



Na podlagi 21. 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 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 13. člena Zakona o javnih skladih (Uradni list RS, št. 77/08, 8/10 – ZSKZ-B in 61/20 – ZDLGPE), Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015–2025 (Uradni list RS, št. 92/15), 154. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1) (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), 7. in 19. člena Statuta Mestne občine Nova Gorica (Uradni list RS, št. 13/12, 18/17 in 18/19) ter v skladu z Stanovanjskim programom Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica je Mestni svet Mestne občine Nova Gorica na seji dne 17. septembra 2020 sprejel

P R A V I L N I K **o dodeljevanju najemnih stanovanj v najem mladim**

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen **(vsebina pravilnika)**

(1) Ta pravilnik ureja dodeljevanje namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam v Mestni občini Nova Gorica (v nadaljnjem besedilu: MONG) in določa:

- pogoje za upravičenost do dodelitve stanovanja v najem,
- postopek dodeljevanja najemnih stanovanj,
- čas trajanja najemnega razmerja,
- površinski normativ,
- najemnino in ostale stroške uporabe najemnega stanovanja,
- prenehanje najemnega razmerja in
- uporabnike stanovanja.

(2) Stanovanja, ki se oddajajo v najem na podlagi tega pravilnika, so v lasti Stanovanjskega sklada MONG (v nadaljnjem besedilu: SS MONG) in se opredelijo v vsakokratnem razpisu.

(3) Za urejanje pravic in obveznosti lastnika oziroma SS MONG in najemnika, ki niso urejena s tem pravilnikom, se uporablja zakonodaja, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(4) V tem pravilniku uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

2. člen **(namen)**

Namen tega pravilnika je dajanje podpore mladim, ki so šele vstopili na trg dela in so finančno šibki, pri procesu osamosvajanja in reševanju svojega stanovanjskega vprašanja v obliki dostopa do najema stanovanja ter posredno pri vzpostavitvi pogojev za oblikovanje lastne družine. Dolgoročni cilj je zagotoviti kar najbolj stimulatívne pogoje mladim za delo in bivanje v MONG.

3. člen (opredelitev izrazov)

(1) Mladi po tem pravilniku so odrasle osebe, ki so na dan objave javnega razpisa stare vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 30 let (v nadaljnjem besedilu: stari med 18. in 29. letom).

(2) Kot ožji družinski član se po tem pravilniku šteje otrok, posvojenec, pastorek oziroma otrok zunajzakonskega partnerja, oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost preživljanja, zakonec ali zunajzakonski partner najemnika ali partner v registrirani istospolni partnerski skupnosti.

(3) Najemna stanovanja po tem pravilniku se lahko dodelijo v najem mladim prosilcem (v nadaljnjem besedilu: prosilci), ki izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom, na podlagi javnega razpisa.

(4) Najemna stanovanja se dodelijo trem skupinam:

1. mladim posameznikom,
2. mladim parom in
3. mladim družinam,

načeloma v enakih deležih, v nasprotnem primeru SS MONG v javnem razpisu posebej utemelji spremembo deleža stanovanj za določeno skupino.

4. člen (splošni pogoji)

(1) Za najemna stanovanja lahko zaprosijo v času javnega razpisa prosilci, ki so zaposleni, samozaposleni ter vsi tisti, ki lahko z dohodninsko odločbo izkažejo, da so v preteklem koledarskem letu prejeli dohodke iz drugega civilnega razmerja, kot npr. avtorski honorarji, podjetne pogodbe.

(2) Poleg prosilcev iz prvega odstavka lahko kandidirajo tudi prosilci, ki so se šele v letu javnega razpisa zaposlili, samozaposlili ali prejemale za svoje delo redne dohodke iz drugega civilnega razmerja, za kar morajo nedvoumno izkazati svoje dohodke v letu javnega razpisa.

(3) Prosilec mora izkazati minimalni mesečni dohodek v višini 76% neto minimalne plače v Republiki Sloveniji za zadnje tri mesece pred mesecem oddaje vloge.

II. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE NAJEMNEGA STANOVANJA V NAJEM

5. člen (pogoji za upravičenost do dodelitve najemnega stanovanja v najem)

Pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec za dodelitev najemnega stanovanja v najem, so, poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika, še:

- da je star med 18. in 29. letom,
- da je državljan Republike Slovenije,
- da ima stalno prebivališče v MONG,
- prosilec in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ne smejo presegati dohodkovnega in premoženjskega cenusa, ki je predpisan za udeležence po veljavnem pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem,
- da izpolnjuje morebitne druge pogoje, ki jih mora SS MONG v posameznem javnem

razpisu posebej utemeljiti v skladu s predhodnim soglasjem oddelka občinske uprave MONG, zadolženega za področje mladine.

III. POSTOPEK DODELJEVANJA NAJEMNIH STANOVANJ

6. člen (javni razpis)

(1) Za oddajo stanovanj v najem mora SS MONG objaviti razpis na spletni strani SS MONG, lahko pa tudi v sredstvih javnega obveščanja.

(2) V javnem razpisu se določi število stanovanj za posamezno skupino (skupina 1 – mladi posamezniki; skupina 2 – mladi pari; skupina 3 – mlade družine). V posameznem razpisu se lahko določi tudi samo ena skupina, ob upoštevanju strukture razpisanih stanovanj.

7. člen (vsebina javnega razpisa)

Razpis za oddajo stanovanj v najem mora določati zlasti:

- (1) pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve najemnega stanovanja v najem,
- (2) podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi,
- (3) dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi,
- (4) okvirno število stanovanj za posamezne skupine v skladu s tem pravilnikom,
- (5) okvirni rok, v katerem bodo najemna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,
- (6) rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izidov razpisa,
- (7) okvirno višino najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet razpisa.

8. člen (razpisna dokumentacija)

(1) Izpolnjevanje pogojev iz 5. člena tega pravilnika se dokazuje po:

- prvi alineji z osebnim dokumentom,
- drugi in tretji alineji s potrdilom o državljanstvu, s potrdilom o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva, ki jih vsak prosilec lahko pridobi na upravni enoti, sicer jih SS MONG pridobi po uradni dolžnosti na podlagi izjave prosilca in polnoletnih članov gospodinjstva,
- četrti alineji z dohodninsko odločbo za preteklo koledarsko leto in/ali drugimi dokazili o rednih neto prihodkih za preteklo koledarsko leto prosilca in ožjih družinskih članov, ki bodo v najemni pogodbi vpisani kot uporabniki stanovanja. V primeru, da je prišlo do zaposlitve, samozaposlitve oziroma prejemanja rednih neto dohodkov šele v letu javnega razpisa, pa izjavo in nedvoumno dokazilo o prejetih prejemkih v letu razpisa.

(2) Vlogi za dodelitev stanovanja v najem morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva priložiti naslednje listine:

- izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred razpisom,
- dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja,
- izjavo o premoženjskem stanju, skladno s pravilnikom, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem.

(3) Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva lahko SS MONG s pooblastilom dovolijo

pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov. V tem primeru morajo vlogi priložiti pisne izjave, ki veljajo za osebno oziroma pisno privolitev na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov, zakona, ki ureja splošni upravni postopek in zakona, ki ureja davčni postopek.

(4) Dohodki gospodinjstva se upoštevajo v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

(5) Na zahtevo SS MONG upravljavci zbirk podatkov brezplačno posredujejo vse podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih in prejemkih za preteklo koledarsko leto pred letom razpisa za prosilca in polnoletne člane gospodinjstva, navedene v vlogi za dodelitev najemnega stanovanja.

(6) SS MONG lahko od prosilca zahteva dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki skupaj z njim kandidira na razpisu, dal nepravilne in/ali neresnične podatke, se prosilčeva vloga zavrne z upravnim aktom.

9. člen

(razpisni postopek in določitev seznama upravičencev)

(1) SS MONG na podlagi določb tega pravilnika in razpisnih pogojev, po proučitvi utemeljenosti vlog na podlagi prejetih listin, oblikuje seznime prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev najemnih stanovanj, po posameznih skupinah.

(2) SS MONG določi udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, rok za dopolnitev vloge.

(3) Vloge, ki jih udeleženci razpisa ne dopolnijo v predpisanem roku, se zavržejo s sklepom.

