

PRISTOJNOST: Občinski svet Občine Kranjska Gora

PREDLAGATELJ: Henrika Zupan, Županja občine Kranjska Gora

POROČEVALEC: Robert Klinar, Direktor občinske uprave

ZADEVA: PRAVILNIK O ZAMENJAVI OBČINSKIH STANOVANJ V OBČINI KRANJSKA GORA

Gradivo za 13. sejo Občinskega sveta, dne 9.10.2024

ZAKONSKA 89. člen Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št.69/03, 69/03, 18/04 –
PODLAGA: 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, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US in 61/24), ter državni
Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04,
34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23 in 61/24 – SZ-1F) in 16.
člen Statuta Občine Kranjska Gora (Uradni list RS št. 31/2017).

Predlog za Na podlagi Odloka o delovnih telesih občinskega sveta (Uradni list RS, št.
obravnavo: 104/2009) predlagamo, da gradivo obravnava Statutarno pravna komisija
in Odbor za negospodarstvo in javne službe družbenih dejavnosti.

I. UVOD IN OBRAZLOŽITEV

Dosedanji način reševanja vlog najemnikov neprofitnih stanovanj Občine Kranjska Gora za zamenjavo stanovanj ni predpisoval postopka in pogojev zamenjave, zato je skladno s Stanovanjskim zakonom in Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem o zamenjavah odločal župan na predlog pristojne strokovne službe občinske uprave. Pri dodelitvah so se večkrat pojavljale dileme pod kakšnimi pogoji je kdo do zamenjave upravičen, zato je bilo potrebno to področje urediti s pravilnikom.

Nov pravilnik o zamenjavi občinskih stanovanj v Občini Kranjska Gora določa pogoje za upravičenost do zamenjave, postopek zamenjave in izjemo zamenjave zaradi realizacije stanovanjskega programa Občine Kranjska Gora. Menjave stanovanj so možne zgolj med najemniki neprofitnih stanovanj Občine Kranjska Gora, ki jim je stanovanje zaradi spremenjenega števila družinskih članov postalo premajhno, preveliko ali pa je postalo neustrezno zaradi invalidnosti, trajne bolezni ali starosti. Vzrok za zamenjavo je lahko tudi želja za preselitev v manjše stanovanje zaradi nižje najemnine in drugih stroškov za uporabo stanovanja.

Med splošnimi pogoji velja izpostaviti tri in sicer:

- da ima ob vložitvi vloge za zamenjavo poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov, ki nastajajo pri uporabi neprofitnega stanovanja;

- da proti njemu ne teče sodni postopek za izpraznitev stanovanja iz krivdnih razlogov;
- da je preteklo vsaj dve leti od njegove vselitve v stanovanje.

Pravilnik določa, da lahko najemodajalec v izjemnih primerih ugotovi tudi vlogi najemnika, ki ima dolg iz naslova neplačanih zapadlih najemnin, če je razlog za zamenjavo stanovanja nezmožnost plačevanja stroškov, povezanih z uporabo stanovanja. Šlo bo za primere, ko se najemniku dodeli stanovanje z nižjo najemnino, ki jo bo lažje plačeval in poravnal nastali dolg.

V primerih, ko se najemniku nenadoma bistveno spremenijo družinske, zdravstvene ali druge razmere, zaradi katerih je postalo stanovanje neprimerno, se lahko izjemoma, tudi če še ni preteklo dve leti od vselitve, ob izpolnjevanju ostalih pogojev, uvrsti na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja in se o njem prednostno odloča.

V postopku zamenjave stanovanj, do dodelitve večjega stanovanja niso upravičeni najemniki, ki jim je priznana pravica do subvencije najemnine, razen če površina neprofitnega stanovanja odstopa za več kot 15m² od najnižjega površinskega normativa iz 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. V praksi to pomeni; površinski stanovanjski normativ za tričlansko družino po pravilniku znaša od 45 do 55 m², če ima ta družina v najemu sedaj stanovanje velikosti 29m², kar je več kot 15m² od najnižjega površinskega normativa, ima kljub temu, da ima subvencijo k najemnini pravico do zamenjave.

Najemnik, ki je upravičen do zamenjave stanovanja, se uvrsti na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanj. Upravičenci do zamenjave neprofitnega stanovanja se uvrščajo na seznam čakajočih upravičencev do zamenjave neprofitnega stanovanja po vrsti glede na datum vložitve vloge. V primeru istega datuma vložitve vloge ima prednost prosilec z daljšo dobo bivanja v neprofitnem stanovanju. 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.

