

STANOVANJSKI PRAVILNIK (SP- 1)

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen (predmet pravilnika)

S tem pravilnikom se določajo pogoji, merila in postopek za dodeljevanje stanovanj, sklenitev najemnega razmerja, uporabo stanovanj, zamenjavo stanovanj, prenehanje najemnega razmerja, ter prodajo, nakup in zamenjavo stanovanj, namenjenih za izvrševanje nalog Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: Stanovanjska komisija).

2. člen (uporaba izrazov)

(1) Organ po tem pravilniku je Vlada Republike Slovenije, vladne službe, ministrstva, upravne enote in organi v sestavi ministrstev z več kot 1200 zaposlenimi, razen Policije in Slovenske vojske.

(2) Predstojnik organa po tem pravilniku je:

- predstojnik vladne službe za vladne službe, katerih predstojnik je predsednik Vlade Republike Slovenije,
- generalni sekretar Vlade Republike Slovenije za Generalni sekretariat Vlade Republike Slovenije in druge vladne službe, katerih predstojnik je generalni sekretar Vlade Republike Slovenije,
- minister za ministrstvo in organe v njegovi sestavi do 1200 zaposlenimi,
- predstojnik organa za organe v sestavi z več kot 1200 zaposlenimi,
- načelnik upravne enote za upravne enote.

(3) Tržna najemnina je najemnina, ki jo določi Stanovanjska komisija na predlog strokovne službe ministrstva, pristojnega za upravljanje s stanovanji Stanovanjske komisije (v nadaljnjem besedilu: strokovna služba). Višina tržne najemnine se določi izkustveno, na podlagi primerjave najema primerljivih stanovanj na trgu.

3. člen (vrste stanovanj)

(1) Stanovanja, ki so namenjena za opravljanje nalog Stanovanjske komisije, so:

- službena stanovanja, ki se oddajajo zaradi zadovoljevanja službenih potreb in
- neprofitna stanovanja, ki se oddajajo prejšnjim imetnikom stanovanjske pravice v skladu s prvim odstavkom 150. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 18/91-I, 19/91 - popr., 13/93 - ZP-G, 9/94 - odl. US, 21/94, 29/95 - ZPDF, 23/96, 24/96 - odl. US, 44/96 - odl. US, 1/00, 1/00 - odl. US, 22/00 - ZJS, 87/02 - SPZ, 29/03 - odl. US in 69/03 - SZ-1),

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

4. člen (opremljenost službenih stanovanj)

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

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

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

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

(5) Iztrošeni kuhinjski nizi v službenih stanovanjih se nadomeščajo, če so za to zagotovljena proračunska sredstva.

(6) Službenemu stanovanju se spremeni status iz opremljenega v delno opremljeno oziroma v

neopremljeno službeno stanovanje po odpisu in odvozu opreme.

2. DODELJEVANJE STANOVANJ

2.1. Dodeljevanje službenih stanovanj

2.1.1. Splošne določbe

5. člen (upravičenci do dodelitve)

(1) Upravičenci do dodelitve službenega stanovanja po tem pravilniku so zaposleni v organih iz prvega odstavka 2. člena tega pravilnika.

(2) Upravičenci iz prejšnjega odstavka so:

- funkcionarji,
- javni uslužbenci v delovnem razmerju (v nadaljnjem besedilu: javni uslužbenci).

6. člen (splošni pogoji za dodelitev in podaljšanje)

(1) Upravičencu iz druge alineje drugega odstavka prejšnjega člena se službeno stanovanje ne dodeli oziroma se mu najemno razmerje ne podaljša, če je pri njem podana katera izmed naslednjih okoliščin:

- je 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 v kraju organa ali v oddaljenosti do 60 km od lokacije opravljanja zaposlitve in katerega stanje omogoča upravičencu in osebam, ki bodo skupaj z njim živele, normalno uporabo. Prej navedena razdalja se računa na način, kot se določi razdalja za kilometrino pri povračilu stroškov prevoza na delo in z dela,
- če je najemna pogodba za službeno stanovanje prenehala iz krivdnih odpovednih razlogov, ki niso bili odpravljeni,
- če 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 ob vložitvi vloge za dodelitev službenega stanovanja oziroma podaljšanje najemnega razmerja poda izjavo o izpolnjevanju pogoja iz prve alineje prejšnjega odstavka.

(3) Okoliščine iz druge in tretje alineje prvega odstavka preveri strokovna služba v postopku dodeljevanja stanovanja.

