

Opozorilo: Neuradno prečiščeno besedilo predpisa predstavlja zgolj informativni delovni pripomoček, glede katerega organ ne jamči odškodninsko ali kako drugače.

Neuradno prečiščeno besedilo Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem obsega:

- Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 z dne 13. 2. 2004),
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 34/04 z dne 8. 4. 2004),
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 62/06 z dne 15. 6. 2006),
- Zakon o uvedbi eura – ZUE (Uradni list RS, št. 114/06 z dne 9. 11. 2006),
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 11/09 z dne 13. 2. 2009),
- Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 81/11 z dne 14. 10. 2011),
- Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 47/14 z dne 24. 6. 2014).

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

(neuradno prečiščeno besedilo št. 5)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen **(uporaba pravilnika)**

Ta pravilnik uporabljajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem občine, država, javni stanovanjski skladi in neprofitne stanovanjske organizacije (v nadaljnjem besedilu: najemodajalci).

2. člen **(vsebina pravilnika)**

Ta pravilnik določa:

- splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci oziroma prosilke (v nadaljnjem besedilu: prosilci), da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja;
- kriterije in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev;
- kriterije za morebitno plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine ter zavezance zanju;
- površinske normative za dodelitev neprofitnih stanovanj;
- postopek dodeljevanja neprofitnih stanovanj;
- napotke za uporabo neprofitnih stanovanj;
- zamenjave neprofitnih stanovanj;
- izjemne dodelitve neprofitnih stanovanj;
- postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi neprofitnega stanovanja;
- pojasnila za uporabo pravilnika ter obrazca za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij prosilcev, ki sta kot prilogi sestavni del pravilnika.

II. SPLOŠNI POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE NEPROFITNEGA STANOVANJA V NAJEM

3. člen

(splošni pogoji za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja)

(1) Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, so:

- državljanstvo Republike Slovenije;
- stalno prebivališče v občini ali na območju delovanja javnega stanovanjskega sklada ali neprofitne stanovanjske organizacije, v kateri je zaprosil za pridobitev neprofitnega stanovanja;
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo), ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki ne presega vrednosti 40% primerne stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja;
- da se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo v mejah, določenih v 5. členu tega pravilnika;
- da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

(2) Žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih-varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, lahko sodelujejo na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj tudi v kraju začasnega bivališča.

(3) Invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, lahko ne glede na kraj stalnega prebivališča, zaprosijo za pridobitev neprofitnega stanovanja tudi v drugi občini, kjer so večje možnosti za zaposlitev ali kjer jim je zagotovljena pomoč druge osebe in zdravstvene storitve.

(4) Do dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po tem pravilniku.

(5) Ne glede na določbo prve alineje prvega odstavka tega člena so do dodelitve neprofitnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I, 44/97, 50/98 – odl. US in 14/99 – odl. US), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 64/09 – uradno prečiščeno besedilo), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 50/11 in 57/11 – popr.), Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 76/10 – uradno prečiščeno besedilo) ali Zakonu o začasnem zatočišču (Uradni list RS, št. 20/97, 94/00 – odl. US, 67/02, 2/04 – ZPNNVSM in 65/05 – ZZZRO).

4. člen

(dodatni pogoji)

Pri posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj lahko najemodajalci predpišejo poleg splošnih pogojev po tem pravilniku tudi še dodatne pogoje, ki jih mora prosilec izpolnjevati, pri čemer točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji lahko presegajo skupno število točk po obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter prednostnih kategorij prosilcev, ki je sestavni del tega pravilnika (v nadaljnjem besedilu: obrazec), kot seštevke najvišjih vrednosti posameznih točk iz obrazca, za največ 25%.

5. člen **(gornja meja dohodka gospodinjstva)**

(1) Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v koledarskem letu pred letom razpisa ne presegajo:

Velikost gospodinjstva	Dohodek ne sme presegati naslednjih % od povprečno neto plače v državi
1-člansko	200%
2-člansko	250%
3-člansko	315%
4-člansko	370%
5-člansko	425%
6-člansko	470%

(2) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 25 odstotnih točk.

