere prosilcev na podlagi ogledov stanovanj,
- **PROSILEC** je vsak udeleženec razpisa, ki odda vlogo,
- **UPRAVIČENEC** je prosilec, uvrščen na dokončno prednostno listo,
- **NAJEMNIK** je upravičenec, ki po prejemu sklepa o dodelitvi stanovanja v najem sklene najemno pogodbo za najem neprofitnega stanovanja,
- **BIVALNA ENOTA** je prostor za bivanje, namenjen socialno ogroženim osebam, ki so se znašle v posebnih življenjskih situacijah, ki so začasnega značaja, in potrebujejo začasno rešitev za bivanje,
- **SEZNAM PROSILCEV** je seznam vseh prosilcev, katerih vloge se obravnavajo, točkujejo in razvrstijo po kriterijih,
- **DOKONČNA PREDNOSTNA LISTA**: upravičenci iz seznama prosilcev, za katere je na razpolago primerno prosto stanovanje.

(2) Vsi pojmi, ki niso v prvem odstavku tega člena posebej definirani so opredeljeni v republiškem predpisu.

2. STANOVANJSKA KOMISIJA

3. člen (Stanovanjska komisija)

(1) Stanovanjska komisija je sestavljena iz predsednika, namestnika predsednika in treh članov.

(2) Stanovanjsko komisijo imenuje Občinski svet za dobo petih let in sicer tako, da člani komisije razpolagajo s posameznimi znanji s področja financ, prava, gradbeništva in družboslovnih ter socialnih ved, vsak z najmanj VII. stopnjo izobrazbe. V kolikor Občinski svet ugotovi, da predsednik, njegov namestnik ali posamezni član komisije ne opravlja svojega dela, ga lahko razreši.

4. člen (Naloge in pristojnosti Stanovanjske komisije)

(1) Stanovanjska komisija ima naslednje pristojnosti:

- potrdi predlog za uvrstitev stanovanj med neprofitna, službena stanovanja ali bivalne enote in ga posreduje v sprejem županu;
- obravnava vsebino zapisnika iz 10. člena tega pravilnika;
- s sklepom o začetku razpisnega postopka določi višino lastne udeležbe;
- pregledajo seznam prosilcev pred nabitjem/razglasitvijo na oglasno desko;
- svetuje županu v zvezi z nalogami občine na stanovanjskem področju,
- opravlja druge naloge po tem pravilniku.

5. člen (Pristojni urad občinske uprave)

(1) Vsa strokovno tehnična in administrativna opravila za Stanovanjsko komisijo, kot so npr.:

- objava razpisa v medijih;
 - prejem, pregled in ovrednotenje prispelih vlog na razpis;
 - priprava predloga seznama prosilcev;
 - pripravlja gradiva za odločanje na seji Stanovanjske komisije,
 - ostala dela in naloge po nalogu Stanovanjske komisije
- opravlja urad, pristojen za stanovanjske zadeve (v nadaljevanju: strokovna služba).

6. člen (Način odločanja)

(1) Seje Stanovanjske komisije sklicuje in vodi predsednik oziroma v njegovi odsotnosti njegov namestnik. Predsednik je dolžan sejo komisije sklicati na zahtevo župana in sicer v roku 15 dni od podane zahteve. Predsednik oz. njegov namestnik lahko skliče sejo tudi na predlog strokovne službe.

(2) Stanovanjska komisija odloča z večino glasov vseh članov, ki glasujejo.

(3) O poteku seje se vodi zapisnik.

(4) Sklepe komisije podpisuje predsednik oziroma v njegovi odsotnosti njegov namestnik.

7. člen

(Lastna udeležba in varščina)

(1) Pogoji, način plačila in višina lastne udeležbe so določeni v državnem pravilniku.

(2) Lastna udeležba je lahko določena največ v višini 10 % vrednosti stanovanja ugotovljene na podlagi pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb iz 116. člena Stanovanjskega zakona.

(3) Višina in način plačila varščine so podana v republiškem predpisu.

3. ŽUPAN

8. člen

(Naloge in pristojnosti župana)

(1) V postopku dodeljevanja neprofitnih stanovanj in bivalnih enot ima župan naslednje pristojnosti:

- izda sklep o začetku postopka razpisa za oddajo neprofitnih stanovanj v najem;
- imenuje člane komisije za ogled stanovanjskih razmer;
- odloča o pritožbah zoper odločbe in ugovorih zoper sklepe;
- potrdi vsebino zapisnika iz 10. člena tega pravilnika;
- opravlja druga dela in naloge v skladu s tem pravilnikom.

