

**OBČINA
BREŽICE**

OBČINSKI SVET

**PRAVILNIK
O DODELJEVANJU TRŽNIH STANOVANJ OBČINE
BREŽICE V NAJEM**

BREŽICE, 2. 7. 2012

16. REDNA SEJA

PREDLAGATELJ: Župan Ivan MOLAN

Datum predloga: 18. 6. 2012

POTEK POSTOPKA: enofazni postopek

NAČIN SPREJEMA: z večino glasov opredeljenih prisotnih članov sveta

UVODNIČAR: Alenka Laznik, vodja OGJSGZ

PRILOGE:

- Predlog sklepa in obrazložitev
- Pravilnik o dodeljevanju tržnih stanovanj Občine Brežice v najem

ŽUPAN

Datum: 18. 6. 2012
Številka: 007-0010/2012

OBČINA BREŽICE OBČINSKI SVET

ZADEVA: Pravilnik o dodeljevanju tržnih stanovanj Občine Brežice v najem

Na podlagi 33. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) predlagam v sprejem in obravnavo predlog Pravilnika o dodeljevanju v najem tržnih stanovanj Občine Brežice. Občinskemu svetu predlagam, da sprejme naslednji

SKLEP

Sprejme se Pravilnik o dodeljevanju tržnih stanovanj Občine Brežice v najem.

OBRAZLOŽITEV

Ker zakonodaja s stanovanjskega področja ne ureja področja oddaje tržnih stanovanj, je pristojni občinski organ za stanovanjske zadeve pripravil Pravilnik o dodeljevanju tržnih stanovanj Občine Brežice v najem, ki ureja oddajo tržnih stanovanj v najem v lasti Občine Brežice.

Pri izračunu mesečne najemnine se uporablja Uredba o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04 in 99/08) in jo z namenom približka cen k tržnim najemninam v občini Brežice povečamo za 50%, kar je približno 70% do 90% tržne najemnine. Za mlade družine povečamo neprofitno najemnino za 20%.

Odpovedni roki v pravilniku niso opredeljeni, ker jih v 102. In 112. členu opredeljuje Stanovanjski zakon (Uradni list RS, št. 69/03, 18-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVeT, 57/08, 56/11-Odl.US, 87/11, 62/10-ZUPJS, 40/11-ZUPJS in 40/12-ZUJF).

Razumevanje izraza mlade družine v tretjem odstavku 13. člena Pravilnika o dodeljevanju tržnih stanovanj Občine Brežice je povzeta po Stanovanjskem skladu RS.

Z namenom, da se na transparenten način uredi najemno razmerje na področju tržnih stanovanj v lasti Občine Brežice ter se omogočijo najemnikom tržnih stanovanj v lasti Občine Brežice enaki pogoji in možnosti najema, se predlaga sprejem Pravilnika o dodeljevanju v najem tržnih stanovanj Občine Brežice.

