



OBČINA AJDOVŠČINA

## Župan

Cesta 5. maja 6a  
5270 Ajdovščina  
t / 05 36 59 110  
e / [obcina@ajdovscina.si](mailto:obcina@ajdovscina.si)  
w / [www.ajdovscina.si](http://www.ajdovscina.si)

Številka: 3528-4/2024

Datum: 9. 5. 2024

**Občinski svet Občine Ajdovščina**

**Zadeva: Pravilnik o dodeljevanju službenih najemnih stanovanj – 1. obravnava**

**Predlagatelj:** Tadej Beočanin, župan Občine Ajdovščina

**Gradivo pripravil:** Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina

**Pristojno delovno telo:** Odbor za družbene zadeve

8. točka 14. redne seje Občinskega sveta Občine Ajdovščina

**Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 14. redni seji dne 23. 5. 2024 obravnava in sprejme v prvi obravnavi naslednji pravilnik:**

**Predlog pravilnika:**

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 in 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 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 in 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US), 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22) je Občinski svet Občine Ajdovščina na \_\_\_\_\_. seji sprejel

## **P R A V I L N I K**

### **o dodeljevanju službenih najemnih stanovanj**

#### **1. člen**

#### **(vsebina pravilnika)**

(1) Ta pravilnik ureja dodeljevanje stanovanj, ki je namenjeno za oddajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb (v nadaljevanju: službeno najemno stanovanje) v občini Ajdovščina in določa:

- upravičence in pogoje za upravičenost do dodelitve službenega najemnega stanovanja v najem,
- postopek dodeljevanja službenih najemnih stanovanj,
- čas trajanja najemnega razmerja,
- najemnino in ostale stroške uporabe službenega najemnega stanovanja,
- prenehanje najemnega razmerja in
- uporabnike stanovanja poleg najemnika.

(2) Službena iz prejšnjega odstavka so tista stanovanja, ki jih občina ustanoviteljica prenese v namensko premoženje Javnega stanovanjskega sklada Občine Ajdovščina (v nadaljnjem besedilu: JSS OA) kot službena stanovanja oziroma tista, ki so v lasti JSS OA in jih uprava JSS OA, po predhodnem soglasju nadzornega sveta opredeli kot službena stanovanja, upošteva potrebe občine ustanoviteljice.

(3) 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)**

(1) Namen tega pravilnika je vzpostaviti jasna merila in postopke za dodelitev službenih stanovanj v najem, za zadovoljevanje potreb po ustrezni stanovanjski oskrbi za javne uslužbence in zaposlene v javnem sektorju.

(2) Za službena stanovanja lahko zaprosijo zaposleni v Občini Ajdovščina, v javnih zavodih, javnih agencijah in javnem skladu, katerih ustanoviteljica je Občina Ajdovščina (v nadaljevanju: delodajalci).

(3) Službena stanovanja se oddajajo prosilcem s pomembnimi dosežki s področja svojega delovanja, ki so velikega pomena za Občino Ajdovščina in prosilcem, ki so velikega pomena za poslovanje delodajalca.

### **3. člen** **(splošni pogoji)**

(1) Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitev službenega stanovanja v najem, so, poleg pogoja zaposlitve iz 2. člena tega pravilnika, še:

- kadrovska pomembnost prosilca za delodajalca in za Občino Ajdovščina kot lokalno skupnost, izkazana s pisno utemeljitvijo poslovodnega organa delodajalca;
- da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim prebivajo, ni lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 60 km od delovnega mesta.

(2) JSS OA imenuje strokovno komisijo za dodelitev službenih najemnih stanovanj (v nadaljevanju: strokovna komisija), ki prouči utemeljenost vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste prosilcev.

(3) V primerih, ko kandidira na javnem razpisu več prosilcev s strani istega delodajalca, mora poslovodni organ tega delodajalca izdelati pisni prednostni red teh prosilcev in ga v razpisnem roku posredovati strokovni komisiji za dodelitev službenih najemnih stanovanj. Prednostna lista delodajalca se oblikuje po pomembnosti kadrov za poslovanje delodajalca.