9. člen

(Sklep o začetku postopka razpisa za oddajanje neprofitnih stanovanj v najem)

(1) Sklep o začetku postopka razpisa za oddajanje neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: sklep o začetku postopka razpisa) mora vsebovati:

- opis stanovanja s površino in številom članov, za katere je stanovanje primerno;
- podatek ali gre za neprofitno stanovanje z lastno udeležbo ali ne;

- predvideno višino mesečne najemnine;
- število stanovanj prilagojenih za invalide;
- višino lastne udeležbe in način plačila in vračila le-te.

10. člen

(Komisija za ogled stanovanjskih razmer)

(1) Komisija za ogled stanovanjskih razmer je praviloma tričlanska komisija, ki jo za potrebe vsakokratnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem s sklepom imenuje Župan.

(2) Komisija ocenjuje stanovanjske razmere prosilcev na podlagi ogledov stanovanj, in sicer le tistih prosilcev, ki so v prijavi na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem uveljavljali točke zaradi slabe kvalitete bivanja.

(3) Ob ogledu stanovanja komisija izpolni zapisnik, ki je podlaga za ugotovitev upravičenosti do točk.

(4) Vsebino zapisnika iz prejšnjega odstavka tega člena obravnava Stanovanjska komisija, potrdi pa jo župan.

4. NALOGE OBČINSKE UPRAVE

11. člen

(Direktor občinske uprave)

(1) Direktor občinske uprave ima naslednje pristojnosti:

- odloča o zavrženju nepopolnih vlog;
- potrdi prednostno listo upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem in odredi njeno objavo;
- opozarja župana na nepravilnosti postopka sestave prednostne liste;
- odloča o dodelitvi neprofitnega stanovanja in bivalne enote v najem;
- opravlja druga dela in naloge v skladu s tem Pravilnikom.

(2) Direktor občinske uprave za izdajanje posameznih konkretnih aktov pooblasti delavca občinske uprave, ki že ima pooblastilo za odločanje v upravnem postopku na prvi stopnji in ki izpolnjuje pogoje, ki jih zakon določa za odločanje v upravnem postopku.

5. UPRAVIČENCI IN NORMATIVI ZA NEPROFITNA STANOVANJA

12. člen

(Družinski člani prosilca)

(1) Za ožje družinske člane prosilca se štejejo zakonec prosilca ali oseba, s katero prosilec živi v dalj časa trajajoči življenjski skupnosti (nepretrgoma najmanj dve leti pred objavo razpisa), njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki sta jih po zakonu dolžna preživljati in tisti sorodnik do vključno drugega dednega reda, ki je na dan uveljavitve tega Pravilnika stalno, več kot dve leti, živel v ekonomski skupnosti s prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice (v nadaljnjem besedilu: prejšnji uporabnik).

(2) Na razpisu lahko s prosilcem sodelujejo tudi polnoletni otroci oz. starši, s katerimi prosilec v času razpisa dejansko živi v skupnem gospodinjstvu.

13. člen

(Dopustnost odstopanja od normativov)

(1) V najem se lahko odda tudi večje stanovanje od predvidene površine po normativu, če to zahtevajo družinske in socialno zdravstvene razmere (npr. tri generacije v družini, težja invalidnost ali bolezen, ki terja nego).

(2) V najem se lahko odda tudi manjše stanovanje, če ni mogoče zagotoviti stanovanj v površinah, ki jih določa državni pravilnik.

(3) Če upravičenec do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem ne soglaša z dodelitvijo večjega oziroma manjšega stanovanja, se stanovanje ponudi naslednjemu upravičencu na prednostni listi.

6. POSTOPEK ODDAJE NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM IN VREDNOTENJE VLOG

14. člen

(Začetek postopka oddaje neprofitnih stanovanj v najem)

(1) Postopek oddaje neprofitnih stanovanj v najem se začne s sklepom.

15. člen

(Objava razpisa)

(1) Na podlagi sklepa župana objavi strokovna služba razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

(2) Razpis se objavi v sredstvih javnega obveščanja in oglasni deski občinske uprave.

16. člen

(Ovrednotenje vlog)

(1) Strokovna služba, po preteku roka za oddajo vlog in rešitvi morebitnih pritožb zoper sklepe o zavrženju, popolne vloge ovrednoti in jih točkuje.

