

Na podlagi sedmega odstavka 2. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 16. člena Zakona o državni upravi (Uradni list RS, št. 52/02, 110/02 - ZDT-B, 56/03, 61/04, 123/04, 93/05, 89/07 - odl. US, 126/07 - ZUP-E, 48/09, 8/10 - ZUP-G, 8/12 - ZVRS-F, 21/12, 47/13, 12/14, 65/14 - ZVRS-H, 90/14, 51/2016, 36/21, 82/21) izdajam

STANOVANJSKI PRAVILNIK (SP-2)

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet pravilnika)

S tem pravilnikom se za stanovanja, ki so v lasti Republike Slovenije in v upravljanju Ministrstva za javno upravo (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo), urejajo pogoji, merila in postopki v zvezi z oddajo stanovanj v najem, zlasti dodeljevanje stanovanj v najem, sklenitev najemnega razmerja, najemnina in obrabnina, obveznosti najemnikov in uporabnikov stanovanj, zamenjava dodeljenih stanovanj in prenehanje najemnega razmerja, merila za investicijsko vzdrževanje in opremljenost stanovanj ter obveznosti in razlogi v zvezi z razpolaganjem s stanovanji in pridobivanjem stanovanj.

2. člen (uporaba izrazov)

Izrazi, uporabljeni v tem pravilniku, pomenijo:

1. dodelitev je odločitev, ki jo sprejme Stanovanjska komisija Vlade Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Stanovanjska komisija) v obliki sklepa in s katero odobri, da se za posamezno stanovanje iz stanovanjskega fonda sklene najemna pogodba z določenimi bistvenimi sestavinami z upravičencem, ki izpolnjuje pogoje na eni izmed pravnih podlag za dodelitev po tem pravilniku;
2. funkcionar je oseba, ki z izvolitvijo ali imenovanjem pridobi mandat za opravljanje funkcije v organu;
3. javni uslužbenec na položaju je javni uslužbenec, ki je z odločbo imenovan na položaj generalnega direktorja, generalnega sekretarja v ministrstvu, direktorja organa v sestavi ministrstva, direktorja vladne službe ali načelnika upravne enote;
4. javni uslužbenec je oseba, ki ima sklenjeno delovno razmerje v organu;
5. organ je Vlada Republike Slovenije, vladne službe, ministrstva, upravne enote in organi v sestavi ministrstev, razen Policije in Slovenske vojske;
6. osebne okoliščine so zlasti število ožjih družinskih članov, zdravstveno stanje, lokacija opravljanja dela, nezmožnost plačevanja najemnine in stanovanjske razmere;
7. predstojnik organa je oseba, ki vodi delo organa;
8. prosilec je oseba, ki odda vlogo za dodelitev stanovanja na eni izmed pravnih podlag, ki jih določa ta pravilnik;
9. stanovanjski fond so stanovanja v lasti Republike Slovenije in v upravljanju ministrstva, ki sodijo v eno izmed kategorij stanovanj iz prvega odstavka 3. člena tega pravilnika;
10. Stanovanjska komisija je delovno telo Vlade Republike Slovenije, ki ga v skladu z zakonom ustanovi vsakokratna vlada, da v okviru izvajanja kadrovske politike vlade dokončno obravnava zadeve in gradiva v zvezi s stanovanjskim fondom;
11. strokovna služba je notranja organizacijska enota ministrstva, ki opravlja strokovne naloge in administrativno-tehnična opravila v zvezi z upravljanjem stanovanjskega fonda.

3. člen (stanovanjski fond)

(1) Stanovanja v stanovanjskem fondu so:

- službena stanovanja, ki so namenjena oziroma se oddajajo funkcionarjem, javnim uslužbencem na položaju in javnim uslužbencem na podlagi tega pravilnika,
- neprofitna stanovanja, ki se oddajajo prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice v skladu z zakonom, in
- druga stanovanja, ki so v lasti Republike Slovenije in so prešla v upravljanje ministrstva.

(2) Stanovanja iz druge in tretje alineje prejšnjega odstavka po izpraznitvi postanejo službena stanovanja.

II. INVESTICIJSKO VZDRŽEVANJE IN OPREMLJENOST STANOVANJ

4. člen (urejanje in obnova stanovanj)

(1) Investicijsko vzdrževalna dela in opremljanje stanovanj se izvaja v skladu z merili za urejanje in obnovo stanovanj, ki jih pripravi strokovna služba.

(2) Opremljanje stanovanj se izvaja, če so za to zagotovljena proračunska sredstva.

5. člen (opremljenost službenih stanovanj)

(1) Službena stanovanja so glede na opremljenost prostorov opremljena, delno opremljena ali neopremljena.

(2) Za opremljena službena stanovanja se štejejo stanovanja, ki so opremljena s kuhinjskim nizom in pohištvo v ostalih bivalnih prostorih.

(3) Za delno opremljena službena stanovanja se štejejo stanovanja, ki so opremljena s kuhinjskim nizom.

(4) Za neopremljena službena stanovanja se štejejo stanovanja, ki nimajo opremljenih prostorov.

(5) Šteje se, da je službeno stanovanje postalo opremljeno, delno opremljeno ali neopremljeno z dnem, ko strokovna služba stanovanje opremi oziroma opremo iz stanovanja odstrani.

III. NAJEMNINA IN OBRABNINA

6. člen (višina najemnine)

(1) Višina najemnine za službena stanovanja se določi v skladu z veljavno metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (v nadaljnjem besedilu: neprofitna najemnina).

(2) Ne glede na prejšnji odstavek, se v posebnih primerih dodeljevanja službenih stanovanj, za katere ta pravilnik to izrecno določa, plačuje tržna najemnina.

(3) Višino tržne najemnine strokovna služba določi izkustveno, na podlagi javno dostopnih podatkov s primerjavo višin najemnin na trgu za primerljiva stanovanja na primerljivih lokacijah.

7. člen (obrabnina)

(1) Če je službeno stanovanje, za katerega se najemnina določi skladno s prvim odstavkom prejšnjega člena, opremljeno ali delno opremljeno, je najemnik poleg najemnine dolžan mesečno plačevati tudi obrabnino.

(2) Višina obrabnine za opremo v službenih stanovanjih se glede na starost opreme določi v naslednjih razredih:

Razred	Starost opreme	Opremljeno stanovanje	Delno opremljeno stanovanje
Prvi	do 3 let	40 % najemnine	20 % najemnine
Drugi	4 - 6 let	30 % najemnine	15 % najemnine
Tretji	7 - 10 let	20 % najemnine	10 % najemnine
Četrti	nad 10 let	15 % najemnine	10 % najemnine

(3) Najemnik plačuje obrabnino za opremo v službenem stanovanju, dokler se stanovanje šteje za opremljeno ali delno opremljeno.

(4) V primeru delne zamenjave opreme v stanovanju razred plačevanja obrabnine določi strokovna služba, glede na obseg zamenjave.

IV. DODELITEV SLUŽBENEGA STANOVANJA

IV.1 Splošne določbe

8. člen

(splošni pogoji za dodelitev in podaljšanje najemnega razmerja)

(1) Funkcionarju, javnemu uslužbencu na položaju ali javnemu uslužbencu, vključno z zaposlenimi v Policiji in Slovenski vojski, se stanovanje ne dodeli oziroma se mu najemno razmerje ne podaljša:

- če je upravičenec sam ali njegov zakonec oziroma partner iz partnerske zveze, zunajzakonski partner oziroma partner neskljenjene partnerske zveze ali drug ožji družinski član, ki bo z njim živel v skupnem gospodinjstvu, lastnik ali solastnik stanovanja ali stanovanjske hiše, ki upravičencu in osebam, ki bodo z njim živele, omogoča normalno uporabo in se nahaja v oddaljenosti do 20 km od kraja opravljanja funkcije funkcionarja oziroma do 60 km od kraja opravljanja dela javnega uslužbenca ali javnega uslužbenca na položaju. Razdalja se računa na način, kot se določi razdalja za kilometrino pri povračilu stroškov prevoza na delo in z dela;
- če je upravičencu najemna pogodba za službeno stanovanje prenehala iz krivdnih odpovednih razlogov, ki niso bili odpravljeni ali od njihove odprave še ni preteklo pet let, ali
- če upravičenec izpolnjuje pogoje za odpoved najemne pogodbe za službeno stanovanje iz krivdnih odpovednih razlogov iz obstoječega ali prejšnjega najemnega razmerja, ki niso bili odpravljeni.

