

## **8. Sprejem osnutka Pravilnika o dodeljevanju bivalnih enot Občine Bled**

PREDLAGATELJ:

**župan Janez Fajfar**

PREDSTAVNIK PREDLAGATELJA:

**direktor občinske uprave, Robert Klinar**

**PREDLOG SKLEPA: Občinski svet Občine Bled sprejme osnutek Pravilnika o dodeljevanju bivalnih enot Občine Bled.**

Na podlagi 21. in 29. člena Zakona o lokalni samoupravi (Ur. list RS, št. 94/07 – UPB, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 88. člena Stanovanjskega zakona (Ur. list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14), Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (Ur. list RS, št. 123/04 in 61/17), Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15) ter 16. člena Statuta Občine Bled (Ur. list RS, št. 67/09 – UPB, 87/12 in UGSO, št. 30/17) je Občinski svet Občine Bled na svoji \_\_\_ redni seji, dne \_\_\_\_\_ sprejel

## **PRAVILNIK O DODELJEVANJU BIVALNIH ENOT OBČINE BLED**

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **1. člen**

S tem pravilnikom se določajo:

1. upravičenci do bivalnih enot v najem,
2. pogoji in merila za oddajo bivalnih enot v najem,
3. postopek oddaje,
4. prenehanje najemnega razmerja,
5. prehodne in končne določbe pri oddaji bivalnih enot v najem.

Vrste bivalnih enot in minimalne tehnične zahteve določa Pravilnik o minimalnih tehničnih zahtevah, ki jih morajo izpolnjevati bivalne enote, namenjene začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb (UL RS št. 123/04 in 61/17).

### **II. UPRAVIČENCI DO BIVALNIH ENOT V NAJEM**

#### **2. člen**

Upravičenci do dodelitve bivalnih enot so osebe, ki:

- imajo prijavljeno stalno prebivališče v Občini Bled najmanj 5 let,
- imajo državljanstvo Republike Slovenije,
- niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine,
- so v najtežjih materialnih in socialnih razmerah in jih je zaradi ohranjanja družine potrebno reševati izven javnih razpisov za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem,
- niso lastniki stanovanjske enote ali druge nepremičnine, primerne za bivanje.

Z dodelitvijo bivalne enote se osebam iz prejšnjega odstavka tega člena omogoči začasno nastanitev, dokler si ne poiščejo ustrežnejše rešitve za bivanje.

### III. POGOJI IN MERILA

#### 3. člen

Dohodki gospodinjstva prosilca za dodelitev bivalne enote ne smejo presegati dohodkov, ki jih Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (UL RS, št. 47/14 in sprem.) določa kot mejo za oprostitev plačila lastne udeležbe. Dohodki gospodinjstva se upoštevajo v obsegu in na način, določen v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

#### 4. člen

Hkrati s pogoji v 1. odstavku 2. člena mora upravičenec izkazati najmanj eno izmed razmer ali situacij, v katerih se nahaja:

- izguba službe ali druge okoliščine, zaradi katerih je vlagatelj kljub uveljavljanju subvencionirane najemnine nezmožen plačevati neprofitno ali tržno najemnino in zaradi tega izgubi stanovanje. Prosilec mora situacijo utemeljiti s poročilom pristojnega centra za socialno delo.
- drugih izjemnih situacijah, utemeljenih s poročili pristojnega centra za socialno delo.

V primeru elementarnih in drugih nesreč, zaradi katerih občanom grozi brezdomstvo, se bivalna enota lahko dodeli tudi osebam, ki ne izpolnjujejo pogojev iz prvega odstavka tega člena.

#### 5. člen

Za pridobivanje, vpogled, prepis, izpis in kopiranje osebnih podatkov iz javnih evidenc veljajo enaka določila, kot jih opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

### IV. POSTOPEK ODDAJE

#### 6. člen

Bivalna enota se odda v najem na podlagi posredovane vloge na obrazcu, ki je objavljen na spletnih straneh Občine Bled. Vloga mora vsebovati vse zahtevane priloge.

#### 7. člen

Župan Občine Bled za obravnavo vlog za dodeljevanje bivalnih enot v najem imenuje strokovno komisijo. Strokovna komisija preuči utemeljenost vloge prosilca skladno s tem pravilnikom.

V primeru, da je bivalna enota na razpolago in da strokovna komisija ugotovi, da je prosilec upravičenec do bivalne enote in izpolnjuje pogoje ter merila za dodelitev bivalne enote, direktor občinske uprave na predlog komisije izda odločbo o dodelitvi bivalne enote. Po vročitvi odločbe

upravičencu se z njim sklene najemno pogodbo v skladu z določili Stanovanjskega zakona. Najemno pogodbo v imenu najemodajalca sklene župan.

Da je bivalna enota na razpolago, se šteje tudi možnost souporabe bivalne enote dveh ali več upravičencev.

V primeru, da ob sprejemu vloge prosilca ni nobene proste bivalne enote, strokovna komisija o tem obvesti prosilca in ga uvrsti na seznam prosilcev za dodelitev bivalne enote.

Takoj po sprostitvi bivalne enote strokovna komisija preveri, ali prosilci s seznama še izpolnjujejo pogoje za dodelitev bivalne enote. Strokovna komisija ugotovi, kdo od prosilcev s seznama je tisti trenutek v najtežji socialni stiski in mu ob upoštevanju primernosti razpoložljive bivalne enote leto dodeli.

Bivalna enota se odda v najem za določen čas, največ za dobo enega leta z možnostjo podaljšanja, v izjemnih primerih, navedenih v 9. členu tega pravilnika. Na podlagi nove vloge najemnika, ki jo mora vložiti najmanj 30 dni pred iztekom dobe najema bivalne enote, komisija preveri, ali so za podaljšanje najema bivalne enote še vedno izpolnjeni pogoji iz 2. in 4. člena tega pravilnika. O podaljšanju najema bivalne enote izda direktor občinske uprave na predlog komisije odločbo.

