

Na podlagi 30. člena Statuta Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, določam naslednja

P R A V I L A **za oddajanje varovanih stanovanj v najem**

I. SPLOŠNO

1. člen

Ta pravila se uporabljajo v postopkih oddaje v najem varovanih stanovanj v lasti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljnjem besedilu: JMSS Maribor).

Ta pravila se smiselno uporabljajo tudi v postopkih oddaje v najem varovanih stanovanj, ki jih JMSS Maribor pridobi kot soinvestitor in jih s soinvestitorji v skladu s soinvestitorsko pogodbo oddaja v najem s skupnim razpisom.

Pogoji in kriteriji za oddajo v najem varovanih stanovanj so oblikovani v skladu s Splošnimi pogoji poslovanja javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor in Pravilnikom o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Ur. list RS, št.52/95, 2/98 in 19/99).

2. člen

Varovana stanovanja se oddajo v najem:

1. z razpisom za oddajo varovanih stanovanj v najem;
2. izven razpisa
 - z oddajo varovanega stanovanja v najem prosilcem, ki zaradi prevelikega števila prijav niso pridobili stanovanja v najem na razpisu,
 - prosilcem, ki so vložili prijavo izven razpisa.

II. RAZPIS ZA ODDAJO VAROVANIH STANOVANJ V NAJEM

3. člen

Razpis za oddajo varovanih stanovanj v najem se objavi v sredstvih javnega obveščanja v naslednjih primerih:

- če gre za prvo oddajo varovanih stanovanj v najem v novozgrajenem objektu z varovanimi stanovanji;

4. člen

Razpis za oddajo varovanih stanovanj v najem mora vsebovati naslednje podatke:

1. predmet razpisa - opis stanovanj, ki se z razpisom oddajajo v najem (lokacija, število, struktura, površina in ev. oprema stanovanj),
2. pogoje za sodelovanje na razpisu,
3. kriterije za izbiro najemnikov,
4. natečajni postopek.

V razpisu se navede tudi predvidena mesečna najemnina (najemnina za stanovanje ali najemnina za m²), predviden datum vselitve in morebitni drugi podatki, pomembni za izvedbo razpisa in oddajo stanovanj v najem.

III. POGOJI ZA SODELOVANJE NA RAZPISU

5. člen

Na razpisu za oddajo varovanih stanovanj v najem lahko sodelujejo osebe, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

1. so starejši od 65 let;
2. jim preostale psihofizične sposobnosti omogočajo, da z redno, organizirano pomočjo drugega in z zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranjajo zadovoljivo duševno in telesno počutje in samostojnost v bivalnem okolju, tako da ne potrebujejo popolnega institucionalnega varstva v zavodu oz. domu starejših;
3. so zmožni plačevati najemnino in druge stroške, ki so vezani na najem stanovanja.

Na razpisu za oddajo neprofitnih varovanih stanovanj v najem lahko sodelujejo samo državljani Republike Slovenije.

Če se na razpis prijavi manj prosilcev, ki izpolnjujejo navedene pogoje, kot je razpisnih stanovanj, se lahko posamezna varovana stanovanja oddajo v najem tudi osebam, mlajšim od 65 let, če zaradi invalidnosti ali zaradi posledic kronične bolezni potrebujejo za samostojno življenje organizirano socialno oskrbo ali zdravstveno nego.

IV. KRITERIJI ZA IZBIRO NAJEMNIKOV

6. člen

Prednost pri dodelitvi varovanega stanovanja v najem imajo osebe, ki izpolnjujejo kriterije po naslednjem vrstnem redu:

1. osebe, ki zaradi starosti ali pojavov, ki spremljajo starost, potrebujejo občasno pomoč druge osebe v obsegu, kot je to določeno v Pravilniku o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev.
Pri tem imajo prednost osebe, ki nimajo zavezancev, ki bi jim bili dolžni nuditi potrebno oskrbo in pomoč, ali pa ti zavezanci tega ne zmorejo oziroma za to nimajo možnosti.