(2) Upravičenec iz prvega odstavka predloži dokazila o izpolnjevanju pogoja iz prve alineje prejšnjega odstavka ali pooblastila strokovni službi za vpogled oziroma pridobitev dokazil iz uradnih evidenc.

(3) Okoliščine iz druge in tretje alineje prvega odstavka strokovna služba preveri v postopku obravnave vloge za dodelitev ali podaljšanje najemnega razmerja.

9. člen

(površinski normativi)

(1) Službena stanovanja se dodeljujejo upravičencem v skladu s površinskimi normativi, določenimi v predpisih, ki urejajo dodelitev neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljnjem besedilu: površinski normativi), če iz določb tega pravilnika ne izhaja drugače.

(2) Za člane gospodinjstva v zvezi z ugotavljanjem ustreznih površinskih normativov za dodelitev službenega stanovanja posameznemu upravičencu se poleg upravičenca štejejo osebe, ki bodo skupaj z upravičencem v stanovanju živele in so v razmerju do upravičenca zakonec oziroma partner iz partnerske zveze, zunajzakonski partner oziroma partner neskljenjene partnerske zveze ali drugi ožji družinski član, ki ga je upravičenec dolžan preživljati po zakonu, ki ureja družinska razmerja (v nadaljnjem besedilu: člani gospodinjstva).

(3) Za drugega ožjega družinskega člana iz prejšnjega odstavka se lahko šteje tudi še nerojen otrok, ki bi ga bil upravičenec dolžan preživljati po zakonu, ki ureja družinska razmerja. Kot člana gospodinjstva ga prosilec uveljavlja s potrdilom zdravnika specialista o nosečnosti.

(4) Upravičencu se lahko izjemoma dodeli službeno stanovanje, ki odstopa od površinskih normativov, če se s tem v času dodelitve zagotovi smotnejša izraba stanovanjskega fonda ali se s tem zagotovi, da stanovanje glede na razporeditev prostorov bolj ustreza osebnim okoliščinam upravičenca. Upravičenec mora predložiti izjavo, da se z odstopom od površinskih normativov strinja.

10. člen

(zagotavljanje stanovanj)

Strokovna služba skrbi, da je na razpolago primerno število službenih stanovanj za oddajo funkcionarjem oziroma javnim uslužbencem na položaju in iz razloga nujnih službenih potreb, glede na predvideno povpraševanje po stanovanjih.

IV.2 Dodelitev funkcionarju in javnemu uslužbencu na položaju

11. člen

(upravičenci)

Službeno stanovanje se lahko dodeli funkcionarju in javnemu uslužbencu na položaju.

12. člen
(vloga)

- (1) Upravičenec iz prejšnjega člena vlogo za dodelitev službenega stanovanja vložijo pri ministrstvu.
- (2) V vlogi morajo biti navedeni podatki prosilca, vključno s številom članov gospodinjstva. Ob vložitvi vloge lahko prosilec poda izjavo iz četrtega odstavka 9. člena tega pravilnika.
- (3) Vlogi je potrebno priložiti dokazila oziroma pooblastila iz drugega odstavka 8. člena tega pravilnika in pravni akt o imenovanju.

13. člen
(dodelitev)

- (1) Prosilcu se praviloma dodeli opremljeno službeno stanovanje. Če opremljeno službeno stanovanje ni na razpolago, se službeno stanovanje opremi, pod pogojem, da so za to zagotovljena proračunska sredstva in prosilec to izrecno želi.
- (2) Če prosilcu ni mogoče dodeliti službenega stanovanja na način iz prejšnjega odstavka ali prosilec to želi, se mu dodeli delno opremljeno oziroma neopremljeno službeno stanovanje.
- (3) Prosilcu se službeno stanovanje dodeli za čas trajanja funkcije oziroma položaja.

IV.3 Dodelitev iz razloga nujnih službenih potreb

14. člen
(upravičenci)

- (1) Službeno stanovanje se javnemu uslužbencu lahko dodeli iz razloga nujnih službenih potreb.
- (2) Za nujne službene potrebe se šteje:
 - če ima javni uslužbenec sklenjeno delovno razmerje v organu za delovno mesto, ki je vezano na osebno zaupanje funkcionarja;
 - če je javni uslužbenec zaradi svojih kompetenc ključnega pomena za organ ali
 - če javni uslužbenec dela na ključnih projektih organa z bistveno povečanim obsegom dela.

15. člen
(predlog)

- (1) Predlog za dodelitev službenega stanovanja iz razloga nujnih službenih potreb pri ministrstvu vložijo predstojnik organa, pri katerem je javni uslužbenec zaposlen.
- (2) Predlog mora biti obrazložen. Obrazložitev mora vsebovati argumentirano pojasnilo obstoja nujnih službenih potreb iz drugega odstavka prejšnjega člena.
- (3) Predlagatelj je odgovoren za verodostojnost navedb v obrazložitvi.
- (4) Predlogu je potrebno priložiti obrazec s podatki upravičenca, vključno z navedbo števila članov gospodinjstva in navedbo oseb, ki bodo skupaj z njim uporabljale stanovanje. Obrazcu je lahko priložena izjava upravičenca iz četrtega odstavka 9. člena tega pravilnika.
- (5) Predlogu je potrebno priložiti dokazila oziroma pooblastila iz drugega odstavka 8. člena tega pravilnika.

16. člen
(dodelitev)

- (1) Službeno stanovanje se v primeru iz prve alineje drugega odstavka 14. člena tega pravilnika dodeli za čas trajanja tega delovnega razmerja.
- (2) Službeno stanovanje se v primerih iz druge ali tretje alineje drugega odstavka 14. člena tega pravilnika dodeli za čas trajanja razloga nujnih službenih potreb, vendar največ za obdobje dveh let.

17. člen
(podaljšanje najemnega razmerja)

- (1) Če so ob izteku najemnega razmerja, sklenjenega na podlagi dodelitve službenega stanovanja zaradi razlogov iz druge ali tretje alineje drugega odstavka 14. člena tega pravilnika, še vedno podani ti razlogi, se najemno razmerje lahko podaljša.
- (2) Predlog za podaljšanje najemnega razmerja z vsebino iz 15. člena tega pravilnika mora predstojnik organa vložiti najkasneje 60 dni pred iztekom najemnega razmerja.

(3) Če predlog za podaljšanje ni vložen pravočasno, je uporabnik dolžan za čas od prenehanja najemnega razmerja do odločitve o podaljšanju najemnega razmerja, plačevati uporabnino v višini tržne najemnine.

IV.4 Dodelitev na podlagi razpisa za dodelitev službenih stanovanj v najem

18. člen (upravičenci)

(1) Službeno stanovanje se javnemu uslužbencu lahko dodeli na podlagi razpisa za dodelitev službenih stanovanj v najem (v nadaljnjem besedilu: razpis).

(2) Na podlagi razpisa se službeno stanovanje lahko dodeli tudi javnemu uslužbencu na položaju, ki mu je bilo službeno stanovanje dodeljeno kot upravičencu na podlagi 11. člena tega pravilnika, javnemu uslužbencu, ki mu je bilo službeno stanovanje dodeljeno kot upravičencu zaradi razlogov iz druge ali tretje alineje drugega odstavka 14. člena tega pravilnika ali javnemu uslužbencu, ki mu je bilo službeno stanovanje dodeljeno kot upravičencu na podlagi prve alineje prvega odstavka 37. člena tega pravilnika.

(3) Najemniki službenih stanovanj, ki imajo že sklenjeno najemno razmerje za čas dela v organu, niso upravičenci za ponovno dodelitev službenega stanovanja na podlagi razpisa.

19. člen (razpis)

(1) Stanovanjska komisija izvede razpis po preteku veljavnosti skupnih prednostnih redov iz drugega odstavka 32. člena tega pravilnika, ko je na razpolago primerno število stanovanj, ki jih je mogoče oddati v najem.

(2) Strokovna služba objavi razpis na spletnem mestu ministrstva in o objavi obvesti organe. Obvestilo o objavi se posreduje elektronsko.

