

PRAVILNIK O DODELJEVANJU STANOVANJ V NAJEM V OBČINI HODOŠ

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. Člen

Ta pravilnik ureja dodeljevanje tržnih najemnih stanovanj v najem v Občini Hodoš in določa:

- pogoje za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem,
- postopek dodeljevanja najemnih stanovanj,
- čas trajanja najemnega razmerja,
- površinski normativ,
- najemnino in ostale stroške uporabe najemnega stanovanja,
- prenehanje najemnega razmerja in
- uporabnike stanovanja.

Za urejanje pravic in obveznosti lastnika oziroma Občine Hodoš in najemnika, ki niso urejena s tem pravilnikom, se uporablja zakonodaja, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

V tem pravilniku uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

2. člen

(namen)

Namen tega pravilnika je dajanje podpore posameznikom, parom in družinam pri reševanju stanovanjskega vprašanja v obliki dostopa do najema tržnega najemnega stanovanja.

3. člen

(opredelitev izrazov)

Kot ožji družinski član se po tem pravilniku šteje otrok, posvojenec, pastorek oziroma otrok zunajzakonskega partnerja, oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost preživljanja, zakonec ali zunajzakonski partner najemnika ali partner v partnerski zvezi.

Tržna najemna stanovanja po tem pravilniku se lahko dodelijo vsem, ki izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom, na podlagi javnega razpisa.

Tržna najemna stanovanja se dodelijo trem skupinam:

- posameznikom,
- parom in
- družinam.

4. člen (splošni pogoji)

Za najemna stanovanja lahko zaprosijo v času javnega razpisa prosilci, ki so zaposleni, samozaposleni ter vsi tisti, ki lahko z dohodninsko odločbo izkažejo, da so v preteklem koledarskem letu prejeli dohodke iz drugega civilnega razmerja.

Poleg prosilcev iz prvega odstavka lahko kandidirajo tudi prosilci, ki so se šele v letu javnega razpisa zaposlili, samozaposlili ali prejemajo za svoje delo redne dohodke iz drugega civilnega razmerja, za kar morajo nedvoumno izkazati svoje dohodke v letu javnega razpisa ali letu pred razpisom.

2. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE NAJEMNEGA STANOVANJA V NAJEM

5. člen (pogoji za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem)

Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilec za dodelitev najemnega stanovanja v najem, so poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika še:

- da je polnoleten,
- da je državljan Republike Slovenije,
- da ima stalno prebivališče v občini Hodoš-velja za vse, ki bodo v stanovanju bivali (najpozneje ob podpisu pogodbe),
- redni dohodek.

3. POSTOPEK DODELJEVANJA TRŽNIH NAJEMNIH STANOVANJ

6. člen (javni razpis)

Za oddajo najemnih stanovanj v najem mora Občina Hodoš objaviti razpis na spletnih straneh Občine Hodoš, lahko pa tudi v sredstvih javnega obveščanja oziroma glasila Občine Hodoš.

7. člen (vsebina javnega razpisa)

Razpis za oddajo najemnih stanovanj v najem mora določati zlasti:

1. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve najemnega stanovanja v najem,
2. kriteriji in merila za ocenjevanje,
3. podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi,
4. dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi,

5. okvirni rok, v katerem bodo najemna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,
6. rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izidov razpisa.

8. člen (razpisna dokumentacija)

Izpolnjevanje pogojev iz 5. člena tega pravilnika se dokazuje po:

- prvi alineji z osebnim dokumentom,
- drugi, tretji in četrti alineji s potrdilom o državljanstvu, s potrdilom o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva, ki jih vsak prosilec lahko pridobi na upravni enoti,
- četrti alineji z dohodninsko odločbo za preteklo koledarsko leto in/ali drugimi dokazili o rednih neto prihodkih za preteklo koledarsko leto prosilca in ožjih družinskih članov, ki bodo v najemni pogodbi vpisani kot uporabniki stanovanja. V primeru, da je prišlo do zaposlitve, samozaposlitve oziroma prejemanja rednih neto dohodkov šele v letu javnega razpisa, pa izjavo in nedvoumno dokazilo o prejetih prejemkih v letu razpisa za zadnje tri mesece..

Prosilci in polnoletni člani gospodinjstva Občini Hodoš s pooblastilom dovolijo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov. V tem primeru morajo vlogi priložiti pisne izjave, ki veljajo za osebno oziroma pisno privolitev na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov, zakona, ki ureja splošni upravni postopek in zakona, ki ureja davčni postopek. Občina Hodoš lahko od prosilca zahteva dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem najemnega stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki skupaj z njim kandidira na razpisu, dal nepravilne in/ali neresnične podatke, se prosilčeva vloga izloči iz obravnave in se ga o tem obvesti z upravnim aktom.

9. člen (razpisni postopek in določitev seznama upravičencev)

Občina Hodoš na podlagi določb tega pravilnika in razpisnih pogojev, po proučitvi utemeljenosti vlog na podlagi prejetih listin, oblikuje seznam prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev najemnih stanovanj po vrstnem redu prejema vlog.

Občina Hodoš lahko določi udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, rok za dopolnitev vloge.

Če se zaprosi za dopolnitev vloge in jih udeleženci razpisa ne dopolnijo v predpisanem roku, se zavržejo s sklepom.

