

180

Na podlagi 30. člena Statuta Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 10/2002 in 3/2011), in po soglasju Nadzornega sveta Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor, podanega na 17. redni seji dne 26. maj 2022 določam naslednja

P R A V I L A

za oddajanje oskrbovanih stanovanj v lasti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor v najem

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

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

Ta pravila se smiselno uporabljajo tudi v postopkih oddaje v najem oskrbovanih stanovanj, ki so zgrajena ali kako drugače pridobljena v soinvestitorstvu, z javno-zasebnim partnerstvom ali z drugim načinom sodelovanja z drugo pravno osebo, če je tako določeno z medsebojnim dogovorom.

Pogoji in kriteriji za oddajo v najem oskrbovanih stanovanj so oblikovani v skladu s Splošnimi pogoji poslovanja JMSS Maribor (UPB, Medobčinski uradni vestnik, št. 25/2020 in 10/2021) in Pravilnikom o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/2010, s spremembami).

2. člen

Oskrbovana stanovanja se oddajo v najem:

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

II. POGOJI ZA NAJEM OSKRBOVANEGA STANOVANJA

3. člen

Do najema oskrbovanih stanovanj so upravičeni prosilci, 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 oziroma domu starejših;
3. so glede na svoje ekonomsko stanje zmožni plačevati najemnino in druge stroške, ki so vezani na najem stanovanja (dohodkovni cenzus).

4. so državljani Republike Slovenije ali države članice EU, ob pogoji vzajemnosti;
5. ni bila prosilcu in/ali uporabniku, ki bo z njim bival v stanovanju, odpovedana najemna pogodba za neprofitno stanovanje oz. za namensko najemno stanovanje za upokojene ali za oskrbovano stanovanje iz razlogov, navedenih v stanovanjskem zakonu, in tudi ni v teku postopek na odpoved takšne pogodbe in izpraznitve stanovanja. V tem primeru se prosilec naknadno uvrsti na prednostno listo, če kasneje predloži pravnomočno sodbo, s katero je bila odpoved najemne pogodbe zavrnjena;
6. ima prosilec in/ali uporabnik v primeru, da je oz. je bil najemnik stanovanja v lasti JMSS Maribor poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

Če se na razpis prijavi manj prosilcev, ki izpolnjujejo navedene pogoje, kot je razpisanih stanovanj, se lahko posamezna oskrbovana stanovanja oddajo v najem tudi upokojencem, starejšim od 60 let, ki izpolnjujejo druge pogoje razpisa.

Za starejše od 65 let oz. 60 let se po teh pravilih štejejo tudi osebe, ki bodo v letu prijave na razpis ali vložitve prijave izven razpisa dopolnile 65 let oz. 60 let.

Dohodkovni cenzus iz 3. točke prvega odstavka tega člena se ob razpisu določi na podlagi enotne metodologije za izračun dohodkovnega cenzusa ali na podlagi sklepa nadzornega sveta.

Dohodkovni cenzus se lahko glede na okoliščine pri kasnejšem oddajanju stanovanj v najem spremeni.

III. KRITERIJI ZA IZBIRO NAJEMNIKOV

4. člen

Prednost pri dodelitvi oskrbovanega 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, pri čemer se šteje zgolj leto rojstva;
4. osebe, ki imajo na dan objave razpisa v sredstvih javnega obveščanja stalno prebivališče na območju občin ustanoviteljic JMSS Maribor;
5. najemniki stanovanj v lasti JMSS Maribor.

Državljan Republike Slovenije imajo prednost pri dodelitvi oskrbovanega stanovanja v najem.

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.

IV. POSTOPEK IZBIRE NAJEMNIKOV PO RAZPISU ZA ODDAJO OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM

5. člen

Razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem (v nadaljevanju: razpis) se objavi v sredstvih javnega obveščanja v naslednjih primerih:

- če gre za prvo oddajo oskrbovanih stanovanj v najem v novozgrajenem ali prenovljenem objektu z oskrbovanimi stanovanji;
- če za posamezna stanovanja ni ustreznih vlog za sklenitev najemnega razmerja in JMSS Maribor presodi, da je najprimernejši postopek za oddajo teh stanovanj postopek s pomočjo razpisa.