7. člen (splošni pogoji za dodelitev in podaljšanje za funkcionarje)

(1) Funkcionarju se službeno stanovanje ne dodeli oziroma se mu najemno razmerje ne podaljša, če je pri njem podana katera izmed naslednjih okoliščin:

- je 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 v kraju opravljanja funkcije ali v oddaljenosti do 20 km od lokacije opravljanja funkcije in katerega stanje omogoča upravičencu in osebam, ki bodo skupaj z njim živele, normalno uporabo,
- če je najemna pogodba za službeno stanovanje prenehala iz krivdnih odpovednih razlogov, ki niso bili odpravljeni,
- če izpolnjuje pogoje za odpoved najemne pogodbe za službeno stanovanje iz krivdnih odpovednih razlogov, iz obstoječega ali prejšnjega najemnega razmerja, ki niso bili odpravljeni.

(2) Funkcionar poda izjavo o izpolnjevanju pogoja iz prve alineje prejšnjega odstavka.

(3) Okoliščine iz druge in tretje alineje prvega odstavka preveri strokovna služba v postopku dodeljevanja stanovanja.

8. člen

(višina najemnine in obrabnine)

(1) Najemnina za službena stanovanja se določi v skladu z veljavno metodologijo za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih.

(2) Če je stanovanje opremljeno ali delno opremljeno, je najemnik poleg najemnine dolžan mesečno plačevati še obrabnino.

Obrabnina za opremo v službenih stanovanjih se določi v naslednjih višinah:

Starost opreme	Opremljeno stanovanje	Delno opremljeno stanovanje
do 3 let	40% najemnine	20% najemnine
4 – 6 let	30% najemnine	15% najemnine
7 – 10 let	20% najemnine	10% najemnine
nad 10 let	15% najemnine	10% najemnine

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

V primeru delne zamenjave pohištva v stanovanju razred plačevanja obrabnine določi strokovna služba, glede na obseg zamenjave.

9. člen (površinski normativi)

Službena stanovanja se dodeljujejo upravičencem v skladu s površinskimi normativi, določenimi v predpisih, ki urejajo dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

2.1.2. Dodeljevanje službenih stanovanj funkcionarjem in javnim uslužbencem na položaju

10. člen (postopek dodeljevanja)

- (1) Funkcionarjem in javnim uslužbencem na položaju se službeno stanovanje dodeli zunaj razpisa.
- (2) Stanovanjska komisija odloča o dodeljevanju službenega stanovanja na podlagi vloge za dodelitev, ki jo odda prosilec. V vlogi mora biti navedeno število ožjih družinskih članov, ki bodo skupaj s prosilcem živeli v skupnem gospodinjstvu. Vlogi je lahko priložena tudi izjava prosilca iz tretjega odstavka 14. člena tega pravilnika.
- (3) Vlogi javnega uslužbenca na položaju mora biti priložena izjava prosilca iz drugega odstavka 6. člena tega pravilnika, vlogi funkcionarja pa mora biti priložena izjava prosilca iz drugega odstavka 7. člena tega pravilnika.
- (4) Prosilcu iz prvega odstavka tega člena se praviloma dodeli opremljeno službeno stanovanje. Če Stanovanjska komisija ne razpolaga z nezasedenim opremljenim službenim stanovanjem, Stanovanjska komisija službeno stanovanje opremi, če so zagotovljena proračunska sredstva in prosilec to izrecno želi.
- (5) Če prosilcu iz prvega odstavka tega člena ni mogoče zagotoviti službenega stanovanja na način iz četrtega odstavka tega člena ali prosilec to želi, mu Stanovanjska komisija dodeli delno opremljeno oziroma neopremljeno službeno stanovanje.

11. člen (trajanje najemnega razmerja)

Funkcionarjem in javnim uslužbencem na položaju se službeno stanovanje dodeli za čas trajanja funkcije oziroma mandata.

2.1.3. Dodeljevanje službenih stanovanj na podlagi razpisa za dodelitev službenih stanovanj v najem

12. člen
(upravičenci)

(1) Stanovanjska komisija dodeljuje službena stanovanja javnim uslužbencem na podlagi razpisa za dodelitev službenih stanovanj v najem (v nadaljnjem besedilu: razpis).

(2) Na razpis se lahko prijavijo tudi javni uslužbenci na položaju, ki jim je bilo službeno stanovanje dodeljeno na podlagi 10. člena tega pravilnika, javni uslužbenci, ki jim je bilo službeno stanovanje dodeljeno na podlagi prve alineje prvega odstavka 28. člena tega pravilnika in 30. člena tega pravilnika.

(3) Najemniki službenih stanovanj, ki imajo že sklenjeno najemno razmerje za čas dela v organu iz prvega odstavka 2. člena tega pravilnika, niso upravičenci za prijavo na razpis za dodelitev službenih stanovanj v najem.

13. člen
(objava razpisa)

(1) Stanovanjska komisija izvede razpis po preteku veljavnosti skupnega prednostnega reda iz 24. člena tega pravilnika, glede na število stanovanj, ki jih je mogoče oddati v najem. Pri tem mora skrbeti, da je ves čas na razpolago dovolj stanovanj za oddajo funkcionarjem oziroma javnim uslužbencem na položaju in za nujne službene potrebe.