Če najemnik soglaša s ponujenim stanovanjem, se sklene najemno razmerje za predlagano stanovanje, dotedanje stanovanje pa je najemnik dolžan izprazniti najkasneje v roku 30 dni po sklenitvi nove najemne pogodbe in ga izpraznjenega, prebeljenega in urejenega vrniti lastniku.

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 umakne s seznama čakajočih.

O upravičenosti do zamenjave stanovanja ali o preselitvi se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku, pri čemer se upoštevajo spremenjene potrebe najemnikov stanovanj po primerni stanovanjski površini, lokaciji stanovanja, legi (nadstropje), višini najemnine ter drugih stroških za uporabo stanovanja.

II. PRAVNA PODLAGA

Zamenjave stanovanj se izvajajo na podlagi 89. člena Stanovanjskega zakona (Ur. l. RS, št.69/03, 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, 90/21, 18/23

– ZDU-1O, 77/23 – odl. US in 61/24), ter državnega Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. l. RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23 in 61/24 – SZ-1F).

III. GRADIVO

Predlog Pravilnika o zamenjavi občinskih stanovanj v občini Kranjska Gora je priloga tega gradiva.

IV. OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Neposrednih finančnih posledic za proračun občine ni.

V. PREDLOG SKLEPA

Glede na zgoraj navedeno predlagamo v razpravo in sprejem naslednji

SKLEP:

Občinski svet sprejme Pravilnik o zamenjavi občinskih stanovanj v občini Kranjska Gora.

Številka: 032-12/2024-9

Datum: 25.9.2024

Pripravila:

Simona Langerholc Kara, dipl prav. (UN)
Višja svetovalka II



ŽUPANJA
Henrika Zupan

Priloga:

- Pravilnik o zamenjavi občinskih stanovanj v Občini Kranjska Gora.

PREDLOG PRAVILNIKA

Na podlagi 89. člena Stanovanjskega zakona (Uradni 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, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US in 61/24), 28. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23 in 61/24 – SZ-1F) in 16. člena Statuta Občine Kranjska Gora (Uradni list RS, št.31/2017) je Občinski svet Občine Kranjska Gora na ____ seji dne ____ sprejel

PRAVILNIK O ZAMENJAVI OBČINSKIH STANOVANJ V OBČINI KRANJSKA GORA

I. SPLOŠNI DOLOČBI

1. člen

Ta pravilnik določa pogoje in kriterije, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za zamenjavo stanovanj ter postopek zamenjave najemnih neprofitnih stanovanj (v nadaljevanju: stanovanj).

V Pravilniku uporabljeni izrazi zapisani v slovnični obliki za moški spol, se uporabljajo kot nevtralni za ženski in moški spol.

2. člen

Občina Kranjska Gora (v nadaljevanju: občina) omogoča najemnikom stanovanj menjave stanovanj v okviru svojih možnosti, ob upoštevanju potreb najemnikov in smotrnosti zamenjav glede na druge potrebe občine na področju stanovanjskih zadev. Za zamenjavo stanovanja lahko zaprosijo najemniki neprofitnih stanovanj v lasti občine (v nadaljevanju: prosilci). Prosilcu se z zamenjavo lahko dodeli samo drugo neprofitno stanovanje v lasti občine.

II. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO ZAMENJAVE OBČINSKIH STANOVANJ

3. člen

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

- da izpolnjuje vse pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem v skladu s predpisi, ki urejajo to področje;
- da je prosilec za zamenjavo stanovanja najemnik stanovanja v lasti občine;
- da ima ob vložitvi vloge za zamenjavo poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov, ki nastajajo pri uporabi neprofitnega stanovanja;
- da proti njemu ne teče sodni postopek za izpraznitev stanovanja iz krivdnih razlogov;
- da je preteklo vsaj dve leti od njegove vselitve v stanovanje.

Ne glede na tretjo alinejo prejšnjega odstavka tega člena, lahko najemodajalec v izjemnih primerih ugotovi tudi vlogi najemnika, ki ima dolg iz naslova neplačanih zapadlih najemnin, vendar pa izpolnjuje vse druge pogoje tega člena, če je razlog za zamenjavo stanovanja nezmožnost plačevanja stroškov, povezanih z uporabo stanovanja.

V primerih, ko nenadoma nastopijo bistveno spremenjene bivalne potrebe zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali drugih razmer, zaradi katerih je postalo stanovanje neprimerno za najemnika, se lahko izjemoma ne glede na čas vselitve, ob izpolnjevanju ostalih pogojev, uvrsti na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja.

V postopku zamenjave stanovanj, do dodelitve večjega stanovanja niso upravičeni najemniki, ki jim je priznana pravica do subvencije najemnine, razen če površina neprofitnega stanovanja odstopa za več kot 15m² od najnižjega površinskega normativa iz 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

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 in 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 na podlagi prejete popolne vloge odloči občinska uprava, skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek. Občinska uprava o upravičenosti do zamenjave stanovanja izda odločbo.

