

359

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN in 9/07 odl. US: P-31/06-4, 18/07 Skl. US: U-I-70/04-18; v nadaljevanju: SZ-1), 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – UPB2, 76/08, 79/09 in 51/10) ter 16. člena Statuta Občine Selnica ob Dravi (MUV, št. 19/07) je Občinski svet Občine Selnica ob Dravi na 22. redni seji dne, 14. novembra 2013 sprejel

PRAVILNIK
o dodeljevanju službenih stanovanj
Občine Selnica ob Dravi v najem

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen
(predmet pravilnika)

Službena stanovanja po tem pravilniku so stanovanja v lasti Občine Selnica ob Dravi, ki jih kot službena kategorizira pristojni občinski organ Občine Selnica ob Dravi, na podlagi sprejetih planskih usmeritev ter skladno z določili tega pravilnika zagotavlja določeno število stanovanj namenjenih reševanju stanovanjskih potreb zaposlenih v javnih zavodih, javnih agencijah in javnih skladih, katerih ustanoviteljica, soustanoviteljica ali pravna naslednica je Občina Selnica ob Dravi ter občinski upravi Občine Selnica ob Dravi.

2. člen
(uporaba in vsebina pravilnika)

Pravilnik uporablja Občina Selnica ob Dravi pri dodeljevanju službenih stanovanj v najem in določa:

- splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci oziroma prosilke (v nadaljnjem besedilu: prosilci), da so upravičeni do dodelitve službenih stanovanj v najem,
- merila za ocenjevanje prosilcev za določitev prednostnega reda,
- površinske normative za dodelitev službenih stanovanj v najem,
- postopek dodeljevanja službenih stanovanj v najem,
- napotek za uporabo službenih stanovanj v najem,
- zamenjave službenih stanovanj,
- izjemne dodelitve službenih stanovanj v najem,
- čas trajanja najemnega razmerja,
- višino najemnine,
- prenehanje najemnega razmerja ter
- rok za izpraznitev službenih stanovanj.

II. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE
SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM

3. člen
(upravičenci do dodelitve službenih stanovanj
v najem)

za službena stanovanja lahko zaprosijo zaposleni v javnih za-

vodih, javnih agencijah in javnih skladih, katerih ustanoviteljica, soustanoviteljica ali pravna naslednica je Občina Selnica ob Dravi ter občinski upravi Občine Selnica ob Dravi (v nadaljevanju: delodajalci).

4. člen
(pogoji za upravičenost do dodelitve službenih stanovanj
v najem)

Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitev službenih stanovanj v najem so, poleg pogoja zaposlitve iz 3. člena tega pravilnika, še:

- državljanstvo Republike Slovenije ali države članice Evropske unije, ob pogoju vzajemnosti,
- kadrovska potreba prosilca za delodajalca in za občino kot samoupravno lokalno skupnost, izkazana s pisno utemeljitvijo poslovnega organa delodajalca,
- da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki jih prijavi k vlogi, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik ali solastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti do 30 km od delovnega mesta.

III. MERILA ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE
SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM

5. člen
(merila za ocenjevanje prosilcev za določitev
prednostnega reda)

(1) Službena stanovanja se oddajo v najem na podlagi naslednjih meril:

Glede na pomembnost delovnega mesta	Število točk
Deficitarni kadri v občini	35
Delavec s posebnimi pooblastili in odgovornostmi	30
Višji strokovni delavec	25
Direktor, predstojnik, ravnatelj, funkcionar	20
Pomočnik ravnatelja, direktorja, predstojnika	15
Drugi delavci	10

(2) V vseh primerih se za točkovanje upoštevajo razmere v času objave razpisa.

(3) V primeru, ko imata dva prosilca enako število točk, ima prednost pri dodelitvi službenega stanovanja v najem kandidat, ki ima daljšo delovno dobo, pri čemer se upošteva dejanska delovna doba po predpisih o pokojninskem in invalidskem zavarovanju.

IV. POVRŠINSKI NORMATIVI ZA DODELITEV
SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM

6. člen
(površinski normativi)

(1) Pri oddaji službenih stanovanj v najem se upoštevajo naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
1 člansko	od 20 m ² do 30 m ²

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
2 člansko	nad 30 m ² do 45 m ²
3 člansko	nad 45 m ² do 55 m ²
4 člansko	nad 55 m ² do 65 m ²
5 člansko	nad 65 m ² do 75 m ²
6 člansko	nad 75 m ² do 85 m ²

(2) Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se prizna povečanje površine za 6 m².