2. osebe, katerih sedanje bivališče zaradi arhitektonskih ovir, neustreznosti stanovanjskih prostorov in bivalnega okolja ali oddaljenosti od urbanih središč ni primerno ali pa je manj primerno za bivanje starejših;
3. starejše osebe;
4. osebe, ki imajo na dan objave razpisa v sredstvih javnega obveščanja stalno prebivališče na območju občin, ki jih pokriva JMSS Maribor;
5. najemniki stanovanj, ki so last JMSS Maribor.

V primeru, da zaradi prevelikega števila prosilcev izbira najemnikov po navedenih kriterijih ni možna, sprejme JMSS Maribor glede na specifičnost prijav dodatne kriterije za izbiro najemnikov.

V. POSTOPEK IZBIRE NAJEMNIKOV

7. člen

Prijavo na razpis je potrebno oddati na posebnem obrazcu »Prijava za oddajo varovanega stanovanja v najem«, ki je sestavni del teh navodil. Obrazce, vse informacije in dodatna pojasnila zainteresirani občani dobijo na sedežu JMSS Maribor in pri pravni osebi, ki je določena v razpisu.

8. člen

Prijavi na razpis je treba priložiti:

- mnenje o izpolnjevanju pogojev iz čl. 5/2 in 6/1, ki ga da osebni zdravnik prosilca ob upoštevanju določb 3. člena Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o standardih in normativih socialno varstvenih storitev (Ur.l. RS, št. 19/99). To mnenje ne sme biti starejše od enega meseca;
- dokazila o zmožnosti plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki so vezani na najem stanovanja;
- potrdilo o stalnem prebivališču;
- potrdilo o državljanstvu.

Za ugotovitev bivalnih razmer prosilca (čl. 6/2) lahko JMSS Maribor opravi ogled stanovanja, v katerem prosilec biva, in ima prijavljeno stalno bivališče.

9. člen

Popolne prijave na razpis (v celoti izpolnjeni obrazec in vse priloge iz 8. člena) prosilci oddajo na naslov JMSS Maribor ali pravne osebe, ki je določena v razpisu. Rok za prijavo se določi z razpisom in ne sme biti krajši od 30 dni.

10. člen

Prispele prijave obravnava komisija, ki jo praviloma sestavljajo predstavniki JMSS Maribor, in pravne osebe, ki bo v stanovanjih kot koncesionar nudila socialno varstvene storitve. Komisijo imenuje direktorica JMSS Maribor.

Komisija pregleda prispеле prijave in v skladu s temi navodili sestavi seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje razpisa, s predlogom za sklenitev najemnih pogodb.

Komisija lahko od prosilcev zahteva, da dopolnijo prijavo ali pojasnijo posamezne navedbe v prijavi in predložijo morebitna dodatna dokazila. Rok za dopolnitev ali pojasnitev prijave je 8 dni.

V primeru večjega števila prijav za isto stanovanje se upoštevajo kriteriji iz 6. člena teh pravil, pri čemer ima pri dodelitvi večjega stanovanja absolutno prednost prosilec, s katerim bo v stanovanju bival tudi uporabnik.

Prosilci morajo biti o odločitvi JMSS Maribor pisno obveščeni.

Prosilci, ki niso zadovoljni z odločitvijo, se lahko pritožijo na JMSS Maribor v roku 8 dni po prejemu obvestila.

VI. ODDAJA VAROVANIH STANOVANJ V NAJEM IZVEN RAZPISA

11. člen

Izpraznjena varovana stanovanja se praviloma oddajo v najem prosilcem, ki so sodelovali na razpisih za oddajo varovanih stanovanj v najem, pa zaradi prevelikega števila prijav z njim ni bilo sklenjeno najemno razmerje. Pri izbiri prosilca se upoštevajo pogoji iz 5. člena in kriteriji iz 6. člena teh pravil, pri čemer se upošteva stanje na dan sklenitve najemne pogodbe.