(3) Razpisna dokumentacija vsebuje zlasti:

- seznam službenih stanovanj v posameznem kraju, ki so v času objave razpisa na razpolago za oddajo v najem,
- seznam krajev, v katerih v času objave razpisa ni na razpolago stanovanj, ki bi jih bilo mogoče oddati v najem, se pa pričakuje, da se bodo v času veljavnosti skupnih prednostnih redov izpraznila,
- razpisne pogoje,
- kriterije za točkovanje prosilcev,
- seznam listin oziroma dokazil ali pooblastil, ki jih morajo predložiti prosilci, in
- rok za prijavo na razpis.

20. člen (vloga)

(1) Prosilec se na razpis prijavi z vlogo, ki jo vloži pri organu, pri katerem je zaposlen, v roku, ki je objavljen v razpisni dokumentaciji.

(2) Zakonca oziroma zunajzakonska partnerja ali partnerja iz partnerske zveze oziroma partnerja neskljenjene partnerske zveze, ki sta oba upravičenca do dodelitve službenega stanovanja skladno z 18. členom tega pravilnika, lahko oba, vsak pri svojem organu zaposlitve, vložita vlogo za prijavo na razpis. Vlogi se obravnavata samostojno.

(3) V vlogi morajo biti navedeni podatki prosilca, vključno s številom članov gospodinjstva, in kraj, v katerem prosilec želi, da se mu dodeli stanovanje v okviru razpisa. Če se prosilec strinja z dodelitvijo službenega stanovanja, ki odstopa od površinskih normativov, mora vlogi priložiti izjavo iz četrtega odstavka 9. člena tega pravilnika.

(4) Prosilec mora vlogi priložiti dokazila oziroma pooblastila iz drugega odstavka 8. člena tega pravilnika.

21. člen (obravnava vlog pri organih)

(1) Organ na vsaki prejeti vlogi označi datum prejema. Prepozno prejete vloge prosilcev organ izloči iz nadaljnje obravnave.

(2) Pravočasno prejete vloge organ pregleda in točkuje v skladu s tem pravilnikom. Prosilce razvrsti v prednostne rede organa glede na skupno število zbranih točk, ločeno za vsak kraj posebej. Prednostne rede skupaj z zahtevanimi listinami in podatkom o številu zaposlenih na dan objave razpisa organ posreduje ministrstvu v roku 15 dni po izteku roka, ki je objavljen v razpisni dokumentaciji.

(3) Organ odgovarja za pravilnost posredovanih podatkov iz kadrovskih evidenc in točnost podatkov o razdaljah med kraji v zvezi z izpolnjevanjem splošnega pogoja iz prve alineje prvega odstavka 8. člena tega pravilnika.

22. člen (skupno število točk)

Skupno število točk posameznega prosilca je seštevek točk, ki jih prosilec pridobi s točkovanjem na podlagi določb od 23. člena do 27. člena tega pravilnika, pri čemer se upošteva stanje na dan objave razpisa.

23. člen (točkovanje delovnega mesta)

(1) Uradniška delovna mesta se točkujejo z naslednjimi točkami:

- delovna mesta z nazivi prvega kariernega razreda s 110 točkami,
- delovna mesta z nazivi drugega kariernega razreda s 100 točkami,
- delovna mesta z nazivi tretjega kariernega razreda z 90 točkami,
- delovna mesta z nazivi četrtega kariernega razreda z 80 točkami in
- delovna mesta z nazivi petega kariernega razreda s 70 točkami.

(2) Strokovno-tehnična delovna mesta se točkujejo z naslednjimi točkami:

- delovna mesta v VII/2. tarifnem razredu z 90 točkami,
- delovna mesta v VII/1. tarifnem razredu z 80 točkami,
- delovna mesta v VI. tarifnem razredu s 70 točkami,
- delovna mesta v V. tarifnem razredu s 60 točkami in
- delovna mesta v IV. ali nižjem tarifnem razredu s 50 točkami.

24. člen (kadrovske točke)

- (1) Predstojnik organa med prosilce, ki so zaposleni pri organu, razdeli skupno število kadrovskih točk.
- (2) Glede na število zaposlenih na dan objave razpisa pripada organu naslednje število kadrovskih točk:
- do 499 zaposlenih v organu 150 kadrovskih točk,
 - od 500 do 999 zaposlenih v organu 300 kadrovskih točk,
 - od 1000 zaposlenih v organu 450 kadrovskih točk.
- (3) Predstojnik organa lahko posameznemu prosilcu podeli največ 50 kadrovskih točk.
- (4) Kriterij za razdelitev kadrovskih točk so kadrovske potrebe organa in kompetence prosilca.
- (5) Dodelitev kadrovskih točk posameznemu prosilcu mora biti obrazložena. Obrazložitev mora vsebovati argumentirano pojasnilo kadrovskih potreb organa glede prosilca in kompetenc prosilca.

25. člen (točkovanje službene dobe)

Prosilcu pripada ena točka za vsako dopolnjeno leto službene dobe v organu, Policiji ali Slovenski vojski, v skladu z zakonom, ki ureja javne uslužbenke.

26. člen (točkovanje zakoncev oziroma zunajzakonskih partnerjev, partnerjev iz partnerske zveze oziroma partnerjev neskljenjene partnerske zveze)

Vsakemu izmed zakoncev, zunajzakonskih partnerjev ali partnerjev iz partnerske zveze oziroma partnerjev neskljenjene partnerske zveze, ki sta oddala vlogi skladno z drugim odstavkom 20. člena tega pravilnika, pripada dodatnih 30 točk.

27. člen
(točkovanje mladih kadrov)

Prosilcu, ki na dan objave razpisa ni dopolnil 36 let starosti, pripadajo dodatne točke in sicer:

- za do vključno dopolnjena štiri leta službene dobe pri organu dodatnih 20 točk ali
- za dopoljenih pet ali več let službene dobe pri organu dodatnih 25 točk.

28. člen
(priprava skupnih prednostnih redov)

(1) Po prejemu prednostnih redov organov iz drugega odstavka 21. člena tega pravilnika, strokovna služba pripravi predloge skupnih prednostnih redov glede na število članov gospodinjstva, ločeno za vsak kraj posebej. Na posameznem prednostnem redu se prosilci razvrstijo glede na skupno število zbranih točk.

(2) Izmed zakoncev, zunajzakonskih partnerjev ali partnerjev iz partnerske zveze oziroma partnerjev neskljenjene partnerske zveze, ki sta oddala vlogi skladno z drugim odstavkom 20. člena tega pravilnika, se na ustrezen skupni prednostni red uvrsti tisti prosilec, ki doseže večje skupno število točk.

(3) Če je prosilec vlogi priložil izjavo iz četrtega odstavka 9. člena tega pravilnika, se skladno z vsebino izjave uvrsti tudi na skupni prednostni red za manjše število članov gospodinjstva v istem kraju.

(4) Strokovna služba iz nadaljnje obravnave izloči:

- nepopolne vloge, ki jih organ na poziv in v roku, ki ga določi strokovna služba, ne dopolni in
- vloge prosilcev, ki ne izpolnjujejo razpisnih pogojev za dodelitev službenega stanovanja.

(5) Če več prosilcev dosega enako število točk na posameznem skupnem prednostnem redu, strokovna služba le-te razvrsti glede na večje število točk za delovno mesto. V primeru enakega števila točk za delovno mesto, se prosilci razvrstijo glede na večje število vsote točk za službeno dobo in mlade kadre. V primeru enakega števila točk za delovno mesto ter vsote točk za službeno dobo in mlade kadre, o vrstnem redu odloča žreb.

29. člen
(razdelitev službenih stanovanj med prosilce)

(1) Predloge za dodelitev primernih stanovanj prosilcem, vključenih na posamezni skupni prednostni red, pripravi tričlanska komisija, ki jo znotraj strokovne službe imenuje vodja notranje organizacijske enote. O predlogu se sestavi zapisnik.

(2) Prosilcem se službena stanovanja razdelijo po vrstnem redu na skupnih prednostnih redih iz prejšnjega člena.

(3) Pri predlogih za dodelitev se upoštevajo tudi osebne okoliščine prosilcev v skladu z obstoječimi možnostmi.

(4) Če prosilec odkloni dodelitev ponujenega primernega stanovanja, ki ustreza površinskim normativom, se ga črta iz skupnih prednostnih redov v okviru tega razpisa.