6. člen

Razpis mora vsebovati naslednje podatke:

1. predmet razpisa – opis stanovanj, ki se z razpisom oddajajo v najem (lokacija, število, struktura, površina in morebitna oprema stanovanj);
2. pogoje za sodelovanje na razpisu;
3. kriterije za izbiro najemnikov;
4. postopek;
5. predvideno višino mesečne najemnine in obratovalnih stroškov za posamezna stanovanja;
6. predvideno višino varščine za ureditev stanovanja ob izselitvi;
7. podatke o izvajalcu socialnovarstvenih in zdravstvenih storitev (oskrbniku) in
8. predviden datum vselitve.

V razpisu se navedejo tudi morebitni drugi podatki, pomembni za izvedbo razpisa in oddajo stanovanj v najem.

7. člen

Prijavo na razpis je potrebno oddati na posebnem obrazcu »Prijava za oddajo oskrbovanega stanovanja v najem«. Obrazce, informacije in dodatna pojasnila dobijo zainteresirani prosilci na sedežu JMSS Maribor in na njegovi spletni strani www.jmss-mb.si si ter pravni osebi, določeni v razpisu.

8. člen

Prijavi na razpis je treba priložiti:

1. mnenje o izpolnjevanju pogojev iz 2. točke prvega odstavka 3. člena in iz 1. točke prvega odstavka 4. člena, ki ga da osebni zdravnik prosilca ob upoštevanju določb Pravilnika o standardih in normativih socialno varstvenih storitev. To mnenje ne sme biti starejše od enega meseca;
2. dokazila o zmožnosti plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki so vezani na najem stanovanja;
3. potrdilo o stalnem prebivališču;
4. potrdilo o državljanstvu Republike Slovenije ali države članice EU.

Za ugotovitev bivalnih razmer prosilca (2. točka prvega odstavka 4. člena) 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, določene 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 direktor JMSS Maribor.

V primerih skupne oddaje oskrbovanih stanovanj (drugi odstavek 1. člena) direktor JMSS Maribor in odgovorna oseba druge pravne osebe skupaj imenujeta komisijo iz prejšnjega odstavka, pri čemer je član te komisije tudi predstavnik druge pravne osebe.

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 4. člena teh pravil, pri čemer ima pri dodelitvi večjega stanovanja prednost prosilec, s katerim bo v stanovanju bival tudi uporabnik iz drugega odstavka 15. člena.

11. člen

Komisija na podlagi prijav prosilcev in morebitnih dodatnih pojasnil in dokazil prosilcev sestavi prednostno listo prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem s predlogom za sklenitev najemnih pogodb.

Prosilci so o odločitvi JMSS Maribor pisno obveščeni.

Prosilci, ki niso zadovoljni z odločitvijo, lahko podajo ugovor na JMSS Maribor v roku 15 dni od oddaje obvestila o odločitvi JMSS Maribor na pošto s priporočeno pošiljko.

Prednostna lista velja do prve zapolnitve oziroma naselitve vseh stanovanj v objektu.

V. ODDAJA OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM IZVEN RAZPISA

12. člen

Po preteku veljavnosti prednostne liste iz 11. člena komisija sestavi seznam prosilcev v skladu z vrstnim redom kriterijev iz 4. člena, pri čemer se na drugem mestu kriterijev iz prvega odstavka 4. člena kot dodatni kriterij upošteva datum prijave za najem oskrbovanega stanovanja. Kot datum prijave prosilcev, ki so sodelovali na razpisu, se šteje datum zaključenega razpisa.