(2) Razpis objavi strokovna služba na spletnem portalu ministrstva, pristojnega za upravljanje s stanovanji namenjenimi za izvrševanje nalog Stanovanjske komisije (v nadaljnjem besedilu: ministrstvo). Strokovna služba posreduje vsem organom obvestilo o objavi razpisa. Obvestilo se posreduje elektronsko.

(3) V razpisu se objavi seznam službenih stanovanj, razpisni pogoji in seznam listin, ki jih morajo predložiti prosilci.

14. člen
(vloga za prijavo na razpis)

(1) Prosilec odda vlogo za prijavo na razpis pri organu, pri katerem je zaposlen, v roku, ki je določen v razpisu. Prepozno prejete vloge prosilcev organ, pri katerem je prosilec zaposlen, izloči iz nadaljnje obravnave.

(2) V vlogi za prijavo na razpis mora biti navedeno število ožjih družinskih članov, ki bodo skupaj s prosilcem živeli v skupnem gospodinjstvu.

(3) Če se prosilec strinja z dodelitvijo službenega stanovanja, ki ne ustreza površinskim normativom iz 9. člena tega pravilnika, mora vlogi za prijavo na razpis priložiti ustrezno izjavo.

15. člen
(postopek z vlogami za prijavo na razpis)

(1) Vloge in listine, ki so jih posredovali prosilci, organi pregledajo in vloge točkujejo v skladu s tem pravilnikom. Prosilce razvrstijo glede na število zbranih točk, ločeno za vsak kraj posebej, kot to izhaja iz objavljenega razpisa. Prednostne rede skupaj z zahtevanimi listinami posredujejo strokovni službi v roku 15 dni po izteku roka iz prvega odstavka 14. člena.

(2) Organi odgovarjajo za pravilnost posredovanih podatkov iz kadrovske evidenc in točnost podatkov o razdaljah med kraji.

16. člen
(skupno število točk)

Skupno število točk posameznega prosilca je seštevek točk ovrednotenega delovnega mesta, kadrovske točke, točk za delovno dobo in točk iz 20. člena tega pravilnika.

17. člen

(točkovanje delovnega mesta)

Delovna mesta se vrednotijo z naslednjimi točkami:

Delovno mesto	Št. točk
višji sekretar, sekretar	110
podsekretar	100
višji svetovalec	90
svetovalec	85
strokovno tehnična delovna mesta, za katera se zahteva VII. stopnja izobrazbe	80
strokovno tehnična delovna mesta, za katera se zahteva VI. stopnja izobrazbe	70
strokovno tehnična delovna mesta, za katera se zahteva V. stopnja izobrazbe	60
strokovno tehnična delovna mesta, za katera se zahteva manj kot V. stopnja izobrazbe	50

18. člen
(kadrovske točke)

- (1) Glede na število zaposlenih pripada organu naslednje število kompletov kadrovskih točk:
- do 499 zaposlenih v organu, en komplet kadrovskih točk,
 - od 500 do 999 zaposlenih v organu, dva kompleta kadrovskih točk,
 - od 1000 zaposlenih v organu, trije kompleti kadrovskih točk.
- (2) Komplet kadrovskih točk vsebuje 150 kadrovskih točk.
- (3) Predstojnik organa lahko posameznemu prosilcu dodeli največ 50 kadrovskih točk.

19. člen
(točkovanje delovne dobe)

Prosilcu pripadajo štiri točke za vsako leto dopolnjene službene dobe v organu, v Policiji ali v Slovenski vojski, v skladu z zakonom, ki ureja javne uslužbence.

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

- (1) Zakonca oziroma zunajzakonska partnerja ali partnerja iz partnerske zveze oziroma partnerja neskljenjene partnerske zveze, ki sta oba upravičenca do dodelitve službenega stanovanja, oddata vsak pri svojem organu zaposlitve vlogo za prijavo na razpis. Vlogi se obravnavata samostojno.
- (2) Vsakemu izmed prosilcev iz prejšnjega odstavka pripada dodatnih 30 točk.
- (3) Na skupni prednostni red se uvrsti tisti prosilec, ki doseže večje število točk.

21. člen
(priprava skupnega prednostnega reda)

- (1) Po prejemu prednostnih redov in listin iz prvega odstavka 15. člena tega pravilnika, strokovna služba pripravi predlog skupnega prednostnega reda, ločeno za vsak kraj posebej, kot to izhaja iz objavljenega razpisa. Na posameznem prednostnem redu se prosilci razvrstijo glede na skupno število zbranih točk.
- (2) Strokovna služba izloči iz nadaljnje obravnave naslednje vloge:
- nepopolne vloge, ki jih organ na poziv in v roku, ki ga določi strokovna služba, ne dopolni,
 - vloge prosilcev, ki ne izpolnjujejo splošnih pogojev za dodelitev iz 6. člena tega pravilnika,
 - vloge prosilcev, ki so že najemniki službenega stanovanja za čas dela v organu.
- (3) Če več prosilcev dosega enako število točk na posameznem prednostnem redu, strokovna služba ob razvrstitvi prosilcev 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 točk za delovno dobo. V primeru enakega števila točk za delovno mesto in točk za delovno dobo, o vrstnem redu odloča žreb.