(5) Prosilcem iz drugega odstavka 18. člena tega pravilnika se v okviru razpisa dodeli službeno stanovanje, ki ga že zasedajo.

30. člen
(sprejem skupnih prednostnih redov)

Predloge skupnih prednostnih redov in predloge za dodelitev posameznih službenih stanovanj prosilcem, ministrstvo posreduje v sprejem Stanovanjski komisiji.

31. člen
(objava skupnih prednostnih redov in obvestilo o uvrstitvi)

(1) Sprejete skupne prednostne rede strokovna služba objavi na spletnem mestu ministrstva. Objava pod številko zaporednega mesta na posameznem skupnem prednostnem redu vsebuje šifro prosilca in število zbranih točk.

(2) O zaporednem mestu na posameznem skupnem prednostnem redu, šifri in številu zbranih točk strokovna služba obvesti posameznega prosilca.

32. člen
(veljavnost skupnih prednostnih redov)

- (1) Sprejeti skupni prednostni redi so podlaga za dodelitev službenih stanovanj, ki se izvede v skladu s postopkom iz 53. člena tega pravilnika.
- (2) Sprejeti skupni prednostni redi veljajo 12 mesecev od objave iz prvega odstavka prejšnjega člena. Če je v tem času na razpolago dodatno nezasedeno stanovanje, se to dodeli v skladu s sprejetimi skupnimi prednostnimi redi.
- (3) Strokovna služba na objavljenih skupnih prednostnih redih ažurno označuje prosilce, ki jim je že bilo dodeljeno službeno stanovanje v okviru razpisa ali so bile njihove vloge rešene na drug način.

33. člen
(dodelitev)

Prosilcem se v okviru razpisa službena stanovanja dodeljujejo v najem za čas delovnega razmerja v organu.

IV.5 Dodelitev najemniku, ki je pravico do najema službenega stanovanja že pridobil z dodelitvijo na podlagi razpisa

IV.5.1 Dodelitev najemniku, ki se zaposli pri Policiji ali Slovenski vojski

34. člen
(zaposlitev najemnika pri Policiji ali Slovenski vojski)

- (1) Če najemniku službenega stanovanja, ki mu je bilo stanovanje dodeljeno na podlagi razpisa, preneha delovno razmerje v organu in z delom nadaljuje v Policiji ali v Slovenski vojski, se mu lahko dodeli isto službeno stanovanje za čas do enega leta.
- (2) Stanovanje se dodeli na podlagi vloge najemnika, ki jo vloži pri ministrstvu.
- (3) Najemnik mora vlogi priložiti potrdilo o zaposlitvi in dokazila oziroma pooblastila iz drugega odstavka 8. člena tega pravilnika.

IV.5.2 Dodelitev najemniku, ki je bil začasno napoten na delo v tujino

35. člen
(začasna napotitev najemnika na delo v tujino)

- (1) Če je bilo najemniku dodeljeno službeno stanovanje na podlagi razpisa, nato pa je bil s strani organa začasno napoten na delo v tujino in je stanovanje pred odhodom v tujino vrnil, se mu ob vrnitvi, če nadaljuje z delom pri organu, lahko dodeli drugo službeno stanovanje.
- (2) Vlogo za dodelitev službenega stanovanja prosilec vloži pri ministrstvu najkasneje 60 dni pred vrnitvijo iz tujine.
- (3) V vlogi morajo biti navedeni podatki prosilca, vključno s številom članov gospodinjstva. Ob vložitvi vloge lahko prosilec poda izjavo iz četrtega odstavka 9. člena tega pravilnika.
- (4) Prosilec mora vlogi priložiti potrdilo o nadaljnji zaposlitvi po vrnitvi in dokazila oziroma pooblastila iz drugega odstavka 8. člena tega pravilnika.
- (5) Službeno stanovanje se prosilcu dodeli takoj, ko je na razpolago primerno stanovanje.
- (6) Službeno stanovanje se prosilcu dodeli v najem za čas delovnega razmerja v organu.

IV.5.3 Dodelitev najemniku v primeru reorganizacije državne uprave

36. člen
(reorganizacija državne uprave)

- (1) Če najemniku službenega stanovanja, ki mu je bilo stanovanje dodeljeno na podlagi razpisa, delovno razmerje v organu preneha, ker je v okviru reorganizacije državne uprave kot prevzeti javni uslužbenec iz organa prešel v pravno osebo javnega prava ali državni organ, katerega ustanoviteljica je Republika Slovenija in ni organ po tem pravilniku, najemnik obdrži pravico do najema službenega stanovanja.
- (2) Stanovanje se dodeli na podlagi vloge najemnika, ki jo vloži pri ministrstvu.
- (3) Najemnik mora vlogi priložiti potrdilo, da kot prevzeti javni uslužbenec iz organa z delom nadaljuje v pravni osebi javnega prava ali državnemu organu, in dokazila oziroma pooblastila iz drugega odstavka 8. člena tega pravilnika.

(4) Najemniku se isto službeno stanovanje ponovno dodeli za čas delovnega razmerja v pravni osebi javnega prava oziroma državnem organu, v katerega je v okviru reorganizacije državne uprave kot prevzeti javni uslužbenec prešel.

(5) Glede pogojev, pravic in obveznosti ter izvajanja najemnega razmerja, se smiselno uporabljajo določbe tega pravilnika, ki se nanašajo na dodelitve in najemna razmerja, sklenjena na podlagi razpisa za čas delovnega razmerja v organu.

(6) Določbe tega člena se smiselno uporabljajo tudi v primeru, če prevzeti javni uslužbenec iz prvega odstavka tega člena ponovno sklene delovno razmerje v organu.

IV.6 Dodelitev zunaj razpisa

37. člen

(upravičenci in stanovanja)

(1) Službeno stanovanje, ki ni bilo dodeljeno upravičencem na podlagi 11. člena, 14. člena in 18. člena tega pravilnika ali je že dalj časa nezasedeno, se lahko dodeli:

- javnemu uslužbencu,
- uslužbencu Policije ali
- pripadniku stalne sestave Slovenske vojske.

(2) Seznam stanovanj iz prvega odstavka, ki so na voljo za najem, strokovna služba objavi na spletnem mestu ministrstva.

38. člen

(vloga)

(1) Vlogo za dodelitev službenega stanovanja prosilec vloži pri ministrstvu.

(2) V vlogi morajo biti navedeni podatki prosilca, vključno s številom članov gospodinjstva. Ob vložitvi vloge lahko prosilec poda izjavo iz četrtega odstavka 9. člena tega pravilnika.

(3) Prosilec mora vlogi priložiti potrdilo o zaposlitvi in dokazila oziroma pooblastila iz drugega odstavka 8. člena tega pravilnika.

39. člen

(dodelitev)

(1) Če za dodelitev istega stanovanja zunaj razpisa izkaže interes več upravičencev, se stanovanje dodeli po vrstnem redu prejetih vlog.

(2) Stanovanje se prosilcu dodeli v najem za določen čas do treh let z možnostjo podaljšanja.

40. člen

(podaljšanje najemnega razmerja)

(1) Najemnik lahko najkasneje 60 dni pred iztekom najemnega razmerja pri ministrstvu vloži vlogo za podaljšanje najemnega razmerja z vsebino iz 38. člena tega pravilnika.

(2) Za podaljšanje najemnega razmerja morajo biti izpolnjeni isti pogoji kot ob dodelitvi službenega stanovanja po tem pravilniku.

(3) Če vloga za podaljšanje najemnega razmerja ni vložena pravočasno, je uporabnik dolžan za čas od prenehanja najemnega razmerja do odločitve o podaljšanju, plačevati uporabnino v višini tržne najemnine.

IV.7 Dodelitev iz razloga nujnih službenih potreb Urada predsednika Republike Slovenije

41. člen

(upravičenci in uporaba določb)

(1) Službeno stanovanje se lahko iz razloga nujnih službenih potreb dodeli uslužbencu Urada predsednika Republike Slovenije.

(2) Glede dodelitve, pogojev, pravic in obveznosti ter izvajanja najemnega razmerja, se smiselno uporabljajo določbe tega pravilnika, ki se nanašajo na pogoje, dodelitve in najemna razmerja iz razloga nujnih službenih potreb.