### **4. člen** **(pogoji za upravičenost do dodelitve službenega stanovanja v najem)**

Za službena najemna stanovanja lahko zaprosijo v času javnega razpisa prosilci, ki so zaposleni pri delodajalcu najmanj 1 leto oziroma manj, v kolikor pridobijo pisno utemeljitev poslovnega organa delodajalca, da so za njegovo poslovanje izjemnega pomena.

### **5. člen** **(postopek za dodelitev službenih stanovanj v najem)**

(1) Službena najemna stanovanja po tem pravilniku se lahko dodelijo v najem prosilcem, ki izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom na podlagi javnega razpisa.

(2) Izvajalec javnega razpisa za dodeljevanje službenih najemnih stanovanj v najem je JSS OA. Za urejanje pravic in obveznosti lastnika in najemnika, ki niso urejena s tem pravilnikom, se uporablja zakonodaja, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(3) Javni razpis se objavi na spletnih straneh JSS OA, lahko pa tudi v drugih sredstvih javnega obveščanja.

- (4) V javnem razpisu se določi:
- a. okvirno število stanovanj za dodelitev v najem,
  - b. okvirno višino najemnine za stanovanje, ki je predmet razpisa,
  - c. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitve službenih stanovanj v najem,
  - d. dokumentacija, ki jo morajo prosilci priložiti k vlogi,
  - e. navedbo delodajalcev iz 2. člena tega pravilnika, pri katerem so zaposleni prosilci, in za katere se objavlja javni razpis,
  - f. okvirni rok, v katerem bodo službena najemna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,
  - g. rok in naslov za oddajo vlog in
  - h. okvirni rok, v katerem bodo prosilci obveščeni o izidu razpisa.

(5) Potrebna dokumentacija za dokazovanje izpolnjevanja pogojev, meril, obvezni obrazci in ostale podrobnosti za izvedbo razpisa, se opredelijo v razpisni dokumentaciji.

(6) JSS OA lahko od prosilca zahteva vsa dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem službenega najemnega stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da prosilec ali njegov ožji družinski član, ki skupaj z njim kandidira na razpisu, ne da dovoljenja za vpogled v podatke ali je dal nepravilne in/ali neresnične podatke, se prosilčeva vloga izloči iz obravnave in se ga o tem obvesti z upravnim aktom.

## **6. člen (merila)**

(1) Merila za ocenjevanje vlog prosilcev z vrednostjo točk za sestavo prednostnih vrstnih redov so:

- delovna doba prosilca pri delodajalcu,
- doba stalnega bivanja v občini,
- izobrazba prosilca.

(2) Točke po merilih iz prejšnjega odstavka določi strokovna komisija, imenovana za vsak javni razpis posebej.

(3) Točkuje se dopolnjena leta stalnega bivanja v občini (brez prekinitev) in dopolnjena leta delovne dobe. Prednost pri dodelitvi službenega najemnega stanovanja imajo izmed enakovrednih upravičencev tisti, ki so mlajši od 35 let in prosilci, ki se na novo zaposlujejo pri delodajalcu.

(4) Prednostni vrstni red upravičencev se oblikuje za vsakega delodajalca posebej.

(5) V primerih, ko imata dva ali več upravičencev enako število točk, se višje uvrsti tisti izmed njih, ki je uvrščen višje po prednostni listi delodajalca iz drugega odstavka 3. člena tega pravilnika.

## **7. člen** **(pridobivanje podatkov)**

(1) Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva morajo Javnemu stanovanjskemu skladu občine Ajdovščina, s pooblastilom dovoliti 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.

(2) Na zahtevo JSS OA 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 službenega najemnega stanovanja.

(3) JSS OA lahko od prosilca zahteva dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem službenega najemnega stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec.

## **8. člen** **(razpisni postopek in določitev liste upravičencev)**

(1) Strokovna komisija na podlagi določb tega pravilnika in razpisnih pogojev, po proučitvi utemeljenosti vlog na podlagi prejetih listin, oblikuje liste prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev službenih najemnih stanovanj, za vsakega delodajalca posebej.