Prosilci, ki niso sodelovali na razpisu, oddajo vlogo za najem oskrbovanega stanovanja na naslov JMSS Maribor ali pravne osebe, ki je tudi lastnica stanovanj v objektu. Vlogo je potrebno podati na posebnem obrazcu »Vloga za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem«. Obrazec in dodatna pojasnila dobijo prosilci na sedežu JMSS Maribor in na njegovi spletni strani www.jmss-mb.si.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe komisija preveri, ali prosilec še izpolnjuje pogoje za najem oskrbovanega stanovanja iz 3.

člena teh pravil, pri čemer mora prosilec po potrebi priložiti nova dokazila o izpolnjevanju teh pogojev.

13. člen

Prijava prosilca, ki dvakrat odkloni najem ponujenega primernega oskrbovanega stanovanja, se izloči iz seznama prosilcev, o čemer se prosilec pisno obvesti.

Prosilec iz prejšnjega odstavka lahko ponovno poda prijavo, ki se obravnava kot nova prijava za najem oskrbovanega stanovanja.

14. člen

JMSS Maribor lahko za zbiranje posamičnih prijav za najem oskrbovanega 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).

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

15. člen

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

Poleg najemnika lahko v oskrbovanem stanovanju kot uporabnik stanovanja biva:

- njegov zakonski ali zunajzakonski partner ali
- druga oseba s statusom starostnega upokojenca, starejša od 60 let.

Med JMSS Maribor, prosilcem in uporabnikom se sklene tripartitna najemna pogodba, v kateri se uporabnik kot solidarni porok zaveže k plačilu vseh zapadlih pogodbenih obveznosti po najemni pogodbi in dodatkov k njej.

Po smrti najemnika ali njegovi namestitvi v dom starejših za čas, daljši od 6 mesecev, se sklene najemna pogodba samo s tistim uporabnikom, ki izpolnjuje pogoje iz 3. 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.

16. 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. Plačilo varščine je pogoj za sklenitev najemne pogodbe.

Višino varščine, način plačila in obrestno mero, po kateri JMSS Maribor obrestuje varščino, ter način porabe in vračila neporabljenih sredstev varščine določijo organi upravljanja JMSS Maribor. Obrestna mera se izračuna kot povprečna obrestna mera treh bank s sedežem v Sloveniji, z največjim tržnim

deležem v odstotku bilančne vsote, za depozite pravnih oseb z ročnostjo med 12 in 24 meseci.

Neplačevanje obrokov akontacije je razlog za odpoved najemne pogodbe.

17. člen

Prosilec, s katerim se sklene najemna pogodba, se je dolžan vseliti v stanovanje najkasneje 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 oskrbovanega stanovanja prijaviti kot svoje stalno prebivališče, sicer se mu lahko odpove najemna pogodba.

VII. ZAMENJAVA STANOVANJA IN PONOVA DODELITEV STANOVANJA

18. člen

Zamenjava oskrbovanega stanovanja v objektu se izvede na osnovi vloge najemnika v primeru, če se spremenijo družinske razmere najemnika (iz 2 oseb na 1 osebo in obratno) in v primeru, ko je najemnik v prijavi za najem oskrbovanega stanovanja izrecno navedel določeno stanovanje (število sob, velikost, nadstropje), pa zaradi prevelikega števila prosilcev ni mogel skleniti pogodbe za takšno stanovanje.

Za najem zamenjanega stanovanja mora prosilec izpolnjevati pogoje iz 3. člena teh pravil.

Zamenjava oskrbovanega stanovanja v drugem objektu se obravnava kot nova vloga.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe za novo dodeljeno stanovanje je najemnik dolžan plačati vse obveznosti, ki so vezane na dotedanji najem stanovanja in JMSS Maribor predložiti dokazila o plačilu.

VIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

19. člen

S temi pravili se razveljavijo Pravila za oddajanje oskrbovanih stanovanj v najem (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/2015).

Ta pravila začnejo veljati osmi dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Datum: 26. maj 2022

Direktorica
Irena Španinger, s.r.l.