#### 8. člen

Prosilec postane upravičenec z izdajo odločbe o dodelitvi bivalne enote, najemnik pa s sklenitvijo najemne pogodbe. Najemno pogodbo mora upravičenec skleniti v roku, ki ga določi občina. Če tega ne stori, se šteje, da od vloge odstopa.

#### 9. člen

Upravičenec, ki mu je bila dodeljena bivalna enota, je zavezan v času uporabe bivalne enote aktivno iskati rešitve za ureditev stanovanjskega problema, in sicer tako, da uporabi vsa zakonita pravna sredstva in aktivno sodeluje s službami, ki so pristojne za reševanje nastalih situacij, kar dokaže s poročili pristojnih služb.

Izjemno podaljšanje bivanja v bivalnih enotah je možno le na predlog upravičenca, ki dokaže, da je storil vsa dejanja in uporabil vsa sredstva, na podlagi katerih bo ali bi prišlo do ureditve stanovanjskih razmer.

#### 10. člen

Najemnina za bivalno enoto se določi z najemno pogodbo. Za upravičenca se najemnina določi na podlagi Pravilnika o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih, ki ga izda pristojno ministrstvo.

### V. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

#### 11. člen

Najemnik lahko najemno pogodbo za bivalno enoto odpove kadarkoli. Odpoved mora biti pisna.

## 12. člen

Najemna pogodba preneha:

- s potekom časa, za katerega je bila sklenjena,
- če pristojne strokovne službe ugotovijo, da najemnik ne izpolnjuje več pogojev za dodelitev bivalne enote v najem po tem pravilniku,
- iz razlogov in pod pogoji, ki so navedeni v 103. členu Stanovanjskega zakona, kot krivdni razlogi za odpoved najemne pogodbe.

## 13. člen

Najemna pogodba za bivalno enoto ni prenosljiva in v nobenem primeru ne preide na ostale uporabnike te enote.

## 14. člen

V primeru prenehanja najemne pogodbe oz. smrti upravičenca je rok za izpraznitev bivalne enote en mesec.

## 15. člen

Najemnik je dolžan bivalno enoto izročiti izpraznjeno, očiščeno in prebeljeno ter v stanju, v kakršnem jo je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi.

Najemnik je dolžan povrniti vso škodo, ki je nastala zaradi nepravilne rabe bivalne enote.

## VI. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE PRI ODDAJI BIVALNIH ENOT V NAJEM

### 16. člen

Vse najemne pogodbe za bivalne enote, ki so bile sklenjene pred uveljavitvijo tega pravilnika, ostanejo v veljavi do preteka njihove veljavnosti.

### 17. člen

Za vprašanja, ki niso posebej urejena s tem pravilnikom, se neposredno uporabljajo določbe stanovanjskega zakona in podzakonskih predpisov, sprejetih na podlagi tega zakona.

### 18. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem glasilu slovenskih občin.

Številka:  
Datum:

Župan  
Janez Fajfar

## **Obrazložitev:**

### **1. Razlogi, cilji ter ocena stanja**

Občina na stanovanjskem področju »nastopa« v dveh vlogah. Po eni strani kot lastnica stanovanj (skrbi za tekoče in investicijsko vzdrževanje stanovanj in objektov) po drugi strani kot lokalna skupnost, ki so ji s Stanovanjskim zakonom naložene določene obveznosti (oblikovanje neprofitne najemnine, javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, subvencioniranje tržnih in neprofitnih najemnin, dodelitev bivalnih enot idr.).

Za reševanje stanovanjskih vprašanj socialno najbolj ogroženih oseb in v primeru elementarnih in drugih nesreč se je razvilo in uzakonilo reševanje z dodeljevanjem bivalnih enot za določen čas z možnostjo podaljšanja.

Občina razpolaga z devetindvajsetimi (29) stanovanjskimi enotami, od tega je ena opredeljena kot bivalna enota. Stanovanjske enote se prosilcem dodeljujejo na podlagi javnega razpisa. Dosedanji način dodeljevanja bivalnih enot v najem ni predpisoval postopka in meril za oddajo, zato je o sklenitvi najemne pogodbe neposredno odločal župan na predlog službe pristojne za stanovanjsko politiko. S predmetnim pravilnikom želimo spodbuditi najemnike k aktivnemu reševanju stanovanjskega problema in omogočiti dodelitev bivalnih enot v skladu z vnaprej določenimi merili.

### **2. Obrazložitev vsebine**

Stanovanjski zakon v svojih določilih lokalni skupnosti omogoča dodeljevanje bivalnih enot v najem, meril pa ne predpisuje. S tem pravilnikom želimo podrobneje urediti dodeljevanje bivalnih enot, zato pravilnik določa:

1. upravičence do bivalnih enot v najem (2. člen);
2. pogoje in merila za oddajo bivalnih enot v najem (3., 4. in 5. člen);
3. postopek oddaje (6. – 10. člen);
4. prenehanje najemnega razmerja (11. – 15. člen);
5. prehodne in končne določbe pri oddaji bivalnih enot v najem (16. – 18. člen).

### **3. Finančne posledice**

Osnovni namen sprejemanja tega pravilnika ni pridobivanje prihodka. Pri določitvi višine najemnine so povzeta določila stanovanjskega zakona glede oblikovanja neprofitnih najemnin. Trenutno razpolagamo z eno bivalno enoto, pričakuje se prihodek v višini 936,00 EUR na leto.