

Na podlagi 89. 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 in 27/17), 28. člena 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 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15, 8/18 in 38/18) je Občinski svet občine Ajdovščina na 8. seji dne 26. 9. 2019 sprejel

P R A V I L N I K

o zamenjavah stanovanj Občine Ajdovščina

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

Ta pravilnik določa pogoje in kriterije, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za zamenjavo stanovanj ter postopek zamenjave najemnih neprofitnih stanovanj (v nadaljevanju: stanovanj).

2. člen

Občina Ajdovščina (v nadaljevanju: občina) omogoča najemnikom stanovanj menjavo stanovanj v okviru svojih možnosti, ob upoštevanju potreb najemnikov in smotrnosti zamenjav glede na druge potrebe občine na področju stanovanjskih zadev. Za zamenjavo stanovanja lahko zaprosijo najemniki neprofitnih stanovanj v lasti občine (v nadaljevanju: prosilci). Prosilcu se z zamenjavo lahko dodeli samo drugo neprofitno stanovanje v lasti občine.

II. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO ZAMENJAVE STANOVANJ OBČINE

3. člen

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati najemnik, da se uvrsti med upravičence do zamenjave neprofitnega stanovanja, so:

- da izpolnjuje vse pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem v skladu s predpisi, ki urejajo to področje;
- da je prosilec za zamenjavo stanovanja najemnik stanovanja v lasti Občine Ajdovščina;
- da ima ob vložitvi vloge za zamenjavo poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov, ki nastajajo pri uporabi neprofitnega stanovanja;
- da proti njemu ne teče sodni postopek za izpraznitev stanovanja iz krivdnih razlogov;
- da je preteklo vsaj dve leti od njegove vselitve v stanovanje.

Ne glede na tretjo alinejo prejšnjega odstavka tega člena, lahko najemodajalec v izjemnih primerih ugoditi tudi vlogi najemnika, ki ima dolg iz naslova neplačanih zapadlih najemnin, vendar pa izpolnjuje vse druge pogoje tega člena, če je razlog za zamenjavo stanovanja nezmožnost plačevanja stroškov, povezanih z uporabo stanovanja.

V primerih, ko nenadoma nastopijo bistveno spremenjene bivalne potrebe zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali drugih razmer, zaradi katerih je postalo stanovanje neprimerno za najemnika, se lahko izjemoma ne glede na čas vselitve, ob izpolnjevanju ostalih pogojev, uvrsti na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja.

V postopku zamenjave stanovanj, do dodelitve večjega stanovanja niso upravičeni najemniki, ki jim je priznana pravica do subvencije najemnine, razen če površina neprofitnega stanovanja

odstopa za več kot 15m² od najnižjega površinskega normativa iz 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

4. člen

Najemnik mora poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika izpolnjevati vsaj še enega izmed naslednjih pogojev:

- da je stanovanje po površini postalo premajhno ali po strukturi neprimerno zaradi povečanja števila družinskih članov najemnika;
- da je stanovanje postalo preveliko zaradi zmanjšanja števila družinskih članov ali želi najemnik preselitev v manjše stanovanje zaradi nižje najemnine in drugih stroškov za uporabo stanovanja;
- da je stanovanje zaradi bolezenskih, invalidnih ali starostnih razlogov najemnika ali njegovih družinskih članov, ki z njim prebivajo, po legi postalo neprimerno.

III. POSTOPEK ZAMENJAVE STANOVANJA

5. člen

O upravičenosti do zamenjave stanovanja na podlagi prejete popolne vloge odloči občinska uprava, skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek. Občinska uprava o upravičenosti do zamenjave stanovanja izda odločbo.

6. člen

Zoper odločbo o zamenjavi stanovanja je dovoljena pritožba pri županu Občine Ajdovščina. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

7. člen

Upravičenci do zamenjave neprofitnega stanovanja se uvrščajo na seznam čakajočih upravičencev do zamenjave neprofitnega stanovanja po vrsti glede na datum vložitve vloge. V primeru istega datuma vložitve vloge ima prednost prosilec z daljšo dobo bivanja v neprofitnem stanovanju.

Razpoložljiva stanovanja se dodeljuje v zamenjavo upravičencem iz seznama čakajočih po vrstnem redu upošteva primernost razpoložljivega stanovanja po površini glede na število družinskih članov in v okviru možnosti tudi strukturo stanovanja, zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja, invalidnost, zdravstveno in starostno stanje prosilca.

8. člen

Če upravičenec iz utemeljenih osebnih ali družinskih razlogov enkrat odkloni ponujeno primerno stanovanje, ostane na seznamu čakajočih in se mu še enkrat ponudi drugo primerno stanovanje, pri katerem se v okviru možnosti upošteva razloge, ki jih je navedel pri zavrnitvi stanovanja. Če upravičenec drugič odkloni zamenjavo za primerno stanovanje, se šteje, da mu je bilo ponujeno primerno stanovanje za zamenjavo po pravnomočni odločbi o upravičenosti do zamenjave in se ga umakne s seznama čakajočih.

9. člen

Če je od izdaje odločbe o uvrstitvi na seznam čakajočih do začetka postopka za zamenjavo stanovanja preteklo več kot leto dni, mora pristojna služba občinske uprave ponovno preveriti,

ali upravičenec še izpolnjuje pogoje iz 3. in 4. člena tega pravilnika, v drugih primerih pa le, če to oceni za potrebno.

IV. ZAMENJAVE STANOVANJ ZARADI REALIZACIJE STANOVANJSKEGA PROGRAMA

10. člen

Kadar je potrebno zaradi realizacije stanovanjskega programa Občine Ajdovščina (predvideno rušenje stavbe, sprememba namembnosti celotne stavbe, ogrožena varnost bivanja in podobno) preseliti najemnika, se mu ne glede na določbe tega pravilnika prednostno ponudi v zamenjavo primerno nadomestno stanovanje, pri čemer se upošteva njegove dotedanje bivalne pogoje, število družinskih članov ter zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja.

V. KONČNA DOLOČBA

11. člen

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

Št. 352-2/2019

Datum: 27. 9. 2019

ŽUPAN
Tadej Beočanin