Za odločanje v postopku dodeljevanja najemnih stanovanj na podlagi tega pravilnika je pristojna posebna komisija, ki jo imenuje župan, uporabljajo pa se določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

Občina Hodoš izda odločbo o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na seznam prosilcev po posameznih skupinah, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem.

10. člen
(kriteriji in merila za ocenjevanje)

Vsaka popolna vloga se točkuje s 50. točkami.

Pri dodelitvi stanovanja v najem imajo prednost prosilci, ki imajo večje število družinskih članov, družine z večjim številom otrok, državljani z daljšo delovno dobo, prosilci z doseženo srednjo, višjo, visoko ali univerzitetno stopnjo izobrazbe ter magisterijem ali doktoratom, kar je izraženo s številom točk v preglednici-

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk tega razpisa, imajo prednost kategorije prosilcev z večjim številom družinskih članov.

PREDNOSTNE KATEGORIE PROSILCEV	TOČK
Družina z otroci:	
- z enim otrokom	50
- za vsakega nadaljnjega otroka	50
Državljeni z daljšo delovno dobo od 10 let:	50
Bivanje prosilca v Občini Hodoš :	
- za bivanje nad 5 do 10 let	10
- za bivanje nad 10 do 15 let	15
- za bivanje nad 15 do 20 let	20
- za bivanje nad 20 let	25
Stopnja izobrazbe:	
- srednja izobrazba	5
- višja izobrazba	10
- univerzitetna ali visoka strokovna izobrazba	15
- doktorat, magisterij	20

11. člen
(pravno varstvo)

Zoper odločitev Občine Hodoš je dopustna pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.

Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena namenska najemna stanovanja v najem in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

12. člen
(zavrnitev stanovanja)

Če upravičenec zavrne ponujeno stanovanje, se ga takoj črta iz seznama in se stanovanje ponudi po vrstnem redu naslednjemu upravičencu, s katerim se nato sklene najemna pogodba.

4. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA

13. člen
(čas trajanja najemnega razmerja)

Najemno pogodbo z uspelim prosilcem za najemno stanovanje sklene Občina Hodoš za določen čas 5 let v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz predmeta najema.

Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe z neposredno izvršljivostjo plača najemnik.

Najemno razmerje se po preteku 5 let na prošnjo najemnika lahko podaljša.

Ob predaji stanovanja se napiše zapisnik o primopredaji z fotografijami prostorov in opreme.

5. NAJEMNINA IN OSTALI STROŠKI UPORABE NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA

14. člen
(najemnina)

Najemnina za tržno najemno stanovanje znaša 200,00 EUR (sklep Občinskega sveta Občine Hodoš št. 032-0003/2018-169).

15. člen
(obveznosti najemnika)

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati obratovalne in ostale stroške skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo (vodovod, kanalščina, telekomunikacijske storitve, elektrika, komunalnu odvoz odpadkov, tekoče vzdrževanje okolice, ...).

6. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

17. člen

(prenehanje najemnega razmerja)

Najemno razmerje za najem tržnega najemnega stanovanja preneha s potekom časa, za katerega je sklenjeno, pri čemer se na prošnjo najemnika lahko podaljša. Prenos najemnega razmerja na ožje družinske člane ni možen.

18. člen

(sklenitev najemnega razmerja po smrti najemnika ali ob razpadu zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti)

Po smrti najemnika ali ob razpadu zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti ali istospolne partnerske skupnosti se pod pogoji, da do tedaj ni bila kršena najemna pogodba, sklene nova najemna pogodba za obdobje do izteka časa, za katerega je bila sklenjena prvotna najemna pogodba, ob upoštevanju določb zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

19. člen

(odpoved najemnega razmerja)

Najemno pogodbo lahko najemnik predčasno odpove, če o tem pisno obvesti Občino Hodoš, z 90 dnevnim odpovednim rokom.

Najemno pogodbo lahko Občina Hodoš odpove iz krivdnih odpovednih razlogov, določenih v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja ter iz ostalih krivdnih odpovednih razlogov in po postopkih, določenih v najemni pogodbi.

20. člen

(rok za izpraznitev stanovanja)

Najemnik je dolžan v roku 90 dni po prenehanju najemnega razmerja izročiti strokovni službi Občine Hodoš izpraznjeno oseb in stvari ter prebeljeno namensko najemno stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z Občino Hodoš, v nasprotnem primeru je za nastalo škodo odškodninsko odgovoren. Ob izpraznitvi stanovanja se napiše zapisnik z fotografijami prostorov in opreme.

7. UPORABNIKI STANOVANJA

21. člen

(uporabniki stanovanja)

Poleg najemnika lahko v namenskem najemnem stanovanju bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki so kot uporabniki navedeni v najemni pogodbi.

22. člen

(vloga za bivanje uporabnika)

Vlogo za bivanje uporabnika v namenskem najemnem stanovanju lahko poda samo najemnik stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe.

8. KONČNA DOLOČBA

23. člen

(začetek veljavnosti)

Pravilnik se objavi v glasilu Občine Hodoš in začne veljati naslednji dan po objavi.

Številka: 032-0003/2018-173

Datum: 20. 12. 2021

Župan Občine Hodoš

Ludvik ORBAN, l.r.