(2) Udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, določi 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 službenih najemnih stanovanj na podlagi tega pravilnika se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(5) JSS OA izda odločbo o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na liste prosilcev po posameznih delodajalcih, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev službenih stanovanj v najem.

(6) V primerih, ko kandidira na javnem razpisu več prosilcev pri istem delodajalcu, kot je razpisanih stanovanj in vsi izpolnjujejo pogoje za dodelitev službenega najemnega stanovanja, se po zaključenem pritožbenem postopku, v prostorih JSS OA objavi listo upravičencev do dodelitve službenih stanovanj v najem. Lista upravičencev ostane v veljavi najmanj eno leto od njene objave. Stanovanja se dodeljuje upravičencem z liste po vrstnem redu glede na primernost stanovanj.

(7) Izjemoma je možno na predlog župana oddati v najem službeno najemno stanovanje brez javnega razpisa, kadar se ugotovi neodložljiva potreba po zagotovitvi službenega stanovanja.

**9. člen**  
**(pravno varstvo)**

- (1) Zoper odločitev JSS OA je dopustna pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.
- (2) Sproženi upravni spori ne zadržijo objave liste upravičencev, ki jim bodo zagotovljena službena najemna stanovanja in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

**10. člen**  
**(zavrnitev stanovanja)**

- (1) Kolikor upravičenec zavrne primerno stanovanje, se ga takoj črta iz liste in se stanovanje ponudi naslednjemu upravičencu na posamezni listi, s katerim se nato sklene najemna pogodba. Upravičenec, ki je bil črtan iz liste, ni upravičen sodelovati na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev službenih najemnih stanovanj v Občini Ajdovščina.
- (2) Izjemoma lahko upravičenec zavrne ponujeno stanovanje iz utemeljenih razlogov in zato ne nosi posledic iz prvega odstavka tega člena, o čemer odloča JSS OA. Kolikor se presodi, da ne gre za utemeljene razloge, JSS OA ravna po prejšnjem odstavku tega člena.

**11. člen**  
**(najemna pogodba in najemno razmerje)**

- (1) Najemno pogodbo z uspelim prosilcem za službeno najemno stanovanje sklene JSS OA za čas trajanja delovnega razmerja pri delodajalcu, pri katerem je bil zaposlen ob sklenitvi najemne pogodbe, oziroma največ za obdobje 10 let.
- (2) Najemno razmerje se lahko v izjemnih primerih tudi podaljša.
- (3) Najemna pogodba se lahko podaljša tudi v primeru, da se najemnik po zaključku delovnega razmerja upokoji, vendar le v primeru, kadar je imel pred upokojitvijo najmanj deset let delovne dobe pri tem delodajalcu.
- (4) Najemna pogodba se sklene v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz najemnega stanovanja. Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe z neposredno izvršljivostjo plača najemnik.

**12. člen**  
**(najemnina)**

- (1) Najemnina za službena najemna stanovanja je neprofitna in se določi največ za obdobje 10 let od datuma sklenitve najemne pogodbe, v skladu s predpisi za izračun neprofitne najemnine.
- (2) V primerih iz drugega in tretjega odstavka 11. člena se za najem službenega najemnega stanovanja zaračuna tržna najemnina, ki je določena s sklepom občinskega sveta.

**13. člen**  
**(obveznosti najemnika)**

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

**14. člen**  
**(prenehanje najemnega razmerja)**

(1) Najemno razmerje za najem službenega stanovanja preneha s potekom zaposlitve pri delodajalcu, pri katerem je bil zaposlen prosilec v času sklenitve najemne pogodbe, razen v primerih, navedenih v drugem in tretjem odstavku 11. členu tega pravilnika. Najemno razmerje se ne prenaša na ožje družinske člane.

(2) Najemno razmerje za najem službenega stanovanja preneha tudi pod pogoji zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

**15. člen**  
**(uporabniki stanovanja)**

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

**16. člen**  
**(vloga za bivanje uporabnika)**

Vloga za bivanje uporabnika v službenem najemnem stanovanju lahko poda samo najemnik stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe.