17. člen

(Uveljavljanje točk prosilca oz. zakonca)

(1) Prosilec in njegov zakonec oz. izvenzakonski partner, s katerim živita v skupnem gospodinjstvu nepretrgoma najmanj dve leti ali vsaj eno leto, če imata skupnega otroka, lahko oba uveljavljata točke za posamezne kriterije, pod pogojem, da bosta oba podpisnika najemne pogodbe, v kolikor bosta uvrščena na prednostno listo.

(2) Prosilec in zakonec oz. partner iz prvega odstavka tega člena sta enakovredna nosilca pravic in obveznosti iz najemnega razmerja, nosilec pravic in obveznosti iz postopka razpisa pa je prosilec.

18. člen

(Dodatni kriteriji za razpis)

(1) Ob vsakokratnem razpisu se, v mejah, ki jih dopušča republiški pravilnik, določi dodatne kriterije za točkovanje razmer, posebej za razpis neprofitna stanovanja za katera je predvideno plačilo lastne udeležbe in za neprofitna stanovanja brez plačila lastne udeležbe.

(2) Najmanj polovico točk iz prvega odstavka tega člena predstavlja doba stalnega bivanja v Občini Izola.

19. člen

(Enako število doseženih točk)

(1) Kadar se na seznam za oddajo neprofitnih stanovanj v najem uvrstijo prosilci z enakim številom točk, imajo prednost pri razvrstitvi na prednostno listo tisti prosilci, ki imajo dejansko daljšo dobo stalnega prebivanja v občini Izola, naprej pa tisti, pri katerih predstavlja višina neprofitne najemnine za primerno stanovanje manjši delež v družinskem dohodku, kar se podrobneje opredeli v posameznem razpisu, glede na vrsto stanovanj.

20. člen

(Predlog prednostne liste)

(1) Strokovna služba po pregledu ter ovrednotenju prispelih in popolnih vlog ter po preteku pritožbenega roka in rešitvi morebitnih pritožb prosilcev zoper sklepe o zavrženju vlog, na podlagi skupnega števila točk za posameznega prosilca, pripravi seznam in ga posreduje Stanovanjski komisiji v obravnavo.

21. člen

(Potrditev prednostne liste)

(1) Na podlagi mnenja Stanovanjske komisije se oblikuje prednostna lista, ki jo potrdi direktor občinske uprave in odredi njeno objavo.

(2) Potrjeno prednostno listo se objavi na enak način kot razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

22. člen

(Pritožba zoper uvrstitev oz. neuvrstitev na potrjeno prednostno listo)

(1) Pritožba prosilca zoper uvrstitev oz. neuvrstitev na potrjeno prednostno listo je možna v 8 dneh od vročitve odločbe o uvrstitvi oz. neuvrstitvi na prednostno listo.

(2) O pritožbah prosilcev zoper uvrstitev na potrjeno prednostno listo odloča župan. Odločitev župana je dokončna.

23. člen

(Čas veljavnosti seznama prosilcev)

(1) Vrstni red prosilcev je seznam vseh prosilcev razvrščenih po številu doseženih točk iz katerega se oblikuje prednostna lista.

(2) Iz vrstnega reda prosilcev se na prednostno listo uvrstijo prosilci z najvišjim številom doseženih točk za posamezno primerno stanovanje.

(3) Vrstni red prosilcev je objavljen v prostorih občinske uprave in velja največ 12 mesecev od objave prednostne liste.

(4) V času veljavnosti seznama, se v primeru, da je na razpolago primerno stanovanje, prednostna lista dopolni tako, da se nanjo uvrsti prvi naslednji prosilec.

7. DODELITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA V NAJEM

8. člen

(Sklep o določitvi upravičenca za oddajo neprofitnega stanovanja v najem)

(1) Na podlagi dokončne prednostne liste se upravičenca za sklenitev najemne pogodbe za oddajo neprofitnega stanovanja v najem določi s sklepom. V sklepu se določi rok v katerem je upravičenec dolžan skleniti najemno pogodbo za najem neprofitnega stanovanja.

(2) Zoper sklep lahko upravičenec v roku 8 dni vloži ugovor. O ugovoru odloča župan.

9. člen

(Najemna pogodba za neprofitno stanovanje)

(1) Na podlagi dokončnega sklepa iz 21. člena tega Pravilnika sklene najemno pogodbo za oddajo neprofitnega stanovanja z upravičencem, v imenu najemodajalca, župan.

(2) Župan lahko za sklepanje najemnih pogodb pooblasti koncesionarja, ki upravlja s stanovanji v lasti Občine Izola.

(3) Najemna pogodba se sklene za nedoločen čas.

