

Predlagatelj:
TADEJ BEOČANIN
ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 4. 9. 2019

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

ZADEVA: **PRAVILNIK O ZAMENJAVAH STANOVANJ OBČINE
AJDOVŠČINA – 1. obravnava**

GRADIVO PRIPRAVIL: Oddelek za družbene zadeve

**PRISTOJNO DELOVNO TELO
OBČINSKEGA SVETA:** Odbor za družbene zadeve

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na ____ redni seji dne _____ obravnava in sprejme:

PREDLOG PRAVILNIKA: **1. obravnava**

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 ____ seji dne _____ 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 menjave 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 ugotovi 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.

Datum:

ŽUPAN
Tadej Beočanin, l. r.

OBRAZLOŽITEV:

1. Pravni temelj področja, ki ga pravilnik ureja:

Zamenjave stanovanj se izvajajo na podlagi 89. člena Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št.69/03, 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) ter državnega Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14).

2. Poglavitne rešitve pravilnika:

Dosedanji način reševanja vlog najemnikov neprofitnih stanovanj Občine Ajdovščina za zamenjavo stanovanj ni predpisoval postopka in pogojev zamenjave, zato je skladno s Stanovanjskim zakonom in Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem o zamenjavah odločal župan na predlog pristojne strokovne službe občinske uprave. Pri dodelitvah so se večkrat pojavljale dileme pod kakšnimi pogoji je kdo do zamenjave upravičen, zato je bilo potrebno to področje s pravilnikom urediti.

Nov pravilnik o zamenjavah stanovanj Občine Ajdovščina določa, pogoje za upravičenost do zamenjave, postopek zamenjave in izjemo zamenjave zaradi realizacije stanovanjskega programa Občine Ajdovščina. Menjave stanovanj so možne zgolj med najemniki neprofitnih stanovanj Občine Ajdovščina, ki jim je stanovanje zaradi spremenjenega števila družinskih članov postalo premajhno, preveliko ali pa je postalo neustrezno zaradi invalidnosti, trajne bolezni ali starosti. Vzrok za zamenjavo je lahko tudi želja za preselitev v manjše stanovanje zaradi nižje najemnine in drugih stroškov za uporabo stanovanja.

Med splošnimi pogoji velja izpostaviti tri in sicer:

- 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.

Pravilnik določa, da lahko najemodajalec v izjemnih primerih ugotovi tudi vlogi najemnika, ki ima dolg iz naslova neplačanih zapadlih najemnin, če je razlog za zamenjavo stanovanja nezmožnost plačevanja stroškov, povezanih z uporabo stanovanja. Šlo bo za primere, ko se najemniku dodeli stanovanje z nižjo najemnino, ki jo bo lažje plačeval in poravnal nastali dolg.

V primerih, ko se najemniku nenadoma bistveno spremenijo družinske, zdravstvene ali druge razmere, zaradi katerih je postalo stanovanje neprimerno, se lahko izjemoma, tudi če še ni preteklo dve leti od vselitve, ob izpolnjevanju ostalih pogojev, uvrsti na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja in se o njem prednostno odloča.

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. Kar v praksi pomeni, površinski stanovanjski normativ za tričlansko družino po pravilniku je od 45 do 55 m², če ima ta družina v najemu sedaj 29m² veliko stanovanje, kar je več kot 15m² od najnižjega površinskega normativa, ima kljub temu, da ima subvencijo k najemnini pravico do zamenjave.

Najemnik, ki je upravičen do zamenjave stanovanja, se uvrsti na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj. 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.

Če najemnik soglaša s ponujenim stanovanjem, se sklene najemno razmerje za predlagano stanovanje, dotedanje stanovanje pa je najemnik dolžan izprazniti najkasneje v roku 30 dni po sklenitvi nove najemne pogodbe in ga izpraznjenega, prebeljenega in urejenega vrniti lastniku. 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.