6. člen **(prednostne kategorije prosilcev)**

(1) Pri razreševanju vlog za pridobitev neprofitnega stanovanja imajo prednost družine z več otroki, družine z manjšim številom zaposlenih, mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom in državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, žrtve nasilja v družini, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja ter prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost, katero opravljajo, pomembni za občino, kar mora občina posebej opredeliti v razpisu.

(2) Najemodajalci v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj posebej opredelijo prednostno kategorijo ali prednostne kategorije prosilcev iz prejšnjega odstavka tega člena, pri čemer lahko po svoji presoji vključijo v razpis tudi druge prednostne kategorije prosilcev, kar pa morajo v razpisu posebej utemeljiti.

(3) Najemodajalci v posameznem razpisu za dodeljevanje neprofitnih stanovanj izrecno določijo, katera skupina prosilcev ima prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja, če eden ali več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene v obrazcu.

7. člen **(črtan)**

III. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV

8. člen **(prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja)**

(1) Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost tisti prosilci, ki imajo slabše stanovanjske razmere, večje število družinskih članov ter živijo v slabših socialno zdravstvenih razmerah.

(2) Kriteriji in točkovno vrednotenje kriterijev za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer, ki vplivajo na prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem, so določeni v obrazcu.

IV. KRITERIJI ZA MOREBITNO PLAČILO LASTNE UDELEŽBE IN VPLAČILO VARŠČINE TER ZAVEZANCI ZANJU

9. člen **(oprostitev plačila lastne udeležbe in varščine)**

(1) Gospodinjstva, katerih dohodki v koledarskem letu pred razpisom ne presegajo spodaj navedenih odstotkov dohodkov, niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

Velikost gospodinjstva	Dohodek izražen v % od povprečne neto plače v državi
1-člansko	90%
2-člansko	135%
3-člansko	165%
4-člansko	195%
5-člansko	225%
6-člansko	255%

(2) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

10. člen **(zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine)**

Za plačilo lastne udeležbe in varščine je lahko zavezano gospodinjstvo, katerega dohodki presegajo mejo, določeno v prejšnjem členu tega pravilnika.

11. člen **(opredelitev pojma, višina lastne udeležbe)**

(1) Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, namenjena za pridobivanje neprofitnih stanovanj v lasti najemodajalca.

(2) Višina lastne udeležbe lahko znaša največ 10% vrednosti neprofitnega stanovanja po pravilniku iz 116. člena stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, v nadaljnjem besedilu: zakona), brez vpliva lokacije.

12. člen **(pogodba o plačilu lastne udeležbe in rok za vračilo lastne udeležbe)**

Pogoje v zvezi z morebitnim plačilom in vračilom lastne udeležbe uredijo najemodajalci in upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja z medsebojno pogodbo, pri čemer se lastna udeležba najemniku neprofitnega stanovanja vrne najkasneje po 10 letih v protivrednosti v eurih, z 2% obrestno mero.

13. člen **(opredelitev varščine v najemni pogodbi, možnost obročne poravnave, vračilo varščine)**

(1) Varščino za uporabo stanovanja lahko zahteva najemodajalec kot denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja.

(2) Varščina za uporabo stanovanja lahko znaša največ tri mesečne najemnine.

(3) Najemodajalci in upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja opredelijo v najemni pogodbi medsebojne obveznosti v zvezi z vplačilom, vračilom in ohranjanjem vrednosti varščine za uporabo stanovanja, upošteva načelo ohranjanja vrednosti varščine v protivrednosti v eurih.

(4) Varščino za uporabo stanovanja lahko ob poprejšnjem soglasju najemodajalca upravičenec do pridobitve neprofitnega stanovanja poravna tudi obročno.

