

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 14. seji dne 23. 5. 2024 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, upoštevaje 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 poslovnega 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)

Vlogo 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.

Tadej Beočanin,
župan