(4) Najemna pogodba se lahko sklene šele po pridobitvi uporabnega dovoljenja oz. ko je stanovanje primerno za uporabo.

10. člen

(Nesklenitev najemne pogodbe)

(1) V primeru, da upravičenec v roku, določenem s sklepom o dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem ne pristopi k podpisu najemne pogodbe pridobi za čas veljave dokončne prednostne liste pravico do najema stanovanja, prvi naslednji upravičenec na seznamu upravičencev.

11. člen

(Prepoved sodelovanja na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem)

(1) Upravičenec, kateremu je s sklepom o dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem dodeljeno primerno stanovanje, pa najemne pogodbe po lastni krivdi in brez utemeljenega razloga ne sklene, nima pravice sodelovati na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in sicer za dobo dveh let od zavrnitve podpisa najemne pogodbe.

6. OBLIKOVANJE NAJEMNINE

12. člen

(Oblikovanje neprofitne najemnine)

(1) Višina neprofitne najemnine se določa na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS, št. 131/03, 142/04).

13. člen

(Oblikovanje tržne najemnine)

(1) V kolikor dohodki gospodinjstva najemnika neprofitnega stanovanja presegajo gornjo mejo dohodka gospodinjstva, do katere je prosilec upravičen do najemna neprofitnega stanovanja, ki jo določa 5. člen Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04 in 34/04), plačuje najemnik za stanovanje tržno najemnino.

(2) Tržna najemnina predstavlja neprofitno najemnino povečano za 10% neprofitne najemnine.

(3) V primeru vzpostavitve urade evidence ali registra najemov tržnih stanovanj, se za višino tržne najemnine uporabijo podatki primerljive nepremičnine.

9. ODKUP NEPROFITNIH STANOVANJ

30. člen

(upravičenci)

(1) Najemniki neprofitnih stanovanj, ki so plačali lastno udeležbo, imajo v skladu z zakonom možnost odkupa neprofitnega stanovanja, vendar največ do 99/100 od celote stanovanja.

(2) O prodaji sorazmernih deležev na stanovanjih odloča Občinski svet občine Izola, in sicer vsako leto ob sprejemu proračuna v Načrtu prodaje stvarnega premoženja občine, kjer se določi tudi način vrednotenja stanovanj.

31. člen

(odkupna pravica)

(1) V pogodbi o prodaji solastnega deleža se določi odkupna pravica v korist Občine Izola in sicer za dobo 15 let od prodaje po revalorizirani prodajni ceni v skladu z indeksom rasti cen za gradnjo. V kolikor je na podlagi predpisa določena ali tržna cena nepremičnine za Občino ugodnejša, se odkupna vrednost določi po ugodnejši ceni.

(2) Po 15-tih letih lahko najemnik odkupi stanovanje do celote v kolikor se solastnik strinja.

32. člen (pogoji za prenos solastnega deleža)

(1) Solastnik nepremičnine ne more z odtujitvijo solastnega dela prenesti na drugega pravice do sklenitve najemne pogodbe za preostali solastni del, razen v primeru, če je novi solastnik uvrščen na prednostno listo in je stanovanje zanj primerno.

(2) Solastnik nepremičnine mora biti obvezno tudi najemnik preostalega dela stanovanja, v nasprotnem je Občina Izola obvezana uveljaviti odkupno pravico. V pogodbi o odkupu se dogovori pogodbeni kazen za kršitev prenosa lastništva na solastnem delu stanovanja brez prenosa nosilca najemne pogodbe za preostali del. «

10. KRITERIJI IN POSTOPEK ZA DODELITEV BIVALNE ENOTE

33. člen (Vrste bivalnih enot)

(1) Bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb so enote v vseh vrstah stanovanjskih stavb za posebne namene, stanovanjskih stavbah in drugih objektih. Bivalne enote se glede na namen in način uporabe razvrščajo na bivalne enote s souporabo sanitarij in kuhinje, bivalne enote s sanitarijami oziroma kopalnico in souporabo kuhinje ter bivalne enote s kopalnico in mini kuhinjo.

34. člen (Namen bivalnih enot)

(1) Bivalne enote so namenjene socialno ogroženim osebam, ki so se znašle v posebnih življenjskih situacijah, ki so začasnega značaja, in potrebujejo začasno in nujno rešitev za bivanje. Z dodelitvijo bivalne enote se tem osebam omogoči, da si poiščejo ustrežnejšo rešitev za bivanje.