(5) Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja, pri čemer je najemodajalec dolžan vrniti varščino v tolarskem znesku, ki ustreza dejanski vrednosti varščine oziroma morebitnemu preostanku varščine ob prenehanju najemnega razmerja v protivrednosti v eurih.

(6) Varščina se zadrži in se ne vrne, če najemnik neprofitnega stanovanja ni usposobil stanovanja ob izselitvi ali če ni poravnal najemnine ali obratovalnih stroškov.

V. POVRŠINSKI NORMATIVI ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

14. člen **(površinski normativi)**

(1) Najemodajalci uporabljajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj naslednje površinske normative:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²

2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

(2) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

(3) Najemodajalci lahko oddajo v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi.

(4) Najemodajalci lahko oddajo v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m² lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

(5) Površinski normativi iz prvega odstavka tega člena, ki zadevajo stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine, se uporabljajo tudi kot zgornje meje pri izračunavanju subvencij k najemninam skladno s tretjim odstavkom 121. člena zakona.

(6) Za enočlanska gospodinjstva se kot zgornja meja pri izračunavanju subvencij k najemninam uporablja stanovanjska površina do 40 m², če najemodajalec najemniku ne ponudi v zamenjavo primerne stanovanjske površine do 30 m². V primeru, da najemodajalec ponudi najemniku v zamenjavo primerno stanovanje površine do 30 m², najemnik pa preselitev vanj zavrne, se od zavrnitve dalje pri izračunavanju subvencije upošteva stanovanjska površina do 30 m². Za enočlanska gospodinjstva v tržnih stanovanjih se kot zgornja meja pri izračunavanju subvencije k najemnini uporablja stanovanjska površina do 30 m².

(7) Ne glede na prejšnji odstavek se za invalida oziroma družino z invalidnim članom, ki mu je otežkočeno ali preprečeno normalno gibanje, kot zgornja meja pri izračunavanju subvencij k najemninam uporablja dejanska površina stanovanja, pri izračunavanju subvencij k tržnim najemninam pa se kot zgornje meje upoštevajo površine iz prejšnjega odstavka, povečane za 10 m².

15. člen

(upoštevanje dodatnega dnevnega ali spalnega prostora)

(1) Pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem se lahko preseže površinske normative iz prejšnjega člena z upoštevanjem dodatnega dnevnega ali spalnega prostora, če to zahtevajo družinske ali socialno zdravstvene razmere kot na primer, če gre za tri generacije v družini, težjo invalidnost, težjo bolezen, ki terja trajno nego in podobno.

(2) Najemodajalci odločajo o odstopanju od površinskih normativov po prejšnjem odstavku, upoštevaje mnenje Centra za socialno delo, ki ga predloži upravičenec.

16. člen

(odprava arhitektonskih ovir)

Če je neprofitno stanovanje namenjeno invalidu oziroma družini z invalidnim članom, ki mu je otežkočeno oziroma preprečeno normalno gibanje, je potrebno ob dodelitvi neprofitnega stanovanja upoštevati potrebo po odpravi arhitektonskih ovir v stanovanju ali pri

dostopu ali izhodu iz stanovanjske stavbe, kakor tudi zadostne površine za gibanje z invalidskim vozičkom.

VI. POSTOPEK DODELJEVANJA NEPROFITNIH STANOVANJ

17. člen (javni razpis)

(1) Za oddajo neprofitnih stanovanj v najem morajo najemodajalci objaviti razpis v sredstvih javnega obveščanja, razen kadar gre za najemodajalca, namensko ustanovljenega za razreševanje stanovanjskih vprašanj določene skupine prebivalstva, ki lahko za oddajo neprofitnih stanovanj v najem objavi notranji razpis.

(2) V javnem razpisu se lahko najemodajalec odloči za oblikovanje dveh prednostnih list, ločeno za stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu tega pravilnika niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine, ter za stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek morebitni zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

(3) Županja oziroma župan (v nadaljnjem besedilu: župan) lahko za izvedbo razpisnega postopka pooblasti javno podjetje v lasti občine.