(4) Za odločanje v postopku dodeljevanja najemnih stanovanj na podlagi tega pravilnika se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(5) SS MONG izda odločbo o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na seznam prosilcev po posameznih skupinah, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev stanovanj v najem.

(6) V primerih, ko kandidira na javnem razpisu več prosilcev v isti skupini, kot je razpisanih stanovanj, in vsi izpolnjujejo pogoje za dodelitev najemnega stanovanja, se po zaključenem pritožbenem postopku, v prostorih SS MONG opravi javni žreb za dodelitev najemnih stanovanj, za vsako skupino posebej.

(7) Pri žrebu so prisotni: župan, notar, ki o žrebu sestavi notarsko potrdilo v skladu z veljavnim zakonom o notariatu, zapisnikar in tričlanska komisija, ki jo sestavljajo predstavniki SS MONG. Predstavniki SS MONG vodi žreb, sam žreb pa izvaja župan MONG. Žreb se opravi na način, da župan, za vsako posamezno skupino (skupina 1 – mladi posamezniki; skupina 2 – mladi pari; skupina 3 – mlade družine) izžreba toliko kuvert z odločbami o izpolnjevanju pogojev, kot je razpisanih stanovanj. Poleg tega župan pri vsaki skupini izžreba še dve dodatni kuverti oziroma dva nadomestna upravičenca (v nadaljnjem besedilu: nadomestna upravičenca), s katerima bo v vrstnem redu, kot sta izžrebana, sklenjena najemna pogodba zgolj, če s katerim od upravičencev iz seznama ne bi bila sklenjena najemna pogodba. Kuverte se odprejo in imena uspešnih prosilcev zapišejo na seznime upravičencev do dodelitve stanovanj v najem, ki jih potrdi komisija. Seznime vseh treh posameznih skupin upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja, in

nadomestnih upravičencev, potrdi notar v notarskem potrdilu. Seznami upravičencev, skupaj z nadomestnimi upravičenci, pa morajo biti nato javno objavljeni v roku 3 delovnih dni po žrebu, na enak način kot razpis.

10. člen
(pravno varstvo)

(1) Zoper odločitev SS MONG je dopustna pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.

(2) Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja v najem in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

11. člen
(zavrnitev stanovanja)

(1) Kolikor upravičenec zavrne ponujeno stanovanje, se ga takoj črta s seznama.

(2) Kolikor izžrebani upravičenec zavrne ponujeno stanovanje, se ga takoj črta iz seznama in se stanovanje ponudi po vrstnem redu izžrebanemu nadomestnemu upravičencu, s katerim se nato sklene najemna pogodba. Izžrebani upravičenec, ki je bil črtan iz seznama, ni upravičen sodelovati na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev najemnih stanovanj v najem mladim v SS MONG.

(3) Kolikor v posamezni skupini zavrnejo ponujena stanovanja več kot 2 izžrebana upravičenca, se ti črtajo iz seznama in se za število zavrnenih stanovanj opravi ponovni žreb med prosilci, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev najemnih stanovanj po posameznih skupinah.

IV. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA

12. člen
(čas trajanja najemnega razmerja)

(1) Najemno pogodbo z uspelim prosilcem sklene SS MONG za določen čas 5 let v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz predmeta najema. V skladu s predpisi lahko najemnik podaljša najemno razmerje (tudi po dopolnitvi 30. leta starosti), vendar največ še za 5 let.

(2) Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe z neposredno izvršljivostjo plača najemnik.

(3) Najemnik je dolžan zase in za vse uporabnike najemnega stanovanja urediti stalno prebivališče na naslovu stanovanja skladno s predpisi, ki urejajo prijavo prebivališča, a ne dlje od 30. dni od sklenitve najemne pogodbe.

V. POVRŠINSKI NORMATIVI

13. člen
(površinski normativi)

(1) SS MONG uporablja pri dodeljevanju najemnih stanovanj mladim naslednje površinske

normative:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 50 m ²
3-člansko	nad 50 m ² do 60 m ²
4-člansko	nad 60 m ² do 75 m ²

(2) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 7 m².

