

Pravilnik o zamenjavah najemnih neprofitnih stanovanj

2770. Pravilnik o zamenjavah najemnih neprofitnih stanovanj

Na podlagi 89. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 57/08), 28. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09) in 21. člena Statuta Občine Tolmin (Uradni list RS, št. 13/09, 17/11), je Občinski svet Občine Tolmin na 8. seji dne 7. 7. 2011 sprejel

P R A V I L N I K

o zamenjavah najemnih neprofitnih stanovanj

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

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

2. člen

V besedilu uporabljeni izrazi, zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in za ženske.

3. člen

(1) Občina Tolmin (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.

(2) Za zamenjavo stanovanja lahko zaprosijo najemniki neprofitnih stanovanj v lasti občine in najemniki neprofitnih stanovanj v lasti druge pravne osebe, na katerih ima občina upravljavsko pravico (v nadaljevanju: prosilci).

(3) Prosilcu se z zamenjavo lahko dodeli samo drugo neprofitno stanovanje v lasti občine ali druge pravne osebe, na katerem ima občina upravljavsko pravico.

II. POSTOPEK ZAMENJAVE STANOVANJ

4. člen

(1) Postopek zamenjave stanovanja se začne na podlagi vloge, ki jo pri organu občinske uprave, pristojnem za stanovanjske zadeve (v nadaljevanju: pristojni organ občinske uprave), vloži prosilec. Vlogo vloži na obrazcu, ki vsebuje osebne podatke ter stanovanjske, socialne, zdravstvene, dohodkovne in premoženjske razmere prosilca in njegovih družinskih članov.

(2) O izpolnjevanju pogojev za uvrstitev na seznam čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja (v nadaljevanju: seznam čakajočih) odloči pristojni organ občinske uprave z odločbo.

(3) Zoper odločbo iz prejšnjega odstavka je dovoljena pritožba na župana občine. Odločitev o pritožbi je dokončna.

(4) Upravičenci se uvrščajo na seznam čakajočih po vrsti, glede na datum pravnomočnosti odločbe o uvrstitvi na seznam čakajočih iz drugega odstavka tega člena.

(5) Seznam čakajočih se sproti dopolnjuje in je objavljen na spletni strani občine.

5. člen

(1) Občina začne s postopkom odločanja o zamenjavi stanovanja, ko razpolaga s primernim stanovanjem za zamenjavo ali, ko sta na seznamu čakajočih dva ali več upravičencev, ki bi lahko stanovanje zamenjali med seboj.

(2) Postopek zamenjave vodi Komisija za izvedbo postopka dodelitve neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: komisija), ki jo s pisnim sklepom imenuje župan za obdobje trajanja mandata župana. Komisijo sestavljajo predsednik in dva člana.

(3) Komisija preuči vloge upravičencev iz seznama čakajočih in predlaga upravičenca do zamenjave stanovanja. Predlog mora biti utemeljen z upoštevanjem kriterijev, določenih v 11. členu tega pravilnika.

(4) Na podlagi predloga komisije iz prejšnjega odstavka pristojni organ občinske uprave izda upravičencu odločbo o zamenjavi stanovanja.

(5) Zoper odločbo iz prejšnjega odstavka je dovoljena pritožba na župana občine. Odločitev o pritožbi je dokončna.

(6) Postopek odločanja o zamenjavi neprofitnih stanovanj se vodi skladno z določbami zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

6. člen

Če je od izdaje odločbe o uvrstitvi na seznam čakajočih do začetka postopka za zamenjavo stanovanja preteklo več kot leto dni, mora pristojni organ občinske uprave ponovno preveriti, ali upravičenec še izpolnjuje pogoje iz 9. in 10. člena tega pravilnika, v drugih primerih pa le, če to oceni za potrebno.

7. člen

(1) Če upravičenec soglaša s ponujenim stanovanjem za zamenjavo, občina z njim sklene najemno razmerje, prejšnje stanovanje pa je upravičenec dolžan izprazniti in predati v stanju, v kakršnem ga je prejel, v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe.

(2) Rok za izpraznitev in predajo stanovanja iz prejšnjega odstavka se upravičencu lahko podaljša, vendar mora v obdobju podaljšanja plačevati najemnino za obe stanovanji.