18. člen (vsebina javnega razpisa)

Razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem mora določati zlasti:

1. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem;
2. podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi;
3. dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi;
4. podatek o odločitvi najemodajalca glede plačila lastne udeležbe in varščine ter pogoje glede plačila;
5. podatek o morebitni odločitvi najemodajalca o oblikovanju ločenih prednostnih list po drugem odstavku prejšnjega člena tega pravilnika;
6. okvirno število razpoložljivih neprofitnih stanovanj, pri čemer se posebej opredelijo stanovanja, ki so predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu tega pravilnika niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in vplačilo varščine za uporabo stanovanja, upoštevaje tudi podatek o številu stanovanj, prilagojenih potrebam invalidov;
7. opredelitev prednostnih kategorij prosilcev;
8. podatek o prednostni kategoriji prosilcev, če eden ali več prosilcev doseže v razpisu enako število točk po obrazcu za oceno stanovanjskih razmer;
9. okvirni rok, v katerem bodo neprofitna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem;
10. rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izidov razpisa;
11. višino neprofitne najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet razpisa, skupaj z napotilom na predpise, ki določajo neprofitne najemnine in subvencioniranje najemnin;
12. možnost spremembe najemnine v primeru spremenjenih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, skladno z 90. členom zakona.

19. člen (razpisna dokumentacija)

(1) Vlogi za pridobitev neprofitnega 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 prvim odstavkom 3. člena tega pravilnika;
- najemno oziroma podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih;
- dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe, v kolikor gre za invalida po tretjem odstavku 3. člena tega pravilnika;
- drugo z razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero se izkazuje socialno-zdravstvene razmere in
- izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje.

(2) Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva lahko najemodajalcu 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.

(3) Najemodajalci neprofitnih stanovanj pridobijo v skladu s prejšnjim odstavkom tega člena potrdila o državljanstvu, potrdila upravne enote, da je bil upravičenec izbrisan iz registra stalnega prebivalstva in da je po izbrisu pridobil dovoljenje za stalno prebivanje, potrdila iz evidence o odločitvah in izplačilih denarne odškodnine, potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva od pristojnih državnih organov, podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih ter prejemkih pa iz obstoječih zbirk podatkov.

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

(5) Na zahtevo najemodajalca 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 pridobitev neprofitnega stanovanja.

(6) Prosilec ali njegov družinski član dokazuje status brezposelne osebe s prijavo v evidenco brezposelnih oseb pri Zavodu za zaposlovanje Republike Slovenije.

20. člen (razpisni postopek)

(1) Najemodajalci imenujejo komisije, ki proučijo utemeljenost vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj, ki jih opravijo pri pristojnih organih ter organizacijah in posameznikih.

(2) Najemodajalci določijo 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) Dokler predpisani rok za dopolnitev vlog ne preteče, ni mogoče sestaviti prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj v najem.

(5) Za vodenje razpisnega postopka se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

21. člen (uporaba obrazca)

Pri proučitvi vseh okoliščin, pomembnih za uvrstitev in razvrstitev udeležencev razpisa na prednostno listo za oddajo neprofitnih stanovanj v najem, uporabljajo najemodajalci za ocenitev stanovanjskih in socialnih razmer, v katerih živijo udeleženci razpisa in njihovi ožji družinski člani, obrazec iz priloge, ki je sestavni del tega pravilnika.

22. člen (izpolnjevanje točkvalnih zapisnikov, možnost ogleda stanovanjskih razmer v komisiji)

(1) Komisija iz 20. člena tega pravilnika izpolni točkvalni zapisnik na podlagi obrazca iz priloge tega pravilnika, en izvod zapisnika se posreduje udeležencu razpisa.

(2) Najemodajalci si lahko stanovanjske razmere udeležencev razpisa tudi ogledajo v komisiji.

(3) Komisija po ogledu stanovanjskih razmer izpolni točkvalni zapisnik na podlagi obrazca iz priloge tega pravilnika.