(3) SS MONG lahko izjemoma odda v najem tudi manjše ali večje stanovanje, če se prosilec s tem strinja, pri čemer se presežek v površini nad normativom zaračuna kot prosto oblikovana tržna najemnina.

(4) Za invalida oziroma družino z invalidnim članom, ki mu je otežkočeno ali preprečeno normalno gibanje, se površine spodnjega in gornjega razreda iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena povečajo za 10 m².

VI. NAJEMNINA IN OSTALI STROŠKI UPORABE NAJEMNEGA STANOVANJA

14. člen (najemnina)

Najemnina za najemna stanovanja se določi v skladu z veljavno zakonodajo za oblikovanje neprofitnih najemnin ter vsakokratnim sklepom SSMONG o določitvi višine najemnine.

15. člen (obveznosti najemnika)

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati obratovalne in ostale stroške skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo.

16. člen (preveritev pogojev za upravičenost do namenskega najemnega stanovanja)

(1) Najemnik je dolžan enkrat letno na poziv lastnika predložiti dokazila o izpolnjevanju dohodkovnih in premoženjskih pogojev za uporabo najemnega stanovanja, ki jih opredeljuje ta pravilnik, zase in za vse uporabnike stanovanja. Obveznost najemnika se opredeli v najemni pogodbi.

(2) Podatke o premoženju in denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo najemnega stanovanja pridobi SS MONG iz uradnih evidenc in drugih zbirk osebnih podatkov upravljavcev zbirk podatkov v skladu z določbami 8. člena tega pravilnika. Najemnik mora na zahtevo SS MONG predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve.

(3) SS MONG odloči o morebitni neupravičenosti najemnika do nadaljevanja najemnega razmerja v 30 dneh po prejemu vseh dokazil iz prejšnjega odstavka z odločbo v upravnem postopku.

(4) Če najemnik ne predloži vseh dokazil v roku ali če lastnik v postopku preverjanja ugotovi, da najemnik skupaj z uporabniki presega dohodkovni in/ali premoženjski pogoj, lastnik odpove najemno razmerje z 90 dnevnim odpovednim rokom.

(5) Zoper odločbo je dopustna pritožba na župana.

VII. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

17. člen (prenehanje najemnega razmerja)

(1) Najemno razmerje za najem stanovanja preneha s potekom časa, za katerega je sklenjeno. Najemnik mora najmanj 30 dni pred potekom tega časa pridobiti od lastnika odobritev podaljšanja najemne pogodbe s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi, sicer mora izprazniti stanovanje oseb in stvari v pogodbenem roku.

(2) Najemno razmerje se ne more prenašati na ožje družinske člane.

(3) V primeru iz četrtega odstavka 16. člena tega pravilnika, najemno razmerje preneha s potekom 90 dnevnega odpovednega roka.

18. člen (odpoved najemnega razmerja)

(1) Najemno pogodbo lahko najemnik predčasno odpove, če o tem pisno obvesti SS MONG, z 90 dnevnim odpovednim rokom.

(2) Najemno pogodbo lahko SS MONG odpove v primeru iz četrtega odstavka 16. člena tega pravilnika ter iz krivdnih odpovednih razlogov, določenih v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja ter iz ostalih odpovednih razlogov in po postopkih, določenih v najemni pogodbi.

19. člen (vrnitev stanovanja)

Najemnik je dolžan, v primeru prenehanja najemnega razmerja, zapisniško izročiti strokovni službi SS MONG, oseb in stvari izpraznjeno ter prebeljeno stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom, v nasprotnem primeru je za nastalo škodo odškodninsko odgovoren.

VIII. UPORABNIKI STANOVANJA

20. člen (uporabniki stanovanja)

Poleg najemnika lahko v stanovanju bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki so kot uporabniki navedeni v najemni pogodbi.

21. člen (vloga za bivanje uporabnika)

Vlogo za bivanje uporabnika v najemnem stanovanju lahko poda samo najemnik

stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe.

IX. KONČNA DOLOČBA

22. člen (začetek veljavnosti)

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 007-14/2020-2
Nova Gorica, 17. septembra 2020

dr. Klemen Miklavič
ŽUPAN