**17. člen**  
**(začetek veljavnosti)**

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

Številka:

Datum:

Tadej Beočanin, l.r.  
župan

## OBRAZLOŽITEV

### 1. Pravni temelj

- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF in 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE) , ki v prvem odstavku 21. člena določa, da občina samostojno opravlja lokalne zadeve javnega pomena, ki jih določi s splošnim aktom občine ali so določene z zakonom, in nadalje v četrti alineji drugega odstavka 21. člena, da občina za zadovoljevanje potreb svojih prebivalcev ustvarja pogoje za gradnjo stanovanj in skrbi za povečanje najemnega socialnega sklada stanovanj;
- 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 in 40/12 – ZUJF, v nadaljnjem besedilu: SZ-1), ki ureja najemna razmerja za stanovanja;
- Statut Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 79/22).

### 2. Razlogi in cilji za sprejem

Javni stanovanjski sklad Občine Ajdovščina (JSS OA) namerava oddati v najem prazna stanovanja za namene zadovoljevanja potreb po deficitarnih kadrih v javnih institucijah, katere ustanovitelj je Občina Ajdovščina, v Pravilniku imenovani: delodajalci. Za nova stanovanja, za katere je JSS OA letos podpisal pogodbe z Ministrstvom za solidarnostno prihodnost za sofinanciranje naložbe je določeno, da se morajo stanovanja oddati v neprofitni najem. Pravilnik je potrebno sprejeti tudi zaradi bodočih pridobitev stanovanj in kasnejši oddaji v najem, v kolikor bodo zaznane večje potrebe po pomembnih kadrih za delodajalce.

Cilj predlaganega pravilnika je pritegniti deficitarne kadre s pomembnimi dosežki na področju svojega delovanja, ki so velikega pomena za Občino Ajdovščina in so zelo pomembni za poslovanje delodajalcev. S Pravilnikom se vzpostavlja transparentnost dodelitve službenih najemnih stanovanj, saj so v njem opredeljena jasna merila in postopki od javnega razpisa do sklepanja najemnih pogodb z uspelimi prosilci.

Predlog pravilnika je obravnaval Nadzorni svet JSS OA na 3. redni seji in sprejel pozitivno stališče.

Obrazložitev členov:

Obrazložitev k 1. členu:

Člen določa vsebino pravilnika. Predlagani pravilnik se bo uporabljal pri oddajanju službenih najemnih stanovanj, ki so v lasti JSS OA. SZ-1 v 83. členu med štirimi kategorijami najemnih stanovanj določa tudi službena najemna stanovanja, to so stanovanja, ki se namenjajo za oddajo zaradi zadovoljevanje službenih potreb. Dodeljevanje službenih stanovanj bo po postopku iz Pravilnika za tista stanovanja, s katerimi upravlja JSS OA in za stanovanja, katera ima v lasti JSS OA. Opredelitev stanovanj, ki se bodo oddajala kot službena najemna stanovanja, po prehodnem soglasju nadzornega sveta opredeli JSS OA.

Obrazložitev k 2. členu:

Ta člen natančneje opredeli namen predlaganega pravilnika in ciljno skupino prosilcev, katerim je ta namenjen. Službena najemna stanovanja bodo namenjena zaposlenim v javnih zavodih, javnih agencijah in javnem skladu, katerih ustanoviteljica je Občina Ajdovščina (v nadaljevanju: delodajalci) in so velikega pomena tako za Občino Ajdovščina, kot za poslovanje delodajalcev.



Obrazložitev k 3. členu:

Člen opredeljuje splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitev službenega stanovanja v najem. Ti so: zaposlitev pri delodajalcu, kadrovska pomembnost prosilca za delodajalca in Občino Ajdovščina, kar se utemljuje s pisnim dokazilom direktorja javnega zavoda, sklada ali javne agencije. Pogoj, ki ga morajo prosilci in njegovi ožji družinski člani izpolniti je tudi, da niso lastniki primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 60 km od delovnega mesta.

Obrazložitev k 4. členu:

Določa pogoje za upravičenost do dodelitve službenega stanovanja v najem in sicer je to, da morajo biti prosilci zaposleni pri delodajalcu, najmanj 1 leto, lahko tudi manj, v primerih, ko se utemljuje pomembnost kadra za delodajalca, kar morajo dokazati s pisnim potrdilom.