(4) Zapisnik podpišejo vsi člani komisije, en izvod zapisnika se po opravljenem ogledu vroči udeležencu razpisa.

(5) Komisija ne ugotavlja stanovanjskih razmer z ogledom v materinskih domovih in zatočiščih-varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj.

23. člen (določitev prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj)

(1) Najemodajalci na podlagi določb tega pravilnika, razpisnih pogojev ter obrazca iz priloge tega pravilnika določijo prednostno listo upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in jo objavijo na enak način kot razpis.

(2) Najemodajalci neprofitnih stanovanj morajo pri objavi prednostne liste iz prejšnjega odstavka tega člena zagotoviti ločeno objavo seznama upravičencev do najema neprofitnih stanovanj po kriterijih iz 9. člena tega pravilnika, od seznama ostalih upravičencev.

24. člen (pravno varstvo)

(1) Odločbo o uvrstitvi na prednostno listo upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj izda ob upoštevanju zakona, ki ureja splošni upravni postopek, pooblaščen oseba najemodajalca, v šestih mesecih po zaključku javnega razpisa.

(2) Zoper odločitev pristojnega organa najemodajalca – občine oziroma javnega stanovanjskega sklada je dopustna pritožba na župana.

(3) Zoper odločitev pristojnega organa najemodajalca – neprofitne stanovanjske organizacije je dopustna pritožba na upravni odbor neprofitne stanovanjske organizacije.

(4) Zoper odločitev pristojnega organa najemodajalca – države je dopustna pritožba na stanovanjsko komisijo Vlade Republike Slovenije.

(5) Odločitev o pritožbi je dokončna. Po rešitvi pritožb se objavi seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja.

25. člen **(najemna pogodba za nedoločen čas)**

(1) Najemodajalci skladno z objavljenim seznamom pozovejo upravičenca k sklenitvi najemne pogodbe. Najemna pogodba se sklepa za nedoločen čas.

(2) Če se upravičenec iz seznama ne odzove na ponoven najemodajalčev poziv k sklenitvi najemne pogodbe, se črta iz seznama iz prejšnjega odstavka.

26. člen **(namembnost neprofitnih stanovanj po izpraznitvi)**

(1) V primeru izpraznitve neprofitnega stanovanja, ki je bilo dodeljeno skladno s tem pravilnikom, se stanovanje dodeli v najem na podlagi javnega razpisa, razen če na javni razpis ne prispe nobena vloga.

(2) Če na javni razpis ne prispe nobena vloga, najemodajalec objavi javni poziv za zbiranje ponudb za oddajo stanovanj v najem za določen čas za prosto oblikovano najemnino.

(3) V primerih iz prejšnjega odstavka se stanovanje odda v najem za določen čas enega leta, po preteku enega leta pa se javni razpis za oddajo stanovanj v najem upravičencem do neprofitnih stanovanj ponovi.

VII. NAPOTKI ZA UPORABO NEPROFITNIH STANOVANJ

27. člen **(uporaba neprofitnih stanovanj)**

Najemniki so dolžni pri uporabi neprofitnih stanovanj skrbeti za upoštevanje določb zakona, sklenjene najemne pogodbe ter hišnega reda, upoštevaje načelo skrbne rabe stanovanja ter skupnih delov stavbe.

VIII. ZAMENJAVE NEPROFITNIH STANOVANJ

28. člen
(možnost zamenjave stanovanja)

(1) Najemodajalci v okviru svojih možnosti omogočajo menjave najemnih stanovanj in pri tem upoštevajo spremenjene potrebe najemnikov neprofitnih stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje) in višini najemnine in drugih stroških za uporabo stanovanja.

(2) O upravičenosti oziroma neupravičenosti do zamenjave neprofitnega stanovanja najemodajalec odloči skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

IX. IZJEMNE DODELITVE NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

29. člen
(izjemna dodelitev neprofitnega stanovanja)

(1) Občine in javni stanovanjski skladi v primeru rušenja, prenove ter elementarne in druge nesreče lahko prizadetemu v nesreči, če ne razpolagajo z bivalnimi enotami, namenjenimi začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb, dodelijo neprofitno stanovanje v najem za določen čas, do odprave posledic nesreče, na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada.