IV.8 Posebni primeri dodelitev

IV.8.1 Dodelitev iz razloga smotrnega gospodarjenja

42. člen (upravičenci in stanovanja)

(1) Službeno stanovanje, za katerega na zadnjem razpisu ni bilo izkazanega interesa za najem ali je že dalj časa nezasedeno in ga tudi ni bilo mogoče dodeliti upravičencem na podlagi prvega odstavka 37. člena tega pravilnika, se lahko dodeli:

- fizični osebi, ki je starejša od 18 let in prejema redne dohodke, ali
- pravni osebi, če stanovanje potrebuje za stanovanjske namene.

(2) Šteje se, da stanovanja ni bilo mogoče dodeliti upravičencem na podlagi prvega odstavka 37. člena tega pravilnika, če je bilo stanovanje skladno z drugim odstavkom 37. člena tega pravilnika objavljeno na spletnem mestu ministrstva najmanj 15 dni in v tem času ministrstvo ni prejelo vlog za dodelitev s strani teh upravičencev.

(3) Upravičenec iz prvega odstavka mora izpolnjevati pogoje iz druge in tretje alineje prvega odstavka 8. člena tega pravilnika.

43. člen (vloga)

(1) Stanovanje se upravičencu dodeli na podlagi vloge, ki jo vloži pri ministrstvu.

(2) Prosilec mora vlogi priložiti izjavo o izpolnjevanju splošnih pogojev iz druge in tretje alineje prvega odstavka 8. člena tega pravilnika. Če je prosilec fizična oseba, mora vlogi priložiti tudi dokazilo o prejemanju rednih dohodkov.

44. člen (dodelitev)

Stanovanje se dodeli za tržno najemnino in za določen čas do treh let z možnostjo podaljšanja.

45. člen (podaljšanje najemnega razmerja)

(1) Najemnik lahko najkasneje 60 dni pred iztekom najemnega razmerja pri ministrstvu vloži vlogo za podaljšanje najemnega razmerja. Če je najemnik fizična oseba, mora vlogi priložiti tudi dokazilo o prejemanju rednih dohodkov.

(2) Za podaljšanje najemnega razmerja morajo biti izpolnjeni isti pogoji kot ob dodelitvi službenega stanovanja po tem pravilniku.

IV.8.2 Dodelitev najemniku ob upokojitvi

46. člen (upravičenci in stanovanja)

(1) Najemniku se ob upokojitvi lahko dodeli službeno stanovanje, ki ga najemnik že zaseda ali drugo stanovanje, upoštevajoč načelo smotrne izrabe stanovanjskega fonda.

(2) Za dodelitev stanovanja ob upokojitvi mora najemnik izpolnjevati naslednje pogoje:

- da se je upokojil neposredno iz organa;
- da je bil najemnik službenega stanovanja za čas delovnega razmerja v organu najmanj deset let pred upokojitvijo;
- da ni sam ali njegov zakonec oziroma partner iz partnerske zveze, zunajzakonski partner oziroma partner neskljenjene partnerske zveze ali kateri od njegovih drugih ožjih družinskih članov, ki bodo skupaj z njim živeli v skupnem gospodinjstvu, lastnik ali solastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše na območju Republike Slovenije, ki je v stanju, da omogoča upravičencu in osebam, ki bodo skupaj z njim živele, normalno uporabo, in
- da izpolnjuje splošne pogoje za dodelitev stanovanja iz druge in tretje alineje prvega odstavka 8. člena tega pravilnika.

47. člen
(vloga)

- (1) Najemnik vloži vlogo za dodelitev stanovanja pri ministrstvu najkasneje 60 dni pred upokojitvijo.
(2) Vlogi morajo biti priložena dokazila o izpolnjevanju pogoja iz tretje alineje drugega odstavka prejšnjega člena ali pooblastila strokovni službi za vpogled oziroma pridobitev dokazil iz uradnih evidenc.

48. člen
(dodelitev)

Stanovanje se dodeli v najem za tržno najemnino in za določen čas do enega leta.

IV.8.3 Dodelitev svojcu umrlega najemnika

49. člen
(upravičenci in stanovanja)

- (1) V primeru smrti najemnika službenega stanovanja se službeno stanovanje, ki ga je imel v najemu, lahko dodeli njegovemu zakoncu oziroma zunajzakonskemu partnerju, partnerju iz partnerske zveze oziroma partnerju neskljenjene partnerske zveze ali ožjemu družinskemu članu, ki je z umrlim najemnikom živel v skupnem gospodinjstvu (v nadaljnjem besedilu: svojec umrlega najemnika).
(2) Za dodelitev stanovanja mora svojec umrlega najemnika izpolnjevati naslednje pogoje:
- da je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju;
 - da ima v tem stanovanju prijavljeno stalno ali začasno prebivališče;
 - da je naveden v najemni pogodbi kot uporabnik stanovanja;
 - da ni sam ali njegov zakonec oziroma partner iz partnerske zveze, zunajzakonski partner oziroma partner neskljenjene partnerske zveze ali kateri od njegovih drugih ožjih družinskih članov, ki bodo skupaj z njim živeli v skupnem gospodinjstvu, lastnik ali solastnik primernega stanovanja ali stanovanjske hiše na območju Republike Slovenije, ki je v stanju, da omogoča upravičencu in osebam, ki bodo skupaj z njim živele, normalno uporabo, in
 - da je odpravil morebitne krivdne odpovedne razloge za odpoved najemne pogodbe najemniku, ki so bili podani v času smrti najemnika.

50. člen
(vloga)

- (1) Svojec umrlega najemnika vloži vlogo za dodelitev stanovanja pri ministrstvu najkasneje 90 dni po smrti najemnika.
(2) Vlogi morajo biti priložena dokazila o izpolnjevanju pogojev iz druge in četrte alineje drugega odstavka prejšnjega člena ali pooblastila strokovni službi za vpogled oziroma pridobitev dokazil iz uradnih evidenc.

51. člen
(dodelitev)

Stanovanje se dodeli v najem za določen čas do treh let od dneva smrti najemnika.

52. člen
(podaljšanje najemnega razmerja)

- (1) Najemno razmerje z otrokom oziroma posvojencem umrlega najemnika se na podlagi vloge za podaljšanje najemnega razmerja z vsebino iz 50. člena tega pravilnika lahko podaljšuje za čas, dokler se otrok oziroma posvojenec šteje za vzdrževanega družinskega člana po predpisih, ki urejajo dohodnino.
(2) Za podaljšanje najemnega razmerja morajo biti izpolnjeni pogoji iz četrte alineje drugega odstavka 49. člena in tretje alineje prvega odstavka 8. člena tega pravilnika.

IV.9 Postopek dodelitve službenega stanovanja in podaljšanja najemnega razmerja

53. člen (postopek dodeljevanja)

- (1) Obrazložene predloge za dodelitev stanovanj pripravi strokovna služba. Ministrstvo predloge posreduje v sprejem Stanovanjski komisiji.
- (2) Predloge za dodelitev stanovanj Stanovanjska komisija sprejme s sklepom, v katerem je navedeno stanovanje, ki se dodeli upravičencu, čas, za katerega se stanovanje upravičencu dodeli v najem, ter višina najemnine in morebitne obrabnine.
- (3) Zoper sklep Stanovanjske komisije ni pritožbe.
- (4) Sklep Stanovanjske komisije je podlaga za pripravo najemne pogodbe, ki jo pripravi strokovna služba, podpiše pa jo predstojnik ministrstva.
- (5) Strokovna služba o dodelitvi službenega stanovanja obvesti organ, v katerem je najemnik zaposlen, razen v posebnih primerih dodelitev stanovanj.

54. člen (postopek podaljšanja najemnega razmerja)

Za postopek podaljšanja najemnega razmerja se smiselno uporabljajo določbe tega pravilnika, ki se nanašajo na dodeljevanje stanovanj, če ta pravilnik ne določa drugače.

V. ODDAJANJE NEPROFITNIH IN DRUGIH STANOVANJ

V.1 Oddajanje neprofitnih stanovanj prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice

55. člen (oddajanje neprofitnih stanovanj)

Upravičenci do najema neprofitnega stanovanja so prejšnji imetniki stanovanjske pravice, ki jim je bila ta pravica priznana na podlagi zakona oziroma osebe, ki so po zakonu pod enakimi pogoji upravičene do sklenitve najemne pogodbe.

