

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 z dne 5. marca 2021 izdajam

P R A V I L N I K
o zamenjavah stanovanj Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Ta pravilnik določa pogoje za zamenjavo stanovanj v lasti in upravljanju Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (v nadaljevanju JMSS Maribor) ter stanovanj, za oddajo katerih je JMSS Maribor pridobil razpolagalno pravico.

Nadalje pravilnik določa postopek zamenjave, varščino ter način zamenjave stanovanj zaradi realizacije stanovanjskega programa JMSS Maribor.

2. člen

Za zamenjavo stanovanja lahko zaprosijo najemniki vseh kategorij najemnih stanovanj v lasti in upravljanju JMSS Maribor, ter stanovanj, za oddajo katerih je JMSS Maribor pridobil razpolagalno pravico, razen tistih stanovanj, za katera je sprožen postopek vrnitve prejšnjim lastnikom na podlagi Zakona o denacionalizaciji ali je na njih še možno uveljavljati pravico ugodne privatizacije po določbah Stanovanjskega zakona iz leta 1991 ali so predmet sodnega ali drugega postopka v zvezi z lastninsko pravico.

Najemniku se z zamenjavo stanovanja ne sme spremeniti kategorija stanovanja.

II. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO ZAMENJAVE STANOVANJ

3. člen

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati najemnik, da se uvrsti med upravičence do zamenjave stanovanja, so:

- da ima poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in stroškov uporabe stanovanja (velja tudi za zakonskega ali zunajzakonskega partnerja najemnika, vpisanega v najemni pogodbi, če je le-ta bivši najemnik stanovanja ali začasne bivalne enote v lasti, upravljanju ali z razpolagalno pravico JMSS Maribor);
- da proti njemu ne teče sodni postopek za izpraznitev stanovanja;
- da je preteklo vsaj dve leti od sklenitve najemne pogodbe, pri čemer v primeru izjemnega nadaljevanja najemnega razmerja po smrti najemnika, trajni preselitvi najemnika

ali po razvezi zakonske zveze oziroma prenehanju zunajzakonske skupnosti, v skladu s 109., 110. in 110.a členom Stanovanjskega zakona SZ-1, ta rok šteje od datuma vpisa sedanjega najemnika kot uporabnika v najemno pogodbo, sklenjeno s prejšnjim najemnikom.

Vloga najemnika za zamenjavo se obravnava, če sta pretekli vsaj dve leti od pravnomočnosti sklepa o ustavitvi postopka zamenjave stanovanj zaradi najemnikove odklonitve dveh primernih stanovanj.

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 ali 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 se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku.

6. člen

Zaradi omejenega števila razpoložljivih stanovanj za potrebe zamenjav in velikega števila najemnikov, ki izpolnjujejo pogoje za zamenjavo, se vodi seznam čakajočih upravičencev.

7. člen

Upravičenci do zamenjave stanovanja se uvrščajo na seznam čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja po vrsti glede na datum pravnomočnosti odločbe iz 5. člena tega pravilnika.

8. člen

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.

9. člen

Vsakemu upravičencu iz seznama čakajočih se upošteva določbe 8. člena tega pravilnika ponudi v zamenjavo primerno stanovanje. Če upravičenec iz utemeljenih osebnih ali družinskih

razlogov ne sprejme ponujenega primerne stanovanja, 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 prvi zavrnitvi zamenjave. 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 črta iz seznama čakajočih.

IV. VARŠČINA

10. člen

Upravičenec do zamenjave stanovanja mora pred vselitvijo v stanovanje plačati varščino, če izpolnjuje vsaj enega od naslednjih dveh pogojev:

- če dohodek njegovega gospodinjstva presega mejo, določeno v pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem;
- če z zamenjavo pridobi stanovanje, za katero je določena enaka ali višja najemnina od najemnine, ki jo je plačeval za stanovanje, katerega zapušča.

Ne glede na prvi odstavek tega člena je plačila varščine oproščen upravičenec do zamenjave stanovanja, ki je prejemnik denarne socialne pomoči.

V. ZAMENJAVE STANOVANJ ZARADI REALIZACIJE STANOVANJSKEGA PROGRAMA JMSS MARIBOR

11. člen

Kadar je potrebno preseliti najemnika zaradi realizacije stanovanjskega programa JMSS Maribor (rušitev, obnova, prodaja, ...), se mu ne glede na določbe tega pravilnika ponudi v zamenjavo primerno nadomestno stanovanje, pri čemer se upošteva njegove dosedanje bivalne pogoje, število družinskih članov ter zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja.

Najemniku v tem primeru ob preselitvi ni potrebno plačati varščine.

VI. KONČNE DOLOČBE

12. člen

Za vse zadeve, ki niso urejene s tem pravilnikom, se uporabljajo določbe Stanovanjskega zakona in podzakonskih predpisov.

13. člen

S tem pravilnikom preneha veljati Pravilnik o zamenjavah stanovanj v lasti Javnega medobčinskega stanovanjskega sklada Maribor (Medobčinski uradni vestnik, št. 7/2015 in 9/2015-popr.).

Postopki zamenjave stanovanj, ki na dan uveljavitve tega pravilnika še niso dokončani, se zaključijo po do sedaj veljavnem pravilniku.

14. člen

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Medobčinskem uradnem vestniku.

Direktorica
Irena Španinger, s.r.