(2) Na podlagi odločitve župana oziroma direktorja javnega stanovanjskega sklada se lahko po poprejšnjem mnenju Centra za socialno delo dodeli neprofitno stanovanje za določen čas tudi družini, kjer je začasna preselitev potrebna zaradi varstva interesov otrok.

(3) O odločitvi o izjemni dodelitvi neprofitnega stanovanja po prvem in drugem odstavku tega člena se obvesti občinski oziroma mestni svet oziroma nadzorni svet javnega stanovanjskega sklada.

(4) Osebe, katerih vloge za izjemno dodelitev neprofitnega stanovanja se zavrnejo, se lahko pritožijo na župana oziroma upravni odbor neprofitne stanovanjske organizacije.

X. POSTOPEK SPREMINJANJA VIŠINE NAJEMNINE PO DODELITVI NEPROFITNEGA STANOVANJA

30. člen
(spreminjanje višine najemnine)

(1) Najemodajalci lahko vsakih pet let preverijo ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem pravilniku na dan preverjanja.

(2) Podatke o denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo neprofitnega stanovanja pridobivajo najemodajalci iz uradnih evidenc in drugih zbirk osebnih podatkov upravljavcev zbirk podatkov, v skladu z določbami 19. člena tega pravilnika. Najemniki morajo na zahtevo najemodajalca predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve.

(3) Najemodajalci odločijo o upravičenosti oziroma neupravičenosti najemnika do nadaljevanja neprofitnega najemnega razmerja v 30 dneh po prejemu vseh dokazil iz prejšnjega odstavka z odločbo v upravnem postopku.

(4) Zoper odločbo je ob upoštevanju statusa najemodajalca dopustna pritožba na pritožbeni organ iz 24. člena tega pravilnika.

(5) Če se socialne razmere najemnika, ki plačuje za stanovanje prosto oblikovano najemnino, spremenijo tako, da dohodek pade pod mejo, določeno v 5. členu tega pravilnika, lahko najemnik od najemodajalca zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo prosto oblikovane najemnine v neprofitno najemnino.

[Priloga: Obrazec za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev](#)

Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. [14/04](#)) vsebuje naslednje prehodne in končne določbe:

»XI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

31. člen
(prenehanje veljavnosti dosedanjega predpisa)

Z dnem uveljavitve tega pravilnika preneha veljati:

- pravilnik o oddajanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 26/95, 31/97, 45/98 – odl. US, 9/99 – odl. US in 31/03).

32. člen
(uveljavitev pravilnika)

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

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. [34/04](#)) vsebuje naslednjo končno določbo:

»2. člen

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

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. [62/06](#)) vsebuje naslednjo končno določbo:

»5. člen

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

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. [11/09](#)) vsebuje naslednjo končno določbo:

»9. člen

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

Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. [81/11](#)) vsebuje naslednji prehodni in končno določbo:

»PREHODNI IN KONČNA DOLOČBA

8. člen

Do vzpostavitve potrebnega informacijskega sistema za prenos in prevzem podatkov po spremenjenem četrtem odstavku 19. člena pravilnika, predloži prosilec sam potrebne podatke o dohodkih, pri čemer se upoštevajo vsi obdavčljivi dohodki in prejemki, zmanjšani za davke in obvezne prispevke za socialno varnost, stroške ter odmerjeno dohodnino, razvidni iz dokončnih dohodninskih odločb in iz drugih dokončnih odločb davčnega organa in davčnih obračunov.

9. člen

Postopki za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, začeti pred uveljavitvijo tega pravilnika, se končajo v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06 in 11/09).

10. člen

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

Pravilnik o dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. [47/14](#)) vsebuje naslednjo končno določbo:

»3. člen

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