

Na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03) in na podlagi 15. člena Statuta Občine Šentjur pri Celju (Uradni list RS, št. 40/99 in 1/02) je Občinski svet Občine Šentjur na 26. redni seji, dne 18. maja 2006, sprejel

## **PRAVILNIK o dodeljevanju tržnih stanovanj Občine Šentjur v najem**

### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

#### **1. člen**

S tem pravilnikom se določajo:

- stanovanja, ki imajo status tržnih stanovanj;
- upravičenci do najema tržnih stanovanj;
- pogoji za dodeljevanje tržnih stanovanj v najem in
- postopek oddaje tržnih stanovanj v najem.

#### **2. člen**

Tržna stanovanja po tem pravilniku so stanovanja v lasti Občine Šentjur, ki so tako kategorizirana, ali jih župan s sklepom opredeli kot tržna stanovanja.

#### **3. člen**

Upravičenci do najema tržnih stanovanj so fizične osebe, ki so plačilno sposobni za poravnavo tržne najemnine in ostalih obveznosti za uporabo stanovanja ter izpolnjuje vse pogoje za dodelitev tržnega stanovanja v najem.

### **II. POGOJI ZA DODELITEV TRŽNIH STANOVANJ V NAJEM**

#### **4. člen**

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve tržnega stanovanja v najem so:

- državljanstvo Republike Slovenije;
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj s prosilcem uporabljajo stanovanje, ni najemnik oziroma lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe;
- da je prosilec plačilno sposoben za poravnavo tržne najemnine in ostalih obveznosti iz najemnega razmerja;
- da ima udeleženeec in osebe, ki skupaj s prosilcem uporabljajo stanovanje, poravnane vse obveznosti do Občine Šentjur.

Župan lahko z razpisom določi tudi dodatne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve tržnega stanovanja v najem.

#### **5. člen**

Župan lahko v posameznem razpisu za dodelitev tržnih stanovanj v najem določi prednostne kategorije prosilcev, kot na primer mladi, mlade družine in druge. Tako določena ciljna skupina ima, ob upoštevanju razpisnih pogojev in meril, prednost pri dodelitvi tržnega stanovanja v najem, v kolikor je udeležencev javnega razpisa več, kot je razpoložljivih stanovanj.

### **III. POSTOPEK DODELITVE TRŽNIH STANOVANJ V NAJEM**

#### **6. člen**

Oddaja stanovanj po tem pravilniku se opravi na podlagi javnega razpisa z javno ponudbo.

Župan za izvedbo javnega razpisa imenuje komisijo.

#### **7. člen**

Javna ponudba je na nedoločen oziroma na določljiv krog oseb naslovljeno javno vabilo k dajanju ponudb za najem, pod vnaprej določenimi pogoji in se objavi v sredstvih javnega obveščanja.

Postopek oddaje v najem na podlagi javne ponudbe se lahko prične po poteku 15 dni od objave javnega vabila k dajanju ponudb za najem. Ponudbe ponudniki oddajo na obrazcih razpisne dokumentacije, ki vsebuje vse potrebne podatke in informacije o načinu in pogojih oddaje tržnega stanovanja v najem.

V objavi javne ponudbe mora biti navedeno:

- lokacija, velikost stanovanja in višina izklicne mesečne najemnine veljavne v času objave;
- čas za katerega se tržno stanovanje odda v najem;
- varščina, v višini treh izklicnih mesečnih najemnin in določilo, da mora le-ta biti poravnana najkasneje do zaključka zbiranja ponudb;
- splošne in dodatne pogoje, ki jih morajo ponudniki izpolnjevati;
- navedbo prilog in dokazil, ki jih mora ponudnik priložiti ponudbi;
- rok vezanosti na ponudbo in rok, v katerem se ponudba lahko sprejme;
- način obveščanja o oddaji tržnega stanovanja oziroma izbiri ponudnika, način in rok sklepanja pogodbe ter druga napotila in pojasnila, ki so določena z razpisno dokumentacijo.