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

V. POSTOPEK DODELJEVANJA SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM

7. člen (javni razpis)

Službena stanovanja se oddajajo v najem z javnim razpisom, ki se objavi na oglasni deski ter na spletni strani občine in pošlje vsem poslovnim organom delodajalcev, navedenih v 3. členu tega pravilnika, z namenom, da z njim seznanijo zaposlene.

8. člen (vsebina javnega razpisa)

(1) Javni razpis za oddajo službenih stanovanj mora vsebovati naslednje podatke:

- pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve službenih stanovanj,
- okvirno število razpoložljivih službenih stanovanj,
- dokumentacijo, ki jo morajo prosilci predložiti k vlogi,
- rok za oddajo vlog, okvirni rok in način odločitve o oddaji službenih stanovanj v najem,
- okvirni rok, v katerem bodo službena stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,
- višino najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet razpisa, skupaj z napotilom na predpise, ki določajo neprofitne najemnine.

(2) Razpis za oddajo službenih stanovanj v najem objavi občinska uprava.

9. člen (razpisna dokumentacija)

(1) Vlogi za pridobitev službenega stanovanja v najem je potrebno priložiti:

- potrdilo delodajalca o sklenjenem delovnem razmerju, dokazilo o izobrazbi in dokazilo o doseženi delovni dobi v letih, mesecih in dnevih,
- izjavo, da prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim stalno prebivajo ni najemnik primerne neprofitnega stanovanja oziroma lastnik stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti do 30 km od delovnega mesta. Za resničnost izjave odgovarja prosilec kazensko in materialno,
- priporočilo delodajalca ali predstojnika,
- potrdilo o stalnem prebivališču in o številu družinskih članov.

(2) Potrdila o stalnem prebivališču in o številu članov gospodinjstva pridobi občinska uprava neposredno od pristojnih državnih organov.

10. člen (razpisni postopek)

(1) Komisija za dodeljevanje službenih stanovanj Občine Selnica ob Dravi, ki jo imenuje župan, preveri pravočasnost in popolnost prispelih vlog ter izpolnjevanje razpisnih pogojev ter udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne določi rok za dopolnitev vlog. Vse vloge, ki niso dopolnjene v predpisanem roku, se štejejo za nepopolne. Nepopolne, prepozne vloge in vloge prosilcev, ki ne izpolnjujejo pogojev iz 3. in 4. člena tega pravilnika, se s sklepom zavrnejo.

(2) Na podlagi prispelih vlog ob upoštevanju pogojev in meril, določenih v tem pravilniku določi komisija prednostno listo upravičencev za dodelitev službenih stanovanj v najem, ki se objavi na enak način kot javni razpis, pri čemer se tako objavljena lista šteje kot vročitev odločbe o uvrstitvi na prednostno listo posameznemu upravičencu do stanovanja. Udeleženec razpisa se lahko v roku 8 dni od objave prednostne liste pisno pritoži županu Občine Selnica ob Dravi, ki v 15 dneh odloči o pritožbi.

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

11. člen (dodelitev službenih stanovanj)

Odločbe o dodelitvi službenih stanovanj v najem udeležencem na razpisu izda občinska uprava. Udeležencem razpisa, katerim je bil vročena odločba o dodelitvi službenih stanovanj v najem, se lahko zoper odločbo pritožijo v 8 dneh od dneva prejema, na župana Občin Selnica ob Dravi. O pritožbi odloči župan najkasneje v 15 dneh od dneva prejema popolne pritožbe.

12. člen (najemna pogodba)

(1) Najemodajalec na podlagi objavljenega seznama in odločbe o dodelitvi službenega stanovanja v najem, pozove upravičenca k sklenitvi najemne pogodbe.

(2) Kolikor se upravičenec iz seznama ne odzove na najemodajalčev poziv k sklenitvi pogodbe, se ga iz seznama črta.

VI. NAPOTKI ZA UPORABO SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM

13. člen (uporaba službenih stanovanj)

Najemniki so dolžni pri uporabi službenih stanovanj skrbeti za upoštevanje določb SZ-1, sklenjene najemne pogodbe ter hišnega reda, upošteva načelo skrbne rabe stanovanja ter skupnih delov stavbe.