8. člen

(1) Če upravičenec iz utemeljenih razlogov prvič odkloni

ponujeno primerno stanovanje, ostane na seznamu čakajočih. Če upravičenec drugič odkloni zamenjavo ponujenega primerne stanovanja, se ga s sklepom črta iz seznama čakajočih.

(2) Upravičenec, ki je bil s sklepom črtan iz seznama čakajočih, lahko ponovno vloži vlogo za zamenjavo stanovanja, vendar ne prej kot po preteku enega leta od dneva izdaje sklepa iz prejšnjega odstavka.

III. POGOJI UPRAVIČENOSTI DO ZAMENJAVE STANOVANJ

9. člen

(1) Splošni pogoji, ki jih mora ob vložitvi vloge izpolnjevati prosilec, da se uvrsti na seznam čakajočih, so:

- izpolnjuje pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem v skladu s predpisi, ki urejajo to področje;
- je najemnik neprofitnega stanovanja v lasti občine ali neprofitnega stanovanja, na katerem ima občina upravljavsko pravico;
- ima poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov, povezanih z uporabo stanovanja iz prejšnje alineje;
- proti njemu ne teče sodni postopek za odpoved najemne pogodbe iz krivdnih razlogov.

(2) Ne glede na tretjo alinejo prejšnjega odstavka, lahko občina vlogi prosilca izjemoma ugotovi, v kolikor prosilec izpolnjuje vse ostale pogoje iz prejšnjega odstavka in gre za selitev v stanovanje z nižjo najemnino, razlog za zamenjavo stanovanja pa je nezmožnost plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

10. člen

Prosilec mora poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika izpolnjevati še najmanj enega izmed naslednjih posebnih pogojev:

- stanovanje je po površini glede na veljavne normative postalo premajhno zaradi povečanja števila družinskih članov prosilca;
- stanovanje je po površini glede na veljavne normative postalo preveliko zaradi zmanjšanja števila družinskih članov prosilca;
- stanovanje je za prosilca postalo neprimerno zaradi socialnih, zdravstvenih, zaposlitvenih ali drugih razlogov (invalidnost, bolezen, starost, neurejeni midsosedski odnosi, lega oziroma lokacija stanovanja in podobno);
- prosilec želi preselitev v drugo stanovanje zaradi nižje najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine;
- prosilec je pri dodelitvi stanovanja zaradi nujnosti pristal na vselitev v zanj neprimerno stanovanje.

IV. KRITERIJI ZA ZAMENJAVO STANOVANJ

11. člen

(1) Razpoložljiva stanovanja se z zamenjavo dodeljujejo upravičencem iz seznama čakajočih po vrstnem redu, vendar ob upoštevanju primernosti stanovanja glede na število družinskih članov upravičenca, kot določajo površinski normativi Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

(2) Ne glede na določilo prejšnjega odstavka, ima komisija diskrecijsko pravico, da pri pripravi predloga za zamenjavo stanovanja upošteva še naslednje kriterije:

- stanovanjske, socialne, zdravstvene in druge razmere upravičencev;
 - primernost lokacije stanovanja glede na zdravstvene, zaposlitvene in druge potrebe upravičencev;
 - (ne)zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine;
 - vpliv zamenjave stanovanja na možnosti verižnega reševanja stanovanjskih problemov upravičencev iz seznama čakajočih in upravičencev iz prednostne liste do pridobitve neprofitnega stanovanja v najem.
- (3) Kadar je potrebno zaradi izvajanja stanovanjskega programa občine (rušenje, rekonstrukcija ali sprememba namembnosti prostorov, preategorizacija stanovanja in podobno) ali iz drugih razlogov (ogrožena varnost ali zdravje in podobno) preseliti najemnika, se mu, ne glede na določbe tega pravilnika, prednostno ponudi v zamenjavo primerno nadomestno stanovanje, pri čemer se upošteva število družinskih članov ter zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

V. PREHODNA IN KONČNA DOLOČBA

12. člen

Za vse zadeve, ki niso urejene s tem pravilnikom, se uporabljajo določbe veljavne zakonodaje s področja stanovanjskega gospodarstva.

13. člen

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

Št. 007-0004/2011

Tolmin, dne 8. julija 2011

Župan Občine Tolmin Uroš Brežan l.r.