Pripravila:
Danijela Gabrič, svetovalka III

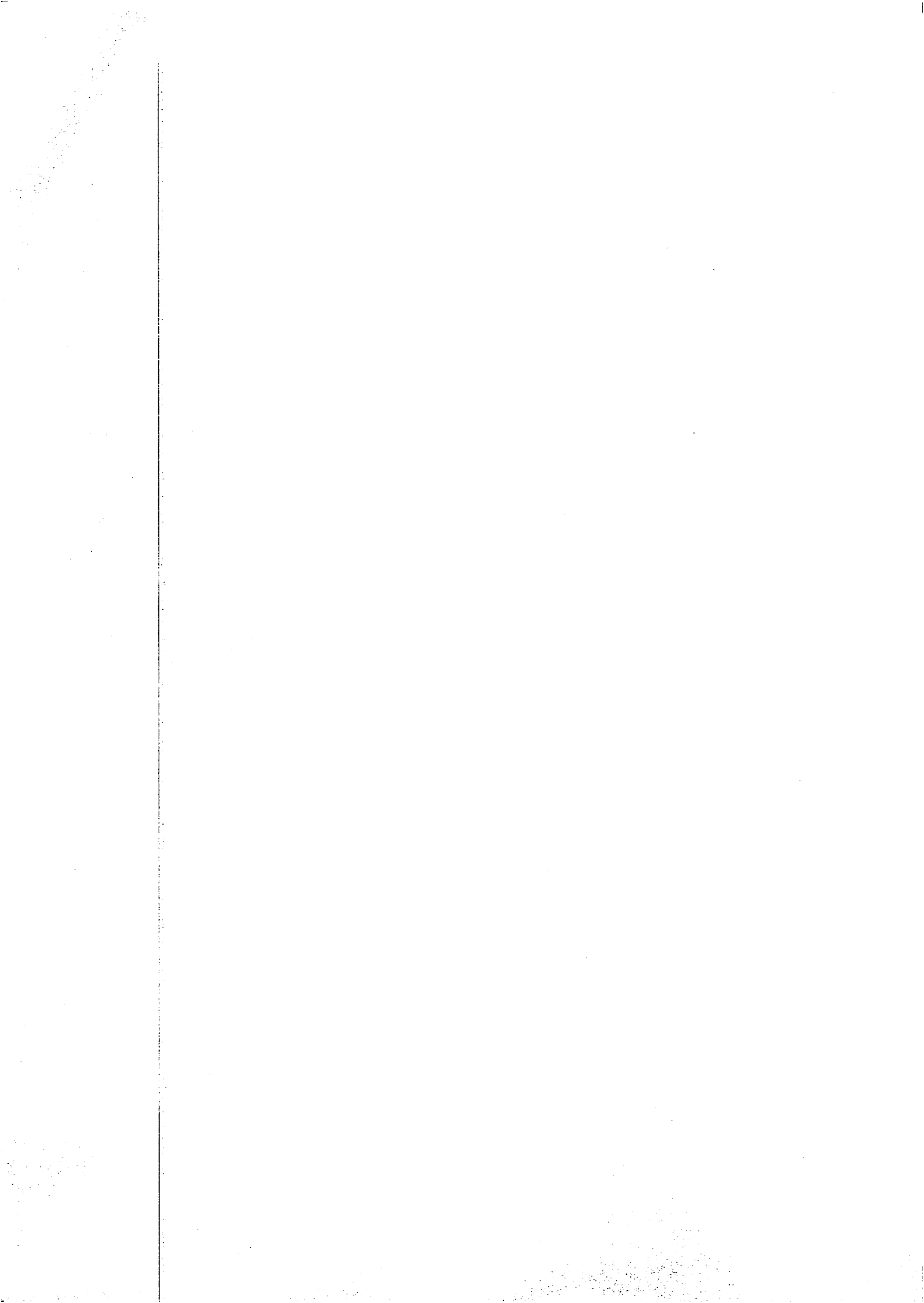
Vodja oddelka GJSGZ:
Alenka Laznik

Ivan Molan
župan

Vročiti:

- naslov
- spis





Na podlagi 19. člena Statuta Občine Brežice (Uradni list RS, št. 10/09 in 3/10) je Občinski svet Občine Brežice na seji dne sprejel

P R A V I L N I K **o dodeljevanju tržnih stanovanj Občine Brežice v najem**

1. člen

S tem pravilnikom se določajo:

- stanovanja, ki imajo status tržnih stanovanj;
- upravičenci do najema tržnih stanovanj;
- pogoji za dodeljevanje tržnih stanovanj v najem in
- postopek oddaje tržnih stanovanj v najem.

2. člen

Tržna stanovanja po tem pravilniku so stanovanja v lasti Občine Brežice, ki so tako kategorizirana ali jih župan s sklepom opredeli kot tržna stanovanja.

3. člen

Upravičenci do najema tržnih stanovanj so fizične osebe, ki so plačilno sposobne za poravnavo tržne najemnine in ostalih obveznosti za uporabo stanovanja ter izpolnjujejo vse pogoje za dodelitev tržnega stanovanja v najem.

4. člen

(1) Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve tržnega stanovanja v najem, so:

- državljanstvo Republike Slovenije ali države članice Evropske unije;
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj s prosilcem uporabljajo stanovanje, ni najemnik oziroma lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe;
- da ima udeleženec in osebe, ki skupaj s prosilcem uporabljajo stanovanje, poravnane vse obveznosti do Občine Brežice.

(2) Župan lahko z razpisom določi tudi dodatne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve tržnega stanovanja v najem.

5. člen

(1) Prednost pri dodelitvi tržnega stanovanja v najem imajo prebivalci Občine Brežice.

(2) Župan lahko v posameznem razpisu za dodelitev tržnih stanovanj v najem določi prednostne kategorije prosilcev, kot na primer mladi, mlade družine in druge. Tako določena ciljna skupina ima, ob upoštevanju razpisnih pogojev in meril, prednost pri dodelitvi tržnega stanovanja v najem, če je udeležencev javnega razpisa več, kot je razpoložljivih stanovanj.

6. člen

(1) Oddaja tržnih stanovanj po tem pravilniku se opravi na podlagi javnega razpisa z javno ponudbo.

(2) Župan za izvedbo javnega razpisa imenuje komisijo.

7. člen

(1) Javna ponudba je na nedoločen oziroma na določljiv krog oseb naslovljeno javno vabilo k dajanju ponudb za najem, pod vnaprej določenimi pogoji in se objavi na spletni strani Občine Brežice.