Obrazložitev k 5. členu:

Ta člen določa postopek dodelitve, ki poteka na podlagi objavljenega javnega razpisa in ga objavi JSS OA na svoji spletni strani ali v drugih sredstvih javnega obveščanja. S tem je zagotovljena transparentnost in javnost objave. Člen določa vsebino javnega razpisa, potrebno dokumentacijo, ki jo morajo priložiti prosilci k vlogi ter ostala dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem službenega najemnega stanovanja. Izvajalec javnega razpisa je JSS OA.

Obrazložitev k 6. členu:

Določena so merila za ocenjevanje vlog prosilcev. Višino točk in navedbo delodajalcev, ki potrebujejo kader in katerim bo javni razpis namenjen, se določi za vsak razpis posebej. Točke se seštevajo. Pri dodelitvi stanovanj bodo pri enakih točkah imeli prednost mladi prosilci do 35 let in prosilci, ki se na novo zaposlujejo pri delodajalcu. Prednostna lista upravičencev bo sestavljena za vsakega delodajalca posebej. V primeru, da pri posameznem delodajalcu prosilci na javnega razpisu dosežejo enako število točk, se stanovanje dodeli tistemu prosilcu, ki je uvrščen višje na prednostni listi delodajalca, ki jo posreduje delodajalec JSS OA, v kolikor je to potrebno.

Obrazložitev k 7. členu:

Predpisan je postopek pridobivanja osebnih podatkov iz uradnih evidenc in na zahtevo JSS OA tudi o dohodkih oziroma dodatna dokazila, ki so potrebni za obravnavo vloge.

Obrazložitev k 8. členu:

V tem členu je podrobneje opredeljen razpisni postopek in oblikovanje prednostne liste upravičencev. Vloge bo proučila in pregledala strokovna komisija, ki jo imenuje JSS OA. Ta člen tudi določa, da JSS OA ob uporabi predlaganega pravilnika in upoštevanju pogojev iz javnega razpisa, za odločanje v postopku dodeljevanja službenih najemnih stanovanj, uporablja določila Zakona, ki ureja splošni upravni postopek (ZUP). O (ne)uvrstitvi na listo prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem po posameznih skupinah, JSS OA odloči z odločbo. Udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, določi rok za dopolnitev vloge. Vloge, ki jih udeleženci razpisa ne dopolnijo v predpisanem roku, se zavržejo s sklepom. V primerih, ko kandidira na javnem razpisu več prosilcev pri istem delodajalcu, kot je razpisanih stanovanj in vsi izpolnjujejo pogoje za dodelitev službenega najemnega stanovanja, se po zaključenem pritožbenem postopku, v prostorih JSS OA objavi listo upravičencev do dodelitve službenih stanovanj v najem, ki ostane v veljavi najmanj eno leto od njene objave. Stanovanja

se dodeljuje upravičencem z liste po vrstnem redu glede na primernost stanovanj. V členu je določena tudi izjema dodelitve službenega najemnega stanovanja brez javnega razpisa, vendar le v izjemnih primerih, ko je ugotovljena neodložljiva potreba po zagotovitvi službenega stanovanja kadru, ki je zelo pomemben za Občino Ajdovščina ali delodajalca.

Obrazložitev k 9. členu:

Na odločbo JSS OA je možna pritožba na župana, kar je skladno z 233. členom ZUP. S smiselno uporabo določb SZ-1, je tudi v tem členu predlagano, da sproženi upravni spori ne zadržijo objave listo upravičencev, ki jim bodo zagotovljena službena najemna stanovanja in posledično sklepanja najemnih pogodb.

Obrazložitev k 10. členu:

Člen določa da, v primeru, če upravičenec zavrne dodeljeno primerno stanovanje, se prosilca črta iz liste in se stanovanje ponudi naslednjemu upravičencu na posamezni listi ter se z njim sklene najemna pogodba. Upravičenec, ki zavrne ponujeno primerno stanovanje ne more več sodelovati na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev službenih najemnih stanovanj. V drugem odstavku člena je dopuščena možnost, da v utemeljenih razlogih tak upravičenec ne nosi posledic, o čemer odloči JSS OA.

Obrazložitev k 11. členu:

Najemna pogodba se sklene za največ 10 let, oziroma manj, če najemniku preneha delovno razmerje pri delodajalcu. Izjemoma se lahko v utemeljenih primerih najemno razmerje tudi podaljša, kot npr. za primere upokojitve. Tretji odstavek določa, da se najemno razmerje lahko podaljša le v primeru, da je bil najemnik pred upokojitvijo najmanj 10 let zaposlen pri delodajalcu. V četrtem odstavku je določeno, da se najemna pogodba sklepa v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo. Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe nosi najemnik.

Obrazložitev k 12. členu:

Ta člen določa višino najemnine in sicer se za obdobje največ 10 let za najem službenih stanovanj zaračunava neprofitna najemnina, ki je določena skladno z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21). JSS OA je dolžan skladno s podpisano pogodbo za nakup novih stanovanj v blokih Ob Hublju in Lotus stanovanja oddati v najem z neprofitno najemnino ter 10 let ne sme spreminjati lastništva, zato izhaja iz tega tudi predlog za tovrstno določilo v Pravilniku.

V drugem odstavku je določeno, da se po preteku 10 letnega obdobja oziroma v primeru podaljšanja pogodbe v izjemnih primerih in v primeru odhoda v pokoj, prične najemniku obračunavati tržna najemnina, ki jo določi občinski svet s sklepom. Zadnji veljavni sklep je občinski svet Občine Ajdovščina sprejel v letu 2016, na 16. redni seji dne 26.5.2016, v katerem je bila določena tržna najemnina v višini 6,5 eur/m<sup>2</sup>. JSS OA bo predlagal povišanje višine na eni izmed naslednjih sej.

Obrazložitev k 13. členu:

Ta člen določa, da so obveznosti najemnika poleg najemnine tudi plačilo obratovalnih in drugih stroškov, skladno z veljavno zakonodajo in pogodbo. Obveznosti najemnika natančneje opredeljuje 94. člen SZ-1, ki pravi, da mora najemnik stanovanja:

- uporabljati najeto stanovanje v skladu z najemno pogodbo;
- odgovarjati za škodo, nastalo pri nepravilni oziroma malomarni rabi stanovanja;

- dopustiti vstop lastniku oziroma njegovemu pooblaščenцу v stanovanje za preveritev pravilne uporabe stanovanja, vendar največ dvakrat letno;
- poravnati stroške popravil v stanovanju, ki so posledica nepravilne oziroma malomarne uporabe stanovanja, skladno z določili najemne pogodbe;
- obveščati lastnika o napakah na stanovanju, za odpravo katerih odgovarja lastnik v skladu z veljavnimi normativi in standardi;
- plačevati najemnino za najeto stanovanje ter stroške, ki se plačujejo poleg najemnine, v skladu z najemno pogodbo;
- pridobiti soglasje lastnika, če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba, ki ni navedena v najemni pogodbi;
- predlagati lastniku sklenitev aneksa k najemni pogodbi, če se število oseb, ki uporabljajo stanovanje, spremeni;
- vzdrževati stanovanje v obsegu, kot ga za najemnike določajo normativi za vzdrževanje po pravilniku iz 125. člena tega zakona.

Vse navedene določbe bodo opredeljene v najemni pogodbi.

Obrazložitev k 14. členu:

V členu je podrobneje obrazloženo, v katerih primerih preneha najemno razmerje in sicer: s prekinitvijo zaposlitve pri delodajalcu, razen v izjemnih primerih, ki jih opredeljuje 11. člen Pravilnika. Na ožje družinske člane ni mogoče prenesti najemnega razmerja.

V drugi točki tega člena je obrazloženo, da najemno razmerje preneha tudi po zakonskih pogojih.

Skladno s 102. členom SZ-1, če ni dogovorjeno drugače, lahko najemnik odpove najemno pogodbo vselej, ne da bi za to navajal razloge, če o tem pisno obvesti lastnika, s 60 dnevni odpovednim rokom. Ta rok je potreben, da lahko lastnik v odpovednem roku najde novega najemnika.

Podrobneje so krivdni odpovedni razlogi navedeni prvem odstavku 103. člena SZ-1:

Lastnik lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih krivdnih razlogov:

1. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja povzročajo večjo škodo na stanovanju ali skupnih delih stanovanjske ali večstanovanjske stavbe;
2. če opravlja v stanovanju dejavnost brez dovoljenja ali v nasprotju z dovoljenjem;
3. če najemnik ne vzdržuje stanovanja v skladu s pravilnikom iz 125. člena tega zakona v delu, ki se nanaša na najemnika;
4. če najemnik ne plača najemnine ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, v roku, ki ga določa najemna pogodba, če rok ni določen pa v 60 dneh od prejema računa;
5. če najemnik oziroma osebe, ki z njim stanujejo, z načinom uporabe stanovanja pogosto grobo kršijo temeljna pravila sosedskega sožitja določenega s hišnim redom ali z načinom uporabe huje motijo druge stanovalce pri njihovi mirni uporabi stanovanja;
6. če najemnik izvršuje ali izvrši v stanovanju in vgrajeni opremi spremembe brez poprejšnjega soglasja lastnika, razen v primerih iz 97. člena tega zakona;
7. če stanovanje več kot 60 dni v obdobju treh mesecev uporablja poleg najemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi in če najemnik za to ni pridobil soglasja lastnika;
8. če najemnik odda najeto stanovanje v podnajem brez soglasja lastnika, kot to določa 84. člen tega zakona;
9. če najemnik ne dopusti vstopa v stanovanje v primerih iz tretje alineje 94. člena in 99. člena tega zakona;

10. če najemnik brez upravičenih razlogov ne prevzame stanovanja oziroma ne prične prebivati v stanovanju v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe;

11. če so najemnik in osebe, navedene v najemni pogodbi, nehale uporabljati stanovanje in brez presledka več kot tri mesece niso stanovale v njem;

12. če posreduje lažne podatke, ki so osnova za pridobitev pravice do subvencionirane najemnine v skladu s 121. členom tega zakona.

105. člen SZ -1 določa: »Lastnik tržnega najemnega, službenega najemnega ali namenskega najemnega stanovanja lahko odpove najemno pogodbo, poleg razlogov iz prvega in petega odstavka 103. člena tega zakona, tudi iz drugih razlogov, če so navedeni v najemni pogodbi.« Navedene zakonske določbe bodo opredeljene v najemnih pogodbah.

Obrazložitev k 15. členu:

Ta člen na splošno opredeljuje, kdo poleg najemnika lahko biva v službenem najemnem stanovanju.

Obrazložitev k 16. členu:

Po tem, ko je najemniku dodeljeno konkretno stanovanje na podlagi podatkov iz razpisa, lahko le ta poda vlogo za bivanje novega uporabnika v službenem najemnem stanovanju, pri tem pa mora priložiti ustrezna dokazila. Če je vlogi ugodeno, se sklene dodatek k najemni pogodbi.

Obrazložitev k 17. členu:

Člen določa dan uveljavitve pravilnika. Pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu RS, z namenom pohitritve postopkov objave javnega razpisa za oddajo novih stanovanj v blokih Ob Hublju.

### **3. Ocena finančnih posledic sprejema pravilnika:**

Sprejem predlaganega pravilnika nima neposrednih finančnih posledic za proračun Občine Ajdovščina. Najemnina je za 10 letno obdobje določena kot neprofitna najemnina iz razloga, ker je to pogoj EU po sklenjenih sofinancerskih pogodbah med JSS OA in Ministrstvom za solidarno prihodnost pri nakupu novih stanovanj.

POROČILO:

Na 12. redni seji dne 8. 5. 2024 je Odbor za družbene zadeve obravnaval Pravilnik o dodeljevanju službenih najemnih stanovanj in k predlaganemu pravilniku podal pozitivno mnenje, zato predlaga, da ga Občinski svet v prvi obravnavi sprejme.

Datum: 8. 5. 2024

Predsednik odbora za družbene zadeve  
Vilko Brus, l. r.

