

## Pojasnila za najemnike, ki se jim je zaradi izrednih razmer gmotni položaj poslabšal

### Odpoved najemne pogodbe

Najemno pogodbo (sklenjeno za nedoločen ali za določen čas, lahko najemodajalec enostransko odpove le iz krivdnih razlogov, s tožbo, vendar mora lastnik stanovanja najemnika najprej pisno opozoriti na kršitev ter mu dati primeren rok za odpravo odpovednega razloga. Če najemnik v roku kršitve ne odpravi, lahko najemodajalec sproži postopek odpovedi najemne pogodbe. Zakonsko predvideni odpovedni rok ne sme biti krajši od 90 dni. V sporu se najemna pogodba odpoveduje s tožbo pri sodišču splošne pristojnosti.

Najemodajalec **ne more odpovedati najemne pogodbe, če najemnik dokaže, da krivdni razlog ni nastal po njegovi krivdi** oziroma, da ga brez svoje krivde ni mogel odpraviti v danem roku (6.odstavek 112. člena SZ-1). Po našem mnenju **to določilo zajema tudi okoliščine, ki jih je povzročila epidemija Covid-19** in zaradi katerih najemniki, ki so ostali brez dohodkov, ne morejo v celoti ali delno poravnati najemnine in stroškov, povezanih z uporabo najemnih stanovanj.

### Subvencije, izredna pomoč pri uporabi stanovanja in izredna socialna denarna pomoč

Najemnikom neprofitnih stanovanj ni mogoče odpovedati najemne pogodbe, če zaradi izjemnih okoliščin, v katerih so se znašli sami in osebe, ki poleg njih uporabljajo stanovanja in katerih niso mogli predvideti oziroma nanje vplivati, niso zmogli poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine v celoti. Med izjemne okoliščine spadajo izguba zaposlitve, težja bolezen, smrt v družini, elementarne nesreče in podobno. Najemnik mora v takšnih primerih v 30 dneh sprožiti postopek za uveljavljanje subvencionirane najemnine in postopek za uveljavljanje izredne pomoči pri uporabi stanovanja. Občinski organ, pristojen za stanovanjske zadeve, lahko najemniku, ki ni upravičen do subvencionirane najemnine, ali ki kljub subvenciji ni zmožen poravnati najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine, zaradi navedenih izjemnih okoliščin začasno odobri izredno pomoč pri uporabi stanovanja.

Če bi se gmotni položaj ter mesečni prihodki najemnikov zaradi posledic epidemije navkljub predvidenim finančnim ukrepom za izboljšanje socialnega položaja državljanov poslabšal, se lahko najemniki obrnejo na Centre za socialno delo za preveritev upravičenost do subvencije k najemnini.

Subvencija pripada vsem najemnikom stanovanj, tako neprofitnih kot tržnih, katerih dohodki so pod zakonsko določenim cenzusom. Subvencija k najemnini se lahko določi v višini do 80% najemnine. O upravičenosti do subvencije odločajo centri za socialno delo.

V primeru, da v občini stalnega prebivališča v zadnjem letu ni bilo razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, najemniki vložijo vlogo za dodelitev subvencije k najemnini neposredno na center za socialno delo. Če pa je bil zadnji razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem objavljen pred potekom enega leta, pa se najemniki nanj niso prijavili, lahko zaprosijo za izredno denarno socialno pomoč, ki je namenjena za kritje izrednih stroškov, ki so vezani na preživljanje in jih z lastnim dohodkom ali lastnim dohodkom družine ni mogoče pokriti. Namenjena je tudi v primeru, če se oseba ali družina iz razlogov, na katere ni imela vpliva, znajde v položaju materialne ogroženosti. Dodeli se v obliki enkratnega zneska ali za obdobje od 3 do 6 mesecev.