6. člen

Zoper odločbo o zamenjavi stanovanja je dovoljena pritožba pri županu Občine Kranjska Gora. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

7. člen

Upravičenci do zamenjave neprofitnega stanovanja se uvrščajo na seznam čakajočih upravičencev do zamenjave neprofitnega stanovanja po vrsti glede na datum vložitve vloge. V primeru istega datuma vložitve vloge ima prednost prosilec z daljšo dobo bivanja v neprofitnem stanovanju.

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.

8. člen

Če upravičenec iz utemeljenih osebnih ali družinskih razlogov enkrat odkloni ponujeno primerno stanovanje, 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 zavrnitvi stanovanja. 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 umakne s seznama čakajočih.

9. člen

Če je od izdaje odločbe o uvrstitvi na seznam čakajočih do začetka postopka za zamenjavo stanovanja preteklo več kot leto dni, mora pristojna služba občinske uprave ponovno preveriti, ali upravičenec še izpolnjuje pogoje iz 3. in 4. člena tega pravilnika, v drugih primerih pa le, če to oceni za potrebno.

IV. ZAMENJAVE STANOVANJ ZARADI REALIZACIJE STANOVANJSKEGA PROGRAMA

10. člen

Kadar je potrebno zaradi realizacije stanovanjskega programa Občine Kranjska Gora (predvideno rušenje stavbe, sprememba namembnosti celotne stavbe, ogrožena varnost bivanja in podobno) preseliti najemnika, se mu ne glede na določbe tega pravilnika prednostno ponudi v zamenjavo primerno nadomestno stanovanje, pri čemer se upošteva njegove dotedanje bivalne pogoje, število družinskih članov ter zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja.

V. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

11. člen

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

12. člen

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št.

Datum:

**Županja
Henrika Zupan**

Vzorec vloge:

**OBČINA KRANJSKA GORA
KOLODVORSKA ULICA 1B
4280 KRANJSKA GORA**

VLOGA ZA ZAMENJAVO STANOVANJA

1. PODATKI O NAJEMNIKU / NAJEMNICI

PRIIMEK IN IME :

TELEFON:

2. PODATKI O SEDANJEM STANOVANJU

NASLOV:

ŠT. STANOVANJA:

LEGA:

ŠT. UPORABNIKOV STANOVANJA:

Na podlagi 89. člena SZ (SZ-1, Uradni list RS št. 69/03, s spremembami) in Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, vlagam vlogo za zamenjavo stanovanja. Izjavljam, da v skladu z navedenim pravilnikom izpolnjujem splošne pogoje za zamenjavo stanovanja, katerega najemnik/najemnica sem.

Le ti so:

- da izpolnjuje vse pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem v skladu s predpisi, ki urejajo to področje;
- da je prosilec za zamenjavo stanovanja najemnik stanovanja v lasti Občine Kranjska Gora;
- da ima ob vložitvi vloge za zamenjavo poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in obratovalnih stroškov, ki nastajajo pri uporabi neprofitnega stanovanja;
- da proti njemu ne teče sodni postopek za izpraznitev stanovanja iz krivdnih razlogov;
- da je preteklo vsaj dve leti od njegove vselitve v stanovanje.

3. RAZLOGI ZA ZAMENJAVO

Najemnik/najemnica mora na podlagi predhodno navedenega pravilnika poleg splošnih pogojev izpolnjevati, za upravičenost do zamenjave stanovanja, vsaj še enega izmed pogojev, ki so navedeni v 4. členu predmetnega pravilnika.

Ti pogoji so:

- 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 in 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.

Zaradi preveritve izpolnjevanja vseh pogojev, prosim navedite vaš razlog za vlogo za zamenjavo stanovanja. Razlog za zamenjavo je potrebno utemeljiti z ustreznimi dokazili.

S to izjavo izrecno dovoljujem Občini Kranjska Gora, da opravi poizvedbe o mojih osebnih podatkih. Prav tako, kot zakoniti zastopnik, dovoljujem vpogled v osebne podatke svojih, v vlogi navedenih otrok, ki še niso polnoletni. (Za polnoletne otroke so potrebne njihove osebne privolitve za vpogled, kar izkažejo z lastnoročnim podpisom)

Vlagatelj vloge izjavljam, da s svojim podpisom jamčim za resničnost vseh v vlogi navedenih podatkov ter za verodostojnost vlogi priloženih dokazil.

Priloge:

- Opomba:** taksni zavezanci v slabih življenjskih razmerah, lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu ZUT, s tem da status dokažejo s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo ali drugimi dokazili.