O upravičenosti do zamenjave stanovanja ali o preselitvi se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku, pri čemer se upoštevajo spremenjene potrebe najemnikov stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje), višini najemnine ter drugih stroškov za uporabo stanovanja.

3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema pravilnika:

S spremembo pravilnika finančnih posledic za občinski proračun ne bo.

ŽUPAN
Tadej Beočanin

POROČILO ODBORA:

Na 6. seji dne 11. 9. 2019 je Odbor za družbene zadeve obravnaval Pravilnik o zamenjavah stanovanj Občine Ajdovščina in sprejel

pozitivno mnenje k Pravilniku o zamenjavah stanovanj Občine Ajdovščina, zato **predlaga**, da ga občinski svet sprejme.

Datum: 12. 9. 2019

Predsednica odbora
Suzana Krašna, s. r.

Vzorec vloge:

OBČINA AJDOVŠČINA
CESTA 5. MAJA 6/A
5270 AJDOVŠČINA

VLOGA ZA ZAMENJAVO STANOVANJA

1. PODATKI O NAJEMNIKU / NAJEMNICI

PRIIMEK IN IME :
TELEFON:

2. PODATKI O SEDANJEM STANOVANJU

NASLOV:
ŠT. STANOVANJA:
LEGA:
ŠT. UPORABNIKOV STANOVANJA:

Na podlagi 89. člena SZ (SZ-1, Uradni list RS št. 69/03, s spremembami) in Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, vlagam vlogo za zamenjavo stanovanja. Izjavljam, da v skladu z navedenim pravilnikom izpolnjujem splošne pogoje za zamenjavo stanovanja, katerega najemnik/najemnica sem.

Le ti 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.

3. RAZLOGI ZA ZAMENJAVO

Najemnik/najemnica mora na podlagi predhodno navedenega pravilnika poleg splošnih pogojev izpolnjevati, za upravičenost do zamenjave stanovanja, vsaj še enega izmed pogojev, ki so navedeni v 4. členu predmetnega pravilnika. Zaradi preveritve izpolnjevanja vseh pogojev, prosim navedite vaš razlog za vlogo za zamenjavo stanovanja. Razlog za zamenjavo je potrebno utemeljiti z ustreznimi dokazili.

S to izjavo izrecno dovoljujem Občini Ajdovščina, da opravi poizvedbe o mojih osebnih podatkih. Prav tako, kot zakoniti zastopnik, dovoljujem vpogled v osebne podatke svojih, v vlogi navedenih otrok, ki še niso polnoletni. (Za polnoletne otroke so potrebne njihove osebne privolitve za vpogled, kar izkažejo z lastnoročnim podpisom)

SORODSTVENO RAZMERJE	PRIIMEK IN IME (TISKANO)	LASTNOROČNI PODPIS
PARTNER / PARTNERKA (ZAKONSKI / ZUNAJZAKONSKI)		
POLNOLETNI OTROK		
POLNOLETNI OTROK		
DRUGO – VPIŠI:		

Vlagatelj vloge izjavljam, da s svojim podpisom jamčim za resničnost vseh v vlogi navedenih podatkov ter za verodostojnost vlogi priloženih dokazil.

Ajdovščina, dne _____ (podpis najemnika/najemnice)

PRILOGE:

1. potrdilo o poravnanih obveznostih iz naslova uporabe stanovanja (izda pooblaščen upravnik);
2. odločbo o odmeri dohodnine za preteklo leto za vse zaposlene člane gospodinjstva;
3. dokazila o razlogih za zamenjavo stanovanja (npr.: povečanje družine, zdravstveni razlogi, razlogi, ki izvirajo iz narave dela, ki ga opravlja najemnik ali ožji družinski člani);
4. upravna taksa v višini 22,60 EUR po Zakonu o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 - uradno prečiščeno besedilo, 14/15 - ZUUJFO, 84/15 - ZZelP-J in 32/16)

Opomba: taksni zavezanci v slabih življenjskih razmerah, lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu ZUT, s tem da status dokažejo s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo ali drugimi dokazili.