Če ni prosilcev iz prejšnjega odstavka, se varovana stanovanja oddajo v najem prosilcem, ki so JMSS Maribor posredovali prijavo za najem varovanega stanovanja izven razpisa. Pri izbiri teh prosilcev se prav tako upoštevajo pogoji iz 5. člena in kriteriji iz 6. člena teh pravil, pri čemer se kot tretji kriterij oz. kriterij pod točko 3 doda »datum prijave«. Upošteva se stanje na dan sklenitve najemne pogodbe.

±

Ne glede na določbe prvega in drugega odstavka tega člena imajo pri oddaji varovanega stanovanja v najem izven razpisa prednost prosilci, ki zaradi starosti ali pojavov, ki spremljajo starost, potrebujejo občasno pomoč druge osebe v obsegu, kot je to določeno v Pravilniku o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev in nimajo zavezancev, ki bi jim bili dolžni nuditi potrebno oskrbo in pomoč, ali pa ti zavezanci tega ne zmorejo oziroma za to nimajo možnosti.

12. člen

JMSS Maribor lahko za zbiranje posamičnih prijav za najem varovanega stanovanja in za pripravo predloga za dodelitev stanovanja v najem pooblasti tudi druge pravne osebe (npr. pravne osebe, ki bodo v stanovanjih izvajale socialnovarstvene ali druge storitve).

VII. SKLENITEV NAJEMNE POGODBE, PLAČILO VARŠČINE ZA UREDITEV STANOVANJA OB IZSELITVI IN VSELITEV V STANOVANJE

13. člen

S prosilcem, izbranim v skladu z določbami teh pravil, se sklene najemna pogodba za nedoločen čas.

Poleg najemnika lahko v varovanem stanovanju kot uporabnik stanovanja biva:

- njegov zakonski ali izvenzakonski partner ali
- druga oseba s statusom starostnega upokojenca.

Po smrti najemnika se sklene najemna pogodba samo s tistim uporabnikom, ki izpolnjuje pogoje iz 5. člena teh pravil. V kolikor uporabnik še ni star 65 let, se lahko z njim sklene najemna pogodba samo v primeru, če zaradi starosti ali pojavov, ki spremljajo starost, potrebuje občasno pomoč druge osebe v obsegu, kot je to določeno v Pravilniku o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev.

V nasprotnem primeru se uporabi 58.čl.Stanovanjskega zakona.

14. člen

Pred sklenitvijo najemne pogodbe se sklene pogodba o plačilu varščine za ureditev stanovanja ob izselitvi najemnika (v nadaljevanju: varščina). Varščina predstavlja garancijo za plačilo vzdrževalnih del in morebitnih neporavnanih obveznosti najemnika iz naslova najemne pogodbe, ki po zakonu bremenijo najemnika, in se vplača ob sklenitvi najemne pogodbe.

Višino varščine ter obrestno mero, po kateri JMSS Maribor obrestuje varščino, in način porabe ter vračila neporabljenih sredstev varščine določijo organi upravljanja JMSS Maribor.

15. člen

Prosilec, s katerim se sklene najemna pogodba, se je dolžan vseliti v stanovanje v roku 60 dni od sklenitve najemne pogodbe, sicer se šteje, da je odstopil od najema in se sklene najemna pogodba z drugim prosilcem.

Prosilec oziroma najemnik je dolžan naslov varovanega stanovanja prijaviti kot svoje stalno prebivališče.

VIII. ZAMENJAVA STANOVANJA

16. člen

Najemnik varovanega stanovanja lahko zaprosi za zamenjavo varovanega stanovanja z varovanim stanovanjem v lasti JMSS Maribor.

IX. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

17. člen

Ta pravila začnejo veljati z dnem, ko na pravila poda soglasje Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor.

Mariboru, dne 17.12. 2002

Direktorica:
mag. Lidija ŽVAJKER univ.dipl.inž.gr.

Nadzorni svet Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor je na svoji 8. redni seji, dne 17.12. 2002 s sklepom št.7, podal soglasje k pravilom za oddajanje varovanih stanovanj v najem.