#### **8. člen**

Ponudbe z zahtevanimi listinami in dokazili se pošljejo po pošti ali oddajo v vložišču na naslov, ki je naveden v objavi javne ponudbe v posebej zaprti kuverti. Odpiranje ponudb je javno.

Za vodenje razpisnega postopka se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

Ponudbe, ki prispejo po roku (nepravočasne ponudbe) ali pravočasne, vendar nepopolne ponudbe, pristojna strokovna služba na predlog komisije zavrže.

#### **9. člen**

Na podlagi proučitve utemeljenosti pravočasnih in popolnih vlog, pristojna strokovna služba na predlog komisije izbere najugodnejšega ponudnika.

Pri izbiri najugodnejšega ponudnika se upoštevajo naslednji kriteriji:

- izpolnjevanje vseh razpisanih pogojev;
- ponujena višina najemnine za stanovanje, ki ne sme biti nižja od izklicne;
- drugi kriteriji, določeni z razpisom.

Odločitev o oddaji tržnega stanovanja v najem sprejme pristojna strokovna služba, ki izda sklep o izbiri najugodnejšega ponudnika oziroma dodelitvi tržnega stanovanja v najem in o tem obvesti vse ponudnike.

Zoper odločitev pristojnega organa je dopustna pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.

#### **10. člen**

Na podlagi dokončnega sklepa o dodelitvi tržnega stanovanja v najem sklene župan z izbranim ponudnikom najemno pogodbo. Če izbrani ponudnik ne podpiše pogodbe iz razlogov, ki so na njegovi strani, Občina Šentjur zadrži vplačano varščino.

Z najemno pogodbo se uredijo medsebojna razmerja, pri tem pa se upoštevajo določila tega pravilnika ter določbe stanovanjskega zakona. Najemna pogodba za uporabo tržnega stanovanja se lahko sklene za nedoločen ali določen čas.

#### **11. člen**

Tržnega stanovanja najemnik nima pravice oddajati v podnajem.

### **IV. OBLIKOVANJE NAJEMNINE**

#### **12. člen**

Najemnina za tržno stanovanje se določi z najemno pogodbo. Višina najemnine se ugotavlja na podlagi veljavne metodologije za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih in znaša 50% nad neprofitno najemnino za določeno stanovanje. Tako izračunana najemnina predstavlja v razpisu izklicno mesečno najemnino.

### **V. ZAMENJAVE TRŽNIH STANOVANJ**

#### **13. člen**

Občina Šentjur omogoča zamenjave stanovanj brez javnega razpisa v okviru razpoložljivega števila stanovanj in pri tem upošteva zlasti spremenjene potrebe najemnikov tržnih stanovanj po primerni stanovanjski površini, druge njihove interese in lastne interese ter potrebe občine. Vloge za zamenjavo zbira pristojna strokovna služba. Vloge morajo biti obrazložene s predloženimi dokazili, vključno s potrdilom, da so poravnane vse obveznosti iz dosedanjega najemnega razmerja.

O zamenjavi odloča župan.

### **VI. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA**

#### **14. člen**

Najemna pogodba lahko preneha sporazumno, z odpovedjo, s potekom časa za katerega je bila pogodba sklenjena ali z odstopom od pogodbe.

Najemna pogodba sklenjena za nedoločen čas, preneha z odpovedjo in sicer s potekom odpovednega roka, ki ga določa najemna pogodba.

### **15. člen**

Najemodajalec in najemnik imata pravico odpovedati najemno pogodbo v skladu z določbami zakona in najemne pogodbe.

## **VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE**

### **16. člen**

Za razmerja, ki niso posebej urejena s tem pravilnikom, se neposredno uporabljajo določila stanovanjskega zakona in podzakonskih predpisov.

Prav tako se v primerih, ki jih ta pravilnik ne ureja, smiselno uporabljajo določbe veljavnih predpisov, ki urejajo razpolaganje in upravljanje stvarnega občinskega premoženja.

### **17. člen**

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

Šifra: 3520-51/2006(2