(2) Postopek oddaje v najem na podlagi javne ponudbe se lahko prične po poteku 15 dni oz. ne več kot 45 dni od objave javnega vabila k dajanju ponudb za najem. Ponudbe ponudniki oddajo na obrazcih razpisne dokumentacije, ki vsebuje vse potrebne podatke in informacije o načinu in pogojih oddaje tržnega stanovanja v najem.

(3) V objavi javne ponudbe mora biti navedeno:

- naziv in sedež organizatorja javnega zbiranja ponudb;
- lokacija, velikost stanovanja in višina izklicne mesečne najemnine veljavne v času objave;
- čas, za katerega se tržno stanovanje odda v najem;
- varščina, v višini treh izklicnih mesečnih najemnin in določilo, da mora le-ta biti poravnana najkasneje do zaključka zbiranja ponudb;
- številko transakcijskega računa, na katerega je potrebno vplačati varščino;
- obvestilo ponudnikom, da bo po končanem postopku javnega zbiranja ponudb varščina vrnjena tistim, ki na javnem zbiranju ponudb ne bodo uspeli in navedbo roka, v katerem bo vrnjena;
- pogoje, po katerih bodo zainteresirani najemniki pridobivali podrobnejše informacije o predmetu oddaje v najem za namen oblikovanja ponudbe in si ogledajo predmet oddaje;
- splošne in dodatne pogoje, ki jih morajo ponudniki izpolnjevati;
- merilo za izbor najemnika, v primeru, da bo na razpolago manj tržnih stanovanj kot ponudnikov;
- opredelitev prednostne kategorije prosilcev;
- navedbo prilog in dokazil, ki jih mora ponudnik priložiti ponudbi;
- rok vezanosti ponudnikov na dano ponudbo;
- rok za oddajo ponudbe, ki ne sme biti krajši od 15 dni od javne objave zbiranja ponudb;
- kraj in čas javnega odpiranja ponudb;
- navedbo, da lahko organ, pristojen za izvrševanje proračuna občine, ali komisija s soglasjem predstojnika postopek ustavi do sklenitve najemnega razmerja, pri čemer se ponudnikom ne povrnejo stroški razen varščine;
- kontaktne osebe najemodajalca in
- način obveščanja o oddaji tržnega stanovanja oziroma izbiri ponudnika, način in rok sklepanja pogodbe ter druga napotila in pojasnila, ki so določena z razpisno dokumentacijo.

8. člen

(1) Ponudbe z zahtevanimi listinami in dokazili se pošljejo po pošti ali oddajo v vložišču na naslov, ki je naveden v objavi javne ponudbe v posebej zaprti kuverti. Odpiranje ponudb je javno.

(2) Pred obravnavo prispelih ponudb komisija preveri ali so bile ponudbe pravočasne in popolne.

(3) Ponudbo, ki je prispela po razpisnem roku (nepravočasna ponudba) in ponudbo, pri kateri ni plačana varščina, komisija, ki je pooblaščen za izvedbo postopka, izloči in o tem obvesti ponudnika.

(4) Komisija pozove ponudnika, ki je oddal nepopolno ponudbo, k dopolnitvi ponudbe, če ponudba vsebuje vse elemente ponudbe, ima pa pomanjkljivo dokumentacijo in mu za to v pozivu določi primeren rok.

(5) Nepopolnih, prepoznih vlog in vlog prosilcev, ki ne izpolnjujejo pogojev iz 3. člena tega pravilnika, se pri odločanju ne upošteva in se prosilce o tem pisno obvesti.

9. člen

(1) Na podlagi proučitve utemeljenosti pravočasnih in popolnih vlog, občinska uprava na predlog komisije izbere najugodnejšega ponudnika.

(2) Pri izbiri najugodnejšega ponudnika se upoštevajo naslednji kriteriji:
– izpolnjevanje vseh razpisanih pogojev;
– ponujena višina najemnine za stanovanje, ki ne sme biti nižja od izklicne;
– drugi kriteriji in merila, določeni z razpisom.

(3) Odločitev o oddaji tržnega stanovanja v najem sprejme občinska uprava, ki izda odločbo o izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma dodelitvi tržnega stanovanja v najem in o tem obvesti vse ponudnike.

(4) Zoper odločitev občinske uprave je v roku 8 dni od vročitve dopustna pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.

10. člen

(1) Na podlagi dokončne odločbe o dodelitvi tržnega stanovanja v najem sklene župan z izbranim ponudnikom najemno pogodbo. Če izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe iz razgovorov, ki so na njegovi strani, Občina Brežice zadrži vplačano varščino.

(2) Če izbrani ponudnik ne podpiše najemne pogodbe, lahko občinska uprava v času veljavnosti ponudb, prejetih na razpis, izmed prijavljenih izbere z odločbo drugega najugodnejšega ponudnika.

(3) Z najemno pogodbo se uredijo medsebojna razmerja, pri tem pa se upoštevajo določila tega pravilnika ter določbe stanovanjskega zakona.

(4) Najemna pogodba za uporabo tržnega stanovanja se lahko sklene za določen čas, največ 5 (pet) let z možnostjo podaljšanja.

11. člen

Tržnega stanovanja najemnik nima pravice oddajati v podnajem.

12. člen

Izjemoma lahko župan na predlog komisije dodeli tržno stanovanje izven javnega razpisa, če se ugotovi neodložljiva potreba po zagotovitvi tržnega stanovanja.

13. člen

1) Najemna za tržno stanovanje se določi z najemno pogodbo. Višina najemnine se ugotavlja na podlagi veljavne metodologije za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih in znaša 50% nad neprofitno najemnino za določeno stanovanje. Tako izračunana najemna predstavlja v razpisu izklicno mesečno najemnino.

2) Ne glede na določbo prejšnjega odstavka znaša višina najemnine za mlade družine 20% nad neprofitno najemnino.

3) Za mlado družino šteje življenjska skupnost obeh ali enega izmed staršev, ki nista ali ni starejši od 35 let na dan objave razpisa z enim ali več otroci oziroma posvojenci, pri čemer vsaj en otrok na dan objave razpisa še ni šoloobvezen.

14. člen

(1) Varščina, ki jo da izbrani ponudnik se mu vrne v 15 (petnajstih) dneh po preteku najemnega razmerja.

(2) V primeru iz 12. člena mora najemnik pred sklenitvijo najemnega razmerja plačati varščino v višini 3 (treh) najemnin, ki se mu vrnejo po preteku najemnega razmerja.

(3) Ponudnikom, ki niso bili izbrani kot najugodnejši, se varščina vrne v roku 15 (petnajst) dni po sklenitvi najemne pogodbe z najugodnejšim ponudnikom.

15. člen

Za plačilo najemnine, tekočih stroškov in stroškov vzdrževalnih del pri odpravi posledic poškodovanja stanovanja iz razlogov s strani najemnika, so odgovorne vse polnoletne osebe, ki so prijavljene v tržnem stanovanju skupaj z nosilcem najemne pravice.

16. člen

Najemnik, ki je sklenil najemno pogodbo, mora prevzeti tržno stanovanje in ga pričeti uporabljati v roku, ki je določen v pogodbi. Najemniku se iz plačane varščine v višini treh mesečnih najemnin zadrži kavcija za primer neporavnanih stroškov vzdrževalnih del pri odpravi posledic poškodovanja tržnega stanovanja iz razlogov s strani najemnika ali s strani najemnika neporavnane najemnine in obratovalnih stroškov.

17. člen

(1) Občina Brežice omogoča zamenjave stanovanj brez javnega razpisa v okviru razpoložljivega števila stanovanj in pri tem upošteva zlasti spremenjene potrebe najemnikov tržnih stanovanj po primerni stanovanjski površini, druge njihove interese in lastne interese ter potrebe občine. Vloge za zamenjavo zbira pristojna strokovna služba. Vloge morajo biti obrazložene s predloženimi dokazili, vključno s potrdilom, da so poravnane vse obveznosti iz dosedanjega najemnega razmerja.

(2) O zamenjavi odloča župan.

18. člen

(1) Najemna pogodba lahko preneha sporazumno, z odpovedjo, s potekom časa, za katerega je bila pogodba sklenjena, ali z odstopom od pogodbe.

(2) Najemodajalec in najemnik imata pravico odpovedati najemno pogodbo v skladu z določbami zakona in najemne pogodbe.

19. člen

Najemnik je dolžan po prenehanju najemnega razmerja izročiti strokovni službi izpraznjeno, prebeljeno tržno stanovanje v stanju, kot to določa zakon.

20. člen

Za razmerja, ki niso posebej urejena s tem pravilnikom, se neposredno uporabljajo določila stanovanjskega zakona in podzakonskih predpisov ter predpisov, ki urejajo razpolaganje in upravljanje stvarnega občinskega premoženja.

21. člen

Obstoječa najemna razmerja je potrebno v šestih mesecih po uveljavitvi tega pravilnika uskladiti z določili tega pravilnika in skleniti nove najemne pogodbe.

22. člen

Pravilnik začne veljati 15 (petnajsti) dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 007-0010/2012
Brežice, dne

Župan
Občine Brežice
Ivan Molan