VII. ZAMENJAVE SLUŽBENIH STANOVANJ

14. člen (možnost zamenjave službenih stanovanj)

(1) Občina Selnica ob Dravi v okviru svojih možnosti omogoča menjavo najemnih službenih stanovanj in pri tem upošteva spremenjene potrebe najemnikov po primerni stanovanjski povr-

šini ter njihove interese glede lokacije stanovanja.

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

VIII. IZJEMNE DODELITVE SLUŽBENIH STANOVANJ V NAJEM

15. člen (izjemne dodelitve)

(1) Izjemoma lahko župan odda v najem službeno stanovanje brez javnega razpisa z neposredno pogodbo, kadar je za to izkazan poseben interes občine in v primeru, da javni zavodi, javne agencije in javni skladi navedeni v 3. členu tega pravilnika zaradi kadrovske težave ne bodo mogli realizirati svojega programa dela.

(2) Župan lahko izjemoma odda v najem službeno stanovanje brez javnega razpisa z neposredno pogodbo tudi takrat, kadar gre za reševanje kadrovske težave v gospodarstvu, kolikor je pri tem izkazan širši interes občine in različna podjetja ne bodo mogla realizirati svojega programa dela ter kadrom, ki delujejo in ustvarjajo na območju Občine Selnica ob Dravi z izkazanimi dosežki s svojega področja delovanja, ki so pomembni za Občino Selnica ob Dravi.

IX. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA

16. člen (trajanje najemne pogodbe)

Službena stanovanja se oddajo v najem za določen čas, in sicer za čas trajanja delovnega razmerja pri istem delodajalcu in za čas trajanja delovnega mesta, za katerega mu je bilo dodeljeno službeno stanovanje. Vsak najemnik službenega stanovanja je dolžan občinski upravi Občine Selnica ob Dravi, ob koncu vsakega koledarskega leta, dostaviti dokazilo o zaposlitvi pri istem delodajalcu in za delovno mesto za katero je bilo upravičencu dodeljeno predmetno službeno stanovanje.

X. VIŠINA NAJEMNINE

17. člen (določitev višine najemnine)

Najemnina za službeno stanovanje se določi z najemno pogodbo in se ugotavlja na podlagi veljavne metodologije za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih.

XI. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

18. člen (najemno razmerje)

(1) Najemno razmerje preneha s prekinitvijo delovnega razmerja pri delodajalcu, pri katerem je bil najemnik zaposlen ob sklenitvi najemnega razmerja in s prenehanjem delovnega mesta za katero je bilo dodeljeno predmetno službeno stanovanje, vključno z upokojitvijo ali s smrtjo najemnika. Pravica do najema službenega stanovanja ni prenosljiva.

(2) Najemniku službenega stanovanja se odpove najemna pogodba z 90-dnevnim odpovednim rokom v primeru:

- kršitve določil najemne pogodbe,

- krivdnih razlogov taksativno navedenih v SZ-1,
- če najemnik ne predloži dokazila iz 16. člena tega pravilnika,
- če postane najemnik ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov, ki z njim stalno prebivajo, v času najemnega razmerja lastnik stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti do 30 km od delovnega mesta.

19. člen

Službenega stanovanja najemnik nima pravice oddajati v podnajem.

XII. ROK ZA IZPRAZNITEV STANOVANJA

20. člen (izpraznitev stanovanja)

(1) Najemnik je dolžan v roku 90 dni po prenehanju najemnega razmerja izročiti občinski upravi, izpraznjeno prebeljeno službeno stanovanje v stanju, kot to določa SZ-1.

(2) V primeru, da najemnik službenega stanovanja umre, je rok za izpraznitev stanovanja največ 6 mesecev.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

21. člen

Vsa dosedanja najemna razmerja za službena stanovanja, ki so bila sklenjena pred uveljavitvijo tega pravilnika, ostanejo v veljavi na način, kot so bila sklenjena.

22. člen

Za razmerja, ki niso posebej urejena s tem pravilnikom, se uporabljajo določbe SZ-1 in podzakonskih predpisov.

23. člen

Župan lahko posamezno službeno stanovanje izjemoma prekvalificira v neprofitno stanovanje ali stanovanje s tržno najemnino in obratno, kolikor se izkažejo potrebe po najemu in na osnovi razpoložljivih kapacitet.

24. člen

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

Številka: 007-3/2013

Datum: 14. november 2013

Župan

Jurij Lep, univ. dipl. inž., s. r.