V.2 Oddajanje drugih stanovanj obstoječim najemnikom

56. člen (oddajanje drugih stanovanj)

Če je drugo stanovanje v upravljanje ministrstva prešlo z najemnikom, ki ima za stanovanje sklenjeno veljavno najemno pogodbo, ministrstvo z najemnikom sklene novo najemno pogodbo, pri čemer najemnik obdrži pravice in obveznosti iz prejšnje najemne pogodbe, razen če je ob prehodu stanovanja predvideno drugače.

VI. SKLENITEV NAJEMNE POGODBE IN PREVZEM STANOVANJA

57. člen (sklenitev najemne pogodbe in prevzem stanovanja)

- (1) Upravičenec, ki mu je bilo stanovanje dodeljeno, mora v roku 30 dni od poziva strokovne službe podpisati najemno pogodbo in stanovanje zapisniško prevzeti.
- (2) Če upravičenec brez upravičenega razloga v roku iz prejšnjega odstavka stanovanja ne prevzame, mu pravica do najema dodeljenega stanovanja preneha.
- (3) Ob prevzemu stanovanja se sestavi zapisnik. V zapisnik se zapišejo vse ugotovitve ob prevzemu ter popišejo števci.
- (4) Z dnem prevzema novega stanovanja najemnik prevzame vse pravice in obveznosti, ki izhajajo iz najemnega razmerja za to stanovanje, vključno s plačevanjem najemnine, obrabnine in stroškov, ki jih je dolžan plačevati poleg najemnine, razen če predpisi, ki urejajo poslovanje dobavitelja, določajo drugače.

58. člen
(podaljšanje najemnega razmerja)

(1) Če je Stanovanjska komisija sprejela predlog, da se najemniku najemno razmerje podaljša, mora najemnik v roku 30 dni od poziva strokovne službe novo najemno pogodbo oziroma aneks k obstoječi najemni pogodbi podpisati in ga vrniti strokovni službi.

(2) Če najemnik podpisane najemne pogodbe oziroma aneksa k obstoječi najemni pogodbi brez upravičenega razloga v tem roku ne vrne strokovni službi, mu pravica do podaljšanja najemnega razmerja preneha.

VII. OBVEZNOSTI NAJEMNIKOV IN UPORABNIKOV STANOVANJ

59. člen
(obveznosti najemnika)

(1) Najemnik mora stanovanje in skupne dele stavbe uporabljati kot dober gospodar, v skladu s predpisi, ki urejajo stanovanjsko področje, sklenjeno najemno pogodbo, navodili v zvezi z najemom stanovanja, ki so objavljena na spletnem mestu ministrstva, in hišnim redom.

(2) Najemniki stanovanj so poleg najemnine in morebitne obrabnine dolžni upravniku in drugim dobaviteljem po izstavljenih računih plačevati tudi individualne stroške stanovanja in skupne stroške stavbe, ki so jih v skladu z zakonom in podzakonskimi predpisi dolžni plačevati najemniki neprofitnih najemnih stanovanj.

60. člen
(uporaba stanovanja brez pravne podlage)

(1) Uporabnik stanovanja, ki stanovanje uporablja brez pravne podlage, je dolžan plačevati uporabnino v višini tržne najemnine, ki se določi na način iz tretjega odstavka 6. člena tega pravilnika. Uporabnina se zaračunava za vsak dan neupravičene uporabe.

(2) Poleg uporabnine je uporabnik dolžan plačevati tudi stroške iz drugega odstavka prejšnjega člena.

61. člen
(obvestilna dolžnost)

(1) Najemnik mora obveščati strokovno službo o vseh bistvenih okoliščinah, ki vplivajo ali bi lahko vplivale na najemno razmerje ter izpolnjevanje pravic in obveznosti v zvezi z najemom in uporabo stanovanja.

(2) Najemnik je dolžan strokovno službo obvestiti o nastanku okoliščin iz prve alineje prvega odstavka 8. člena oziroma spremembi okoliščin iz tretje alineje drugega odstavka 46. člena ali iz četrte alineje drugega odstavka 49. člena tega pravilnika v roku 15 dni od nastanka oziroma spremembe.

(3) Najemnik je dolžan nemudoma obvestiti strokovno službo o prenehanju funkcije, položaja oziroma delovnega razmerja v organu, Policiji ali Slovenski vojski.

(4) Organ je dolžan nemudoma obvestiti strokovno službo o prenehanju nujnih službenih potreb iz drugega odstavka 14. člena tega pravilnika.

62. člen
(sprememba števila uporabnikov stanovanja)

V kolikor se v času trajanja najemnega razmerja spremeni število uporabnikov stanovanja, je najemnik stanovanja dolžan v 15 dneh po spremembi pri ministrstvu vložiti vlogo za sklenitev aneksa k najemni pogodbi zaradi spremembe števila uporabnikov stanovanja.

VIII. IZPOLNJEVANJE POGOJEV

63. člen
(izpolnjevanje pogojev za dodelitev stanovanja)

Najemnik mora ves čas trajanja najemnega razmerja izpolnjevati splošne in posebne pogoje, ki so pogoj za dodelitev stanovanja po tem pravilniku.

64. člen

(preverjanje izpolnjevanja pogojev in drugih okoliščin)

(1) Strokovna služba lahko v času trajanja najemnega razmerja najmanj vsakih pet let preveri ali od najemnika zahteva, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za dodelitev stanovanja iz prve alineje prvega odstavka 8. člena, tretje alineje drugega odstavka 46. člena oziroma četrte alineje drugega odstavka 49. člena tega pravilnika ali pooblastila strokovni službi za vpogled oziroma pridobitev teh dokazil iz uradnih evidenc.

(2) Strokovna služba lahko v času trajanja najemnega razmerja enkrat letno preveri, če najemnik, ki mu je bilo službeno stanovanje dodeljeno kot funkcionarju, javnemu uslužbencu na položaju, javnemu uslužbencu, uslužbencu Policije ali pripadniku stalne sestave Slovenske vojske, še opravlja funkcijo, položaj ali je zaposlen v organu, Policiji ali Slovenski vojski.

(3) Ne glede na prvi in drugi odstavek tega člena, lahko strokovna služba v primeru suma o spremembi okoliščin, ki vplivajo ali bi lahko vplivale na najemno razmerje in izpolnjevanje pravic in obveznosti v zvezi z najemom in uporabo stanovanja, najemnika oziroma organ pozove, da okoliščine pojasni in predloži morebitna dokazila.

IX. ZAMENJAVA SLUŽBENEGA OZIROMA NEPROFITNEGA STANOVANJA

IX.1 Zamenjava službenega stanovanja

65. člen

(pogoji in merila za zamenjavo službenega stanovanja)

(1) Če se pri najemniku službenega stanovanja, ki mu je bilo stanovanje dodeljeno na podlagi razpisa, v času trajanja najemnega razmerja spremenijo osebne okoliščine, se mu dodeljeno stanovanje lahko zamenja.

(2) Pri zamenjavi službenih stanovanj se upoštevajo merila primerne stanovanja, površinski normativi iz 9. člena tega pravilnika, osebne okoliščine najemnika in smotrna izraba stanovanjskega fonda.

(3) Najemnik mora ob zamenjavi izpolnjevati splošne pogoje iz 8. člena tega pravilnika.

(4) Medsebojna zamenjava službenih stanovanj med najemnikoma, ki želita med seboj zamenjati stanovanji, je mogoča, če so izpolnjeni pogoji in merila iz prejšnjih odstavkov tega člena.

66. člen

(postopek zamenjave stanovanja)

(1) Najemnik iz prvega odstavka prejšnjega člena obrazloženo vlogo za zamenjavo službenega stanovanja vloži pri ministrstvu. Najemnik mora vlogi priložiti dokazila ali pooblastila iz drugega odstavka 8. člena tega pravilnika. Najemnik lahko vlogi priloži izjavo iz četrtega odstavka 9. člena tega pravilnika.

(2) Strokovna služba vodi seznam vlog za zamenjavo stanovanj.

(3) Vloge za zamenjavo stanovanj strokovna služba obravnava in pripravi predloge zamenjav po poteku veljavnosti skupnih prednostnih redov iz drugega odstavka 32. člena tega pravilnika in pred izvedbo novega razpisa iz 19. člena tega pravilnika. Pri tem mora biti na razpolago primerno število stanovanj, ki so oziroma bodo na razpolago za zamenjavo, ker se bodo z zamenjavo izpraznila.