(2) Za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb strokovna služba, na predlog prosilca ali po uradni dolžnosti, izpelje postopek ugotovitve upravičenosti dodelitve bivalne enote.

35. člen (Pogoji za dodelitev bivalne enote)

(1) Dohodki gospodinjstva prosilca za dodelitev bivalne enote ne smejo presegajo dohodkov, ki jih Pravilnik od dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem določa kot mejo za oprostitev plačila lastne udeležbe.

(2) Prosilec mora izkazati najmanj eno izmed razmer ali situacij, v katerih se nahaja:

- izguba službe ali druge okoliščine, posledica česar je nezmožnost plačila najemnine in posledično izguba stanovanja ali
- nasilje v družini (poročilo pristojnega organa – Center za socialno delo, Policijska postaja, drugi pristojni organi) ali
- izselitev iz stanovanja zaradi dejanskega razpada zakonske zveze oziroma izvenzakonske skupnosti ali
- vrnitev v matično okolje iz daljšega zdravljenja, druge dalj časa trajajoče rehabilitacije ali prestajanja daljše zaporne kazni ali
- drugih izjemnih situacijah, utemeljenih s poročili pristojnega Centra za socialno delo in drugih organov, pristojnih za reševanje socialne/družinske problematike.

(3) Strokovne službe imajo v postopku ugotavljanja upravičenosti do dodelitve bivalne enote po uradni dolžnosti pravico pridobivati informacije, poročila in druga dokazila od pristojnih organov.

36. člen

(Postopek dodelitve bivalne enote)

(1) V primeru, da je bivalna enota na razpolago in da strokovna služba ugotovi, da prosilec izpolnjuje pogoje ter da njegovo stanje ustreza kriterijem iz prejšnjega člena, direktor občinske uprave izda sklep o dodelitvi bivalne enote. Po vročitvi sklepa upravičencu se z njim sklene najemna pogodba. Najemno pogodbo v imenu najemodajalca sklene župan, ki lahko za sklepanje najemnih pogodb pooblasti koncesionarja, ki upravlja s stanovanji v lasti Občine Izola.

(2) Da je bivalna enota na razpolago, se šteje tudi možnost souporabe bivalne enote dveh ali več upravičencev.

(3) V primeru, da ob sprejemu vloge prosilca ni nobene proste bivalne enote, strokovna služba o tem obvesti prosilca, in takoj po sprostitvi primerne bivalne enote preveri, ali prosilec še izpolnjuje pogoje za dodelitev bivalne enote. Če prosilec izpolnjuje pogoje, direktor občinske uprave izda sklep o dodelitvi bivalne enote.

37. člen

(Trajane najema bivalne enote)

(1) Bivalne enote se lahko odda v najem za določen čas, praviloma za tri mesece, vendar največ šest mesecev, z možnostjo izjemnega podaljšanja še za tri mesece.

(2) Upravičenec, ki mu je bila dodeljena bivalna enota, je obvezan v času uporabe bivalne enote aktivno iskati rešitve iz nastale situacije, in sicer tako, da uporabi vsa zakonita pravna sredstva in aktivno sodeluje s službami, ki so pristojne za reševanje nastalih situacij, kar dokaže s poročili pristojnih služb in kopijami dokumentov ali vlog.

(3) Izjemno podaljšanje bivanja v bivalnih enotah je možno le na predlog upravičenca, ki dokaže, da je storil vsa dejanja in uporabil vsa sredstva, na podlagi katerih bo prišlo do ureditve razmer.

(4) V primeru, da je upravičencu dodeljena bivalna enota za daljši čas od treh mesecev, je strokovna služba dolžna po preteku treh mesecev od oddaje bivalne enote v najem preveriti, ali upravičenec še izpolnjuje pogoje in ali je ravnal v skladu z drugim odstavkom tega člena

11. KONČNE DOLOČBE

38. člen

(Pravice dosedanjih najemnikov neprofitnih stanovanj)

(1) Vsi dosedANJI najemniki neprofitnih stanovanj obdržijo že pridobljene pravice in obveznosti iz dosedanjega najema, razen če niso s tem pravilnikom določene pravice in obveznosti zanje ugodnejše.

39. člen

(Veljavnost pravilnika)

(1) Z dnem uveljavitve tega pravilnika prenehata veljati Pravilnik o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradne objave, št. 14/02) in Pravilnik o oddajanju socialnih stanovanj v najem (Uradne objave, št. 14/02 in 13/03).

(2) Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnih objavah.

Številka: 3522-2/2006

Datum: 18.5.2006

Ž u p a n j a

Breda PEČAN