22. člen
(razdelitev službenih stanovanj med prosilce)

- (1) Predlog za dodelitev primerne stanovanja prosilcem, vključenih na posamezni prednostni red, pripravi tri članska komisija, imenovana znotraj strokovne službe. O predlogu se sestavi zapisnik.
- (2) Prosilcem iz posameznega prednostnega reda se po vrstnem redu doseženih točk dodeljujejo službena stanovanja, ki glede na število ožjih družinskih članov, ki bodo skupaj s prosilcem živeli v skupnem gospodinjstvu, ustrezajo površinskim normativom iz 9. člena tega pravilnika. Izjemoma se prosilcu lahko dodeli tudi manjše službeno stanovanje, če je ob prijavi na razpis podal izjavo iz tretjega odstavka 14. člena tega pravilnika.
- (3) Če za prosilca, ki je na podlagi prednostnega reda pridobil pravico do službenega stanovanja, ni površinsko ustreznega službenega stanovanja, se mu pod pogojem iz prejšnjega odstavka dodeli drugo razpoložljivo stanovanje.
- (4) Če prosilec ni podal izjave iz tretjega odstavka 14. člena tega pravilnika, se mu službeno stanovanje ne dodeli, obdrži pa mesto na prednostnem redu. Njegova vloga se obravnava takoj, ko se sprostijo površinsko ustrezno službeno stanovanje. Če v času veljavnosti prednostnih redov ni na voljo površinsko ustreznega službenega stanovanja, se prosilcu službeno stanovanje v okviru tega razpisa ne dodeli.
- (5) Pri dodelitvi se upoštevajo osebne okoliščine prosilcev v skladu z obstoječimi možnostmi.
- (6) Če prosilec odkloni površinsko ustrezno službeno stanovanje, se ga črta s prednostnega reda v okviru tega razpisa.
- (7) Prosilcem iz 10. člena, prve alineje prvega odstavka 28. člena in 30. člena tega pravilnika se dodeli službeno stanovanje, ki ga že zasedajo.

23. člen
(sprejem skupnega prednostnega reda)

- (1) Predlog skupnega prednostnega reda, ki vključuje tudi predloge o dodelitvi posameznega službenega stanovanja prosilcu, posreduje strokovna služba v sprejem Stanovanjski komisiji.
- (2) Sprejeti skupni prednostni red strokovna služba objavi na spletnem portalu ministrstva.

24. člen
(veljavnost skupnega prednostnega reda)

- (1) Sprejeti skupni prednostni red je podlaga za dodelitev službenih stanovanj, ki se izvede v skladu s postopkom iz 38. člena tega pravilnika.
- (2) Sprejeti prednostni red velja 12 mesecev. Če je v tem času na razpolago dodatno nezasedeno stanovanje, se to dodeli v skladu s sprejetim prednostnim redom.

25. člen
(trajanje najemnega razmerja)

Službeno stanovanje, dodeljeno na podlagi razpisa, se najemniku odda v najem za čas delovnega razmerja v organu.

2.1.4. Nova dodelitev službenega stanovanja najemniku, ki je pravico do najema službenega stanovanja že pridobil na razpisu

26. 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 z najemnikom sklene najemno razmerje za isto službeno stanovanje za čas do enega leta z možnostjo podaljšanja.
- (2) Najemno razmerje iz prejšnjega odstavka se sklene na podlagi vloge najemnika.
- (3) Najemnik mora izpolnjevati splošne pogoje iz 6. člena tega pravilnika.

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

- (1) Če je bilo najemniku dodeljeno službeno stanovanje na podlagi razpisa, nato pa je bil najemnik v okviru svojega delovnega mesta začasno napoten na delo v tujino in je stanovanje pred odhodom v tujino vrnil, mu Stanovajska komisija na podlagi vloge dodeli drugo službeno stanovanje.
- (2) Vlogo za dodelitev službenega stanovanja z navedbo števila ožjih družinskih članov, ki bodo skupaj z njim živeli v skupnem gospodinjstvu, mora prosilec vložiti najkasneje 60 dni pred vrnitvijo iz tujine. Vlogi je lahko priložena tudi izjava iz tretjega odstavka 14. člena tega pravilnika.
- (3) Prosilec mora izpolnjevati splošne pogoje iz 6. člena tega pravilnika.
- (4) Stanovajska komisija dodeli prosilcu službeno stanovanje takoj, ko je na voljo stanovanje, ki ustreza prosilčevi vlogi za dodelitev službenega stanovanja.
- (5) Najemno razmerje se sklene za čas delovnega razmerja v organu.

2.1.5. Dodeljevanje službenih stanovanj zunaj razpisa

28. člen
(dodeljevanje službenega stanovanja zunaj razpisa)

- (1) Stanovanja, ki niso bila dodeljena prosilcem na razpisu ali so že dalj časa nezasedena, se lahko dodelijo zainteresiranemu javnemu uslužbencu, ki je zaposlen:
 - pri organu
 - v Policiji ali v Slovenski vojski.
- (2) Seznam stanovanj objavi strokovna služba na spletnem portalu ministrstva.
- (3) Prosilec mora vložiti vlogo z navedbo števila ožjih družinskih članov, ki bodo skupaj z njim živeli v skupnem gospodinjstvu. Vlogi je lahko priložena tudi izjava iz tretjega odstavka 14. člena tega pravilnika.
- (4) Prosilec mora izpolnjevati splošne pogoje iz 6. člena tega pravilnika.
- (5) Če za najem istega stanovanja izkaže interes več upravičencev, se stanovanje dodeli po vrstnem redu prejetih vlog.

29. člen
(trajanje najemnega razmerja)

Najemna pogodba se sklene za določen čas do treh let. Najemnik lahko najkasneje 60 dni pred iztekom najemnega razmerja na naslov strokovne službe vloži vlogo za podaljšanje najemnega razmerja. Če vloga za sklenitev podaljšanja najemnega razmerja ni vložena pravočasno, je uporabnik dolžan za čas od prenehanja najemnega razmerja do odločitve o podaljšanju najemnega razmerja, plačevati uporabnino v višini tržne najemnine.

2.1.6. Dodeljevanje službenih stanovanj iz razloga nujnih službenih potreb

30. člen
(upravičenci)

- (1) Stanovajska komisija lahko zaradi nujnih službenih potreb posameznega organa javnemu uslužbencu dodeli službeno stanovanje.
- (2) Za nujne službene potrebe se šteje:
 - če je javni uslužbenec zaradi svojega znanja in izkušenj ključnega pomena za organ,
 - če javni uslužbenec dela na ključnih projektih organa z bistveno povečanim obsegom dela.
- (3) Predlog za dodelitev z obrazložitvijo nujnih službenih potreb vloži predstojnik organa v obliki gradiva vlade, ter ga posreduje strokovni službi. V predlogu za dodelitev službenega stanovanja mora biti navedeno število ožjih družinskih članov, ki bodo skupaj s prosilcem živeli v skupnem gospodinjstvu. Predlogu je lahko priložena tudi izjava iz tretjega odstavka 14. člena tega pravilnika.
- (4) Prosilec mora izpolnjevati splošne pogoje iz 6. člena tega pravilnika.

31.člen
(trajanje najemnega razmerja)

- (1) Najemno razmerje se sklene za določen čas do dveh let.
- (2) Če po izteku najemnega razmerja še vedno obstajajo razlogi iz drugega odstavka prejšnjega člena, se najemno razmerje podaljša. Predlog za podaljšanje z vsebino iz tretjega odstavka prejšnjega člena mora biti vložen najkasneje 60 dni pred iztekom najemnega razmerja. Če predlog ni vložen pravočasno, je uporabnik dolžan za čas od prenehanja najemnega razmerja do odločitve o podaljšanju najemnega razmerja, plačevati uporabnino v višini tržne najemnine.

2.2. Oddajanje neprofitnih stanovanj

32.člen
(upravičenci)

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.

2.3. Posebni primeri dodeljevanja stanovanj

33.člen
(dodeljevanje stanovanja iz razloga smotrnega gospodarjenja)

- (1) Stanovanja, za katera v zadnjem razpisu ni bilo izkazanega interesa za najem, oziroma so že dalj časa nezasedena in jih tudi ni bilo mogoče dodeliti v skladu z določbo 28. člena tega pravilnika ter niso predvidena za prodajo, se lahko oddajo zainteresiranim osebam.
- (2) Upravičenec do dodelitve stanovanja je vsaka fizična oseba, starejša od 18 let, ki prejema redne dohodke, ali pravna oseba, če stanovanje potrebuje za stanovanjske namene.
- (3) Najemna pogodba se sklene za tržno najemnino za določen čas do treh let z možnostjo podaljšanja, če izpolnjuje pogoje iz druge in tretje alineje prvega odstavka 6. člena tega pravilnika.

34.člen
(dodeljevanje stanovanja najemniku ob upokojitvi)

- (1) Stanovanjska komisija lahko z najemnikom, ki izpolnjuje pogoje iz drugega odstavka tega člena, sklene novo najemno pogodbo za tržno najemnino.
- (2) Najemnik mora izpolnjevati naslednje pogoje:
 - najemnik se je upokojil neposredno iz organa,
 - stanovanje mu je bilo na podlagi razpisa dodeljeno vsaj pet let pred upokojitvijo in
 - izpolnjuje splošne pogoje za dodelitev stanovanja iz prvega odstavka 6. člena tega pravilnika.
- (3) Najemno razmerje se sklene na podlagi vloge najemnika, ki jo mora vložiti najkasneje 60 dni pred iztekom najemnega razmerja. Najemna pogodba se sklene za določen čas do treh let, za stanovanje, ki ga najemnik že zaseda ali za drugo stanovanje, upoštevajoč načelo smotrne izrabe stanovanjskega fonda.

35.člen
(dodeljevanje stanovanja svojcu umrlega najemnika)

- (1) Stanovanjska komisija lahko v primeru smrti najemnika službenega stanovanja sklene najemno pogodbo z zakoncem oziroma zunajzakonskim partnerjem, partnerjem iz partnerske zveze oziroma partnerjem neskljenjene partnerske zveze oziroma enim od ožjih družinskih članov, ki so z umrlim najemnikom živeli v skupnem gospodinjstvu.
- (2) Upravičenec mora poleg splošnih pogojev za dodelitev stanovanja iz 6. člena tega pravilnika izpolnjevati še naslednje pogoje:

- da je v času najemnikove smrti dejansko prebival v stanovanju,
- da ima v tem stanovanju prijavljeno prebivališče in
- da je naveden v najemni pogodbi.

(3) Najemno razmerje se sklene na podlagi vloge prosilca, ki jo mora vložiti najkasneje 60 dni po smrti najemnika. Če vloga ni vložena pravočasno, je uporabnik dolžan za čas od prenehanja najemnega razmerja do odločitve o novem najemnem razmerju, plačevati uporabnino v višini tržne najemnine.

(4) Najemna pogodba se sklene za določen čas do treh let za neprofitno najemnino. Najemna pogodba se z otroki umrlega najemnika lahko podaljšuje za čas, dokler se otrok šteje za vzdrževanega družinskega člana po predpisih, ki urejajo dohodnino.

36. člen

(oddajanje stanovanja v sodnih postopkih)

(1) Če glede posameznega stanovanja poteka sodni ali drug postopek o ugotavljanju lastništva stanovanja, stanovanje pa zaseda stranka postopka, lahko Stanovanjska komisija s posestnikom stanovanja sklene najemno pogodbo.

(2) Najemno razmerje se sklene za določen čas, do pravnomočne odločitve v tej zadevi.

(3) Najemna pogodba se sklene za tržno najemnino.

37. člen

(dodeljevanje stanovanja Uradu predsednika Republike Slovenije)

(1) Stanovanjska komisija lahko zaradi nujnih službenih potreb Urada predsednika Republike Slovenije javnemu uslužbencu dodeli službeno stanovanje.

(2) Službeno stanovanje se dodeli pod pogoji in po postopku iz drugega in tretjega odstavka 30. člena tega pravilnika.

(3) Najemno razmerje se sklene v skladu z 31. členom tega pravilnika.

3. SKLENITEV NAJEMNEGA RAZMERJA

38. člen

(postopek dodeljevanja stanovanja)

(1) Predloge za dodelitev stanovanj, z izjemo dodelitve službenega stanovanja iz razloga nujnih službenih potreb, pripravi strokovna služba in jih posreduje v potrditev Stanovanjski komisiji.

(2) O dodelitvi stanovanja odloča Stanovanjska komisija s sklepom, v katerem je navedeno stanovanje, ki se oddaja upravičencu, čas trajanja najemnega razmerja in višina najemnine.

(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 tudi organ, v katerem je zaposlen najemnik, razen v primerih, ko je stanovanje dodeljeno iz razloga smotrnega gospodarjenja s stanovanji.

39. člen

(sklenitev najemne pogodbe in predaja 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 stanovanja brez upravičenega razloga v tem roku ne prevzame, mu pravica do najema dodeljenega stanovanja preneha.

(3) Ob prevzemu stanovanja se sestavi zapisnik. Z dnem prevzema stanovanja najemnik prevzame vse obveznosti, ki izhajajo iz najemne pogodbe.

(4) Najemnina se za mesec, v katerem je bilo stanovanje prevzeto, obračuna od dneva prevzema stanovanja.

4. UPORABA STANOVANJ

40.člen

(uporaba stanovanja in obvestilna dolžnost)

(1) Najemnik mora stanovanje in skupne dele uporabljati kot dober gospodar, v skladu s predpisi, ki urejajo stanovanjsko področje, sklenjeno najemno pogodbo in hišnim redom.

(2) Najemnik je dolžan obvestiti strokovno službo o nastanku okoliščine iz prve alineje prvega odstavka 6. člena tega pravilnika in okoliščine iz prve alineje prvega odstavka 7. člena tega pravilnika v roku 15 dni od njenega nastanka.

(3) Najemnik je nemudoma dolžan obvestiti strokovno službo o prenehanju delovnega razmerja v organih iz prvega odstavka 2. člena tega pravilnika in o prenehanju funkcije oziroma mandata v skladu z 11. členom tega pravilnika.

41.člen

(uporaba stanovanja brez pravne podlage)

(1) Uporabnik stanovanja, ki stanovanje uporablja brez pravne podlage, je dolžan plačevati uporabnino v višini tržne najemnine. Uporabnina se zaračunava posebej za vsak dan neupravičene uporabe.

(2) Poleg uporabnine je uporabnik dolžan plačevati tudi individualne in skupne stroške stanovanja v skladu z zakonom in podzakonskimi predpisi.

5. ZAMENJAVA STANOVANJ

42.člen

(razlogi za zamenjavo)

(1) Če se pri najemniku službenega stanovanja, ki mu je bilo stanovanje dodeljeno na razpisu, v času trajanja najemnega razmerja spremenijo osebne okoliščine (povečano ali zmanjšano število družinskih članov, bolezni, nezmožnost plačila najemnine in podobno), lahko zaprosi za zamenjavo stanovanja.

(2) O vlogi za zamenjavo odloča Stanovanjska komisija. Pri odločanju o zamenjavi se upošteva merilo primerne stanovanja, stanovanjske razmere najemnika in smotrno izrabo stanovanjskega fonda. Ob enakosti pogojev za več prosilcev se upoštevajo še točke pridobljene na podlagi določb iz 16. do 20. člena tega pravilnika.

(3) Najemnikom iz prvega odstavka tega člena, ki želijo med seboj zamenjati stanovanje, se ne glede na določbo prejšnjega odstavka zamenjava lahko dovoli, če se s tem ustrezneje upošteva merilo primerne stanovanja in se razpoložljiva stanovanja tako bolje izrabijo.

43.člen

(postopek zamenjave)

(1) Najemnik mora prejšnje službeno stanovanje izročiti skladno z določbo 50. člena tega pravilnika v roku 30 dni od prevzema novega stanovanja. Najemnina se obračuna do predaje prejšnjega in od prevzema novega stanovanja.

(2) Najemnik mora za zamenjavo stanovanja izpolnjevati splošne pogoje iz 6. člena tega pravilnika.

(3) O zamenjavi stanovanja se obvesti organ, pri katerem je najemnik zaposlen.

44. člen
(zamenjava stanovanja prejšnjega imetnika stanovanjske pravice)

- (1) Na podlagi vloge prejšnjega imetnika stanovanjske pravice se lahko neprofitno stanovanje zamenja za drugo primerno razpoložljivo stanovanje.
- (2) O zamenjavi stanovanja odloča Stanovanjska komisija. Šteje se, da prejšnji imetnik stanovanjske pravice izpolnjuje pogoje za najem drugega stanovanja, če se s tem ustrezneje upošteva merilo primerne stanovanja in se zagotovi smotrnejša izraba stanovanjskega fonda. Pri odločanju o zamenjavi stanovanja se upoštevajo površinski normativi iz 9. člena tega pravilnika.
- (3) Najemna pogodba se sklene za neprofitno najemnino za čas življenja prejšnjega imetnika stanovanjske pravice oziroma osebe, ki sme po zakonu nadaljevati takšno najemno razmerje.

6. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

45. člen
(prenehanje najemne pogodbe)

Najemna pogodba preneha v naslednjih primerih:

- na podlagi sporazuma med pogodbenima strankama,
- če najemniku preneha funkcija, mandat oziroma delovno razmerje v organu,
- če najemniku, ki mu je bilo stanovanje dodeljeno na podlagi druge alineje prvega odstavka 28. člena tega pravilnika preneha delovno razmerje v Policiji ali v Slovenski vojski,
- če najemniku, ki mu je bilo stanovanje dodeljeno na podlagi 30. in 37. člena tega pravilnika, preneha delovno razmerje v organu, ki je predlagal dodelitev službenega stanovanja in s potekom časa, določenega v najemni pogodbi.

46. člen
(roki za izpraznitev stanovanja)

- (1) Najemnik, ki mu preneha sklenjeno najemno razmerje na podlagi druge, tretje in četrte alineje prejšnjega člena, je dolžan izprazniti in izročiti službeno stanovanje strokovni službi v naslednjih rokih:
 - opremljeno stanovanje v roku 30 dni po prenehanju funkcije, mandata oziroma po prenehanju delovnega razmerja v organu;
 - delno opremljeno in neopremljeno stanovanje v roku 3 mesecev po prenehanju funkcije, mandata, oziroma po prenehanju delovnega razmerja v organu.
- (2) Če je najemna pogodba sklenjena za določen čas, je najemnik dolžan stanovanje izprazniti do zadnjega dne veljavnosti najemne pogodbe.
- (3) Do poteka roka za izpraznitev stanovanja najemnik plačuje najemnino v višini najemnine določene v najemni pogodbi v času najemnega razmerja.

47. člen
(odpoved najemne pogodbe)

(1) Stanovanjska komisija lahko odpove najemno pogodbo zaradi naslednjih razlogov:

- če v času trajanja najemnega razmerja pri najemniku nastanejo okoliščine iz prve alineje prvega odstavka 6. člena tega pravilnika;
- če v času trajanja najemnega razmerja prenehajo okoliščine, ki izkazujejo nujne službene potrebe.

(2) Če se odpoveduje najemna pogodba iz razloge druge alineje prejšnjega odstavka, Stanovanjska komisija odpove najemno pogodbo na predlog predstojnika organa, ki je predlagal dodelitev.

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

48. člen

(odpoved najemne pogodbe zaradi racionalne zasedenosti stanovanjskega fonda)

(1) Stanovanjska komisija lahko zaradi racionalne zasedenosti stanovanjskega fonda odpove najemno pogodbo zaradi razlogov, ki niso naštetih v najemni pogodbi, le če najemniku priskrbi drugo najemno stanovanje.

Najemniku se zaradi tega položaj iz najemnega razmerja ne sme poslabšati, kar pomeni, da se šteje za primerno stanovanje poleg opredelitve iz 9. člena tega pravilnika stanovanje, ki v nobeni drugi pomembni okoliščini v primerjavi s sedanjim stanovanjem ne pomeni bistvenega poslabšanja stanovanjskih pogojev najemnika in oseb, ki skupaj z njim prebivajo v stanovanju.

(4) Stroške selitve nosi Stanovanjska komisija.

49. člen (odpovedni roki)

- (1) Stanovanjska komisija odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom, ki ne sme biti krajši od 90 dni.
- (2) Če ni dogovorjeno drugače, najemnik odpove najemno pogodbo z odpovednim rokom 90 dni.

50. člen (prevzem 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 rabi stanovanja. Najemnik je dolžan odpraviti oziroma povrniti vso škodo, ki je nastala zaradi nepravilne rabe stanovanja oziroma opreme.
- (2) Strokovna služba stanovanje prevzame do izteka roka, predvidenega za izročitev stanovanja.
- (3) O prevzemu stanovanja se sestavi zapisnik. V zapisnik se zapišejo vse ugotovitve ob primopredaji ter popišejo števcu.

51. člen (odprava ugotovljenih pomanjkljivosti)

- (1) Če strokovna služba ob primopredaji stanovanja ugotovi, da stanovanje ni primerno za prevzem, ker ne izpolnjuje pogojev za prevzem določenih v prvem odstavku prejšnjega člena, določi najemniku največ 15 dnevni rok za odpravo ugotovljenih pomanjkljivosti in poškodb. Če je v tem času najemna pogodba že pretekla, se šteje, da najemnik zaseda stanovanje brez pravne podlage in je dolžan plačevati uporabnino v višini tržne najemnine.
- (2) Stanovanje, ki tudi po izteku dodatnega roka ni primerno za prevzem, strokovna služba prevzame in na stroške bivšega najemnika poskrbi za ureditev stanovanja.

7. PRODAJA STANOVANJ

52. člen (razlogi za prodajo)

- (1) Če obstoji ekonomski interes za prodajo, se zasedeno ali nezasedeno stanovanje 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 prenovne, 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,
 - če zaradi reorganizacije državne uprave stanovanja na posameznem območju niso več potrebna oziroma ni evidentiranih potreb po službenih stanovanjih.
- (3) Stanovanjska komisija poda obrazložen predlog za prodajo ministrstvu. Strokovne podlage za odločitev o prodaji pripravi strokovna služba.

8. NAKUP IN ZAMENJAVA STANOVANJ

53. člen (nakup in zamenjava stanovanj)

- (1) Stanovanjska komisija v skladu s kadrovske politiko vlade predlaga ministrstvu nakup in zamenjavo stanovanj.
- (2) Strokovne podlage za odločitev o nakupu in zamenjavi pripravi strokovna služba.

9. PREHODNA IN KONČNE DOLOČBE

54. člen (začeti postopki)

Že začeti postopki za dodelitev, zamenjavo, prodajo ali oddajo stanovanj se dokončajo po do sedaj veljavnem pravilniku.

55. člen (uporaba predpisov)

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

56. člen (prenehanje veljavnosti)

Z dnem, ko začne veljati ta pravilnik, preneha veljati Stanovanjski pravilnik Stanovanjske komisije Vlade Republike Slovenije, ki ga je Vlada Republike Slovenije potrdila s sklepom št. 360-00/2001-2 dne 08.04.2004 in 16.06.2004, ter Spremembe in dopolnitve Stanovanjskega pravilnika št. 352-3137/2012/3 z dne 30.1.2013.

57. člen (začetek veljavnosti)

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po sprejemu.

Štev.: 35200-3/2017/7

Datum: 6. 4. 2017

Mag. Lilijana Kozlovič
generalna sekretarka