(4) Ne glede na prejšnji odstavek tega člena strokovna služba lahko izjemoma obravnava in pripravi posamezne predloge zamenjav ali medsebojnih zamenjav v času izvedbe razpisa in veljavnosti skupnih prednostnih redov, če se s tem doseže smotrnejša izraba stanovanjskega fonda.

(5) Najemnika, pri katerem niso izpolnjeni pogoji za zamenjavo službenega stanovanja iz prejšnjega člena, strokovna služba o tem obvesti in njegovo vlogo za zamenjavo izloči iz seznama vlog za zamenjavo stanovanj.

(6) Predloge zamenjav službenih stanovanj, ki vsebujejo dodelitev drugega službenega stanovanja prosilcu, strokovna služba posreduje v sprejem Stanovanjski komisiji. Za odločanje Stanovanjske komisije in nadaljnje aktivnosti se smiselno uporabljajo določbe od drugega do petega odstavka 53. člena in od prvega do tretjega odstavka 57. člena tega pravilnika.

(7) V kolikor v okviru obravnave vlog na podlagi drugega odstavka ni na razpolago primerne stanovanja za zamenjavo, strokovna služba o tem obvesti najemnika.

(8) Vlogo najemnika, ki zavrne dodelitev primerne stanovanja, strokovna služba izloči iz seznama vlog za zamenjavo stanovanj in o tem obvesti najemnika.

67. člen
(predaja zamenjanega stanovanja)

Najemnik mora prejšnje službeno stanovanje izprazniti in izročiti skladno z določbami 74. člena in 75. člena tega pravilnika v roku 30 dni od prevzema novega stanovanja.

68. člen
(prevzem in prenehanje pravic in obveznosti v zvezi s stanovanji)

(1) Z dnem prevzema novega stanovanja najemnik prevzame vse pravice in obveznosti, ki izhajajo iz najemnega razmerja za to stanovanje, vključno s plačevanjem najemnine, obrabnine in stroškov, ki jih je dolžan plačevati poleg najemnine, razen če predpisi, ki urejajo poslovanje dobavitelja, določajo drugače.

(2) Z dnem izročitve prejšnjega stanovanja za najemnika prenehajo pravice in obveznosti iz najemnega razmerja za to stanovanje, vključno s plačevanjem najemnine, obrabnine in stroškov, ki jih je dolžan plačevati poleg najemnine, razen če predpisi, ki urejajo poslovanje dobavitelja, določajo drugače.

IX.2 Zamenjava neprofitnega stanovanja

69. člen
(zamenjava neprofitnega stanovanja)

(1) Prejšnjemu imetniku stanovanjske pravice se neprofitno stanovanje izjemoma lahko zamenja.

(2) Šteje se, da so izpolnjeni pogoji za zamenjavo neprofitnega stanovanja, če je na razpolago drugo primerno stanovanje in če se s tem ustrezneje upošteva merilo primerne stanovanja ali se zagotovi smotrnejša izraba stanovanjskega fonda.

(3) Novo neprofitno stanovanje se prejšnjemu imetniku stanovanjske pravice dodeli za čas njegovega življenja oziroma čas življenja osebe, ki sme po zakonu nadaljevati takšno najemno razmerje.

(4) Glede vloge in postopka zamenjave neprofitnega stanovanja se uporabljajo določbe od 66. do 68. člena tega pravilnika.

X. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

70. člen
(prenehanje najemne pogodbe)

(1) Najemna pogodba preneha v naslednjih primerih:

1. na podlagi sporazuma med pogodbenima strankama;
2. če najemniku preneha funkcija, položaj oziroma delovno razmerje v organu, Policiji ali Slovenski vojski;
3. če najemniku, ki mu je bilo stanovanje dodeljeno kot upravičencu na podlagi 14. člena tega pravilnika, preneha delovno razmerje v organu, katerega predstojnik je predlagal dodelitev službenega stanovanja;
4. če za najemnika, ki mu je bilo stanovanje dodeljeno kot upravičencu na podlagi 14. člena tega pravilnika, prenehajo nujne službene potrebe;
5. s potekom časa, določenega v najemni pogodbi;
6. s smrtjo najemnika in
7. z odpovedjo.

(2) Najemna pogodba preneha skladno s 4. točko prvega odstavka tega člena, če je bila strokovna služba o prenehanju nujnih službenih potreb obveščena v skladu s četrtem odstavkom 61. člena tega pravilnika. Šteje se, da je najemna pogodba prenehala z dnem, ko strokovna služba o prenehanju najemne pogodbe na tej podlagi obvesti najemnika.

71. člen
(odpoved najemne pogodbe)

(1) Ministrstvo odpove najemno pogodbo, če v času trajanja najemnega razmerja nastanejo okoliščine iz prve alineje prvega odstavka 8. člena oziroma se spremenijo okoliščine iz tretje alineje drugega odstavka 46. člena ali iz četrte alineje drugega odstavka 49. člena tega pravilnika ter v drugih primerih, ki jih določa zakon ali najemna pogodba.

(2) Najemnik lahko pisno odpove najemno pogodbo brez navajanja razlogov.

72. člen

(odpoved najemne pogodbe zaradi racionalne zasedenosti stanovanjskega fonda)

(1) Ministrstvo lahko zaradi racionalne zasedenosti stanovanjskega fonda odpove najemno pogodbo, ne glede na razloge, ki določeni v zakonu, tem pravilniku ali v najemni pogodbi, če najemniku zagotovi drugo primerno stanovanje za najem.

(2) Najemniku se zaradi odpovedi iz prejšnjega odstavka položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati, kar pomeni, da se za primerno stanovanje šteje stanovanje, ki ustreza površinskim normativom in v nobeni drugi pomembni okoliščini v primerjavi s sedanjim stanovanjem ne pomeni bistvenega poslabšanja stanovanjskih pogojev najemnika in oseb, ki skupaj z njim živijo v stanovanju.

(3) Za zagotovitev in predajo drugega primernega stanovanja se smiselno uporabljajo določbe šestega odstavka 66. člena tega pravilnika.

(4) Stroške selitve nosi ministrstvo.

XI. IZPRAZNITEV IN IZROČITEV STANOVANJA

73. člen

(roki za izpraznitev in izročitev stanovanja)

(1) Če najemna pogodba preneha na podlagi 2. ali 3. točke prvega odstavka 70. člena tega pravilnika, je najemnik dolžan opremljeno službeno stanovanje izprazniti in izročiti strokovni službi v roku 30 dni, delno opremljeno in neopremljeno stanovanje v roku treh mesecev po prenehanju funkcije, položaja oziroma delovnega razmerja v organu, Policiji ali Slovenski vojski.

(2) Če najemna pogodba preneha na podlagi 4. točke prvega odstavka 70. člena tega pravilnika, je najemnik opremljeno službeno stanovanje dolžan izprazniti ter izročiti strokovni službi v roku 30 dni, delno opremljeno in neopremljeno službeno stanovanje pa v roku treh mesecev po prejemu obvestila strokovne službe, da je najemno razmerje za službeno stanovanje prenehalo.

(3) Če najemna pogodba preneha na podlagi 5. točke prvega odstavka 70. člena tega pravilnika, je najemnik stanovanje dolžan izprazniti in izročiti strokovni službi do zadnjega dne veljavnosti najemne pogodbe.

(4) Če najemna pogodba preneha na podlagi 6. točke prvega odstavka 70. člena tega pravilnika in za stanovanje s svojcem umrlega najemnika ni sklenjena nova najemna pogodba na eni izmed podlag, ki jih predvideva ta pravilnik, rok za izpraznitev in izročitev stanovanja ne more biti krajši od šestih mesecev po smrti najemnika.

(5) Če najemna pogodba preneha skladno s 7. točko prvega odstavka 70. člena tega pravilnika, je najemnik dolžan stanovanje izprazniti do poteka odpovednega roka.

(6) Do poteka roka za izpraznitev in izročitev stanovanja najemnik plačuje najemnino, morebitno obrabnino ter individualne stroške stanovanja in skupne stroške stavbe, kot je določeno v najemni pogodbi za čas trajanja najemnega razmerja.

(7) Uporabnik stanovanja po smrti najemnika do poteka roka iz četrtega odstavka tega člena plačuje uporabnino v višini najemnine in morebitne obrabnine ter individualne stroške stanovanja in skupne stroške stavbe, kot je bilo določeno v najemni pogodbi, ki je bila sklenjena z umrlim najemnikom, za čas trajanja najemnega razmerja.

74. člen

(izročitev stanovanja)

(1) Najemnik je dolžan stanovanje izročiti strokovni službi izpraznjeno, očiščeno in prebeljeno z belo disperzijsko barvo ter v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja. Najemnik je dolžan odpraviti oziroma povrniti vso škodo, ki je nastala zaradi nepravilne uporabe stanovanja oziroma opreme.

(2) Strokovna služba stanovanje prevzame do izteka roka, predvidenega za izpraznitev in izročitev stanovanja.

(3) O prevzemu stanovanja se sestavi zapisnik. V zapisnik se zapišejo vse ugotovitve ob izročitvi ter popišejo števcji.

75. člen
(odprava ugotovljenih pomanjkljivosti)

(1) Če strokovna služba ob izročitvi stanovanja ugotovi, da stanovanje ni primerno za prevzem, ker ne izpolnjuje pogojev za izročitev iz prvega odstavka prejšnjega člena, določi najemniku največ 15 dnevni rok za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti in poškodb. Če je v tem času rok za izpraznitev in izročitev stanovanja že potekel, se šteje, da najemnik zaseda stanovanje brez pravne podlage.

(2) Stanovanje, ki tudi po izteku dodatnega roka ni primerno za prevzem, strokovna služba prevzame in na stroške bivšega najemnika poskrbi za ureditev stanovanja.

XII. RAZPOLAGANJE S STANOVANJI IN PRIDOBIVANJE STANOVANJ

XII.1 Splošna določba

76. člen
(seznanitev z zaključenimi postopki)

Ministrstvo Stanovanjsko komisijo seznanijo o vsakem zaključenem postopku razpolaganja s stanovanjem iz stanovanjskega fonda ali pridobitvijo stanovanja v stanovanjski fond.

XII.2 Prodaja stanovanj

77. člen
(razlogi za prodajo)

(1) Če obstoji ekonomski interes za prodajo, se zasedeno ali nezasedeno stanovanje ali druga bivalna enota iz stanovanjskega fonda lahko proda.

(2) Šteje se, da je ekonomski interes podan, če obstoji eden izmed naslednjih razlogov:

- če prostori zaradi lokacije, velikosti ali drugih razlogov niso primerni za službeno stanovanje;
- če je stanovanje ali stanovanjska stavba, v kateri se stanovanje nahaja, potrebno večje prenove, pri čemer se upošteva, da višina finančnih sredstev, ki jih je treba vložiti v obnovo, ne sme biti v nesorazmerju z vrednostjo stanovanja;
- če je stanovanje že dalj časa nezasedeno in v tem času ni bilo izkazanega interesa za najem ali
- če zaradi reorganizacije državne uprave stanovanja na posameznem območju niso več potrebna oziroma ni evidentiranih potreb po službenih stanovanjih.

XII.3 Nakup in zamenjava stanovanj

78. člen
(nakup in zamenjava stanovanj)

Za izvajanje kadrovske politike vlade se zaradi potreb stanovanjskega fonda lahko opravi nakup ali zamenjava stanovanj.

XIII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

79. člen
(uporaba predpisov)

Za vprašanja, ki niso posebej urejena s tem pravilnikom, se neposredno uporabljajo določbe predpisov s stanovanjskega področja.

80. člen
(začeti postopki)

Že začeti postopki za dodelitev, sklenitev najemne pogodbe, prevzem stanovanja, zamenjavo, prenehanje najemnega razmerja, izpraznitev in izročitev stanovanja ter prodajo se dokončajo po Stanovanjskem pravilniku št. 35200-3/2017/7 z dne 6. 4. 2017 (v nadaljnjem besedilu: SP-1).

81. člen
(upravičenci za prijavo na razpis)

Določba drugega odstavka 18. člena se uporabi tudi za javne uslužbence na položaju, ki jim je bilo službeno stanovanje dodeljeno v najem na podlagi 10. člena SP-1, javne uslužbence, ki jim je bilo službeno stanovanje dodeljeno na podlagi prve alineje prvega odstavka 28. člena SP-1 in 30. člena SP-1.

82. člen
(prvi razpis na podlagi pravilnika)

Ne glede na rok iz prvega odstavka 19. člena tega pravilnika se prvi razpis na podlagi tega pravilnika izvede po začetku njegove uporabe.

83. člen
(najemniki, ki zaradi reorganizacije državne uprave niso več zaposleni pri organu)

(1) Določba 36. člena tega pravilnika se uporabi tudi za primere, ko je bila reorganizacija že izvedena pred začetkom veljavnosti tega pravilnika, kar ima za posledico, da najemniki, ki jim je bilo službeno stanovanje dodeljeno na razpisu, zaradi prenosa niso več zaposleni pri organu, še vedno paasedajo službeno stanovanje zaradi dodelitve pred reorganizacijo.

(2) Nove najemne pogodbe se z najemniki sklenejo v roku enega leta po začetku uporabe tega pravilnika.

84. člen
(podaljšanje najemnih razmerij na podlagi dodelitev po SP-1)

Najemna razmerja, ki so bila sklenjena na podlagi dodelitev po SP-1 se lahko podaljšujejo po določbah tega pravilnika, in sicer:

- najemna razmerja, sklenjena na podlagi dodelitve po 28. členu SP-1, skladno s 40. členom tega pravilnika,
- najemna razmerja, sklenjena na podlagi dodelitve po 30. členu SP-1, skladno s 17. členom tega pravilnika,
- najemna razmerja, sklenjena na podlagi dodelitve po 33. členu SP-1, skladno s 45. členom tega pravilnika in
- najemna razmerja, sklenjena na podlagi dodelitve po 35. členu SP-1, skladno z 52. členom tega pravilnika.

85. člen
(izpolnjevanje pogojev za dodelitev stanovanja po predhodnih pravilnikih)

(1) Izpolnjevanje splošnih in posebnih pogojev za dodelitev ter pogojev za odpoved najemne pogodbe v najemnih razmerjih, ki so bila sklenjena na podlagi dodelitev po Stanovanjskem pravilniku št. 361-1/92 z dne 28. 9. 1994 in dne 20. 9. 1995, Stanovanjskem pravilniku št. 352-57/01 z dne 16. 6. 2004, Stanovanjskem pravilniku št. 352-916/2009 z dne 28. 7. 2009 in SP-1 se presoja po določbah sklenjene najemne pogodbe in stanovanjskega pravilnika, ki je veljal v času dodelitve stanovanja najemniku v najem.

(2) Določbi drugega odstavka 61. člena tega pravilnika in prvega odstavka 64. člena tega pravilnika se uporabljata tudi za primere iz prvega odstavka 8. člena Stanovanjskega pravilnika št. 352-57/01 z dne 16. 6. 2004, prvega odstavka 3. člena in prvega odstavka 4. člena Stanovanjskega pravilnika št. 361-1/92 z dne 28. 9. 1994 in dne 20. 9. 1995, drugega odstavka 5. člena in prvega odstavka 8. člena Stanovanjskega pravilnika št. 352-916/2009 z dne 28. 7. 2009 in prve alineje prvega odstavka 6. člena in prve alineje prvega odstavka 7. člena SP-1.

(3) Četrty odstavek 61. člena se smiselno uporablja tudi za najemna razmerja, ki so bila sklenjena na podlagi dodelitev po 30. členu SP-1.

86. člen
(prenehanje najemnega razmerja)

(1) Primera iz 3. in 4. točke prvega odstavka 70. člena tega pravilnika se nanašata tudi na najemnike, ki jim je bilo službeno stanovanje dodeljeno kot upravičencem na podlagi 30. člena SP-1.

(2) Ne glede na določbe predhodnih pravilnikov iz prvega odstavka 85. člena tega pravilnika, najemno pogodbo vselej odpove ministrstvo.

87. člen
(začetek veljavnosti)

Ta pravilnik začne veljati z dnem podpisa in se objavi na spletnem mestu ministrstva.

Številka: 020-93/2021/3
Ljubljana, dne 28. junija 2021

Boštjan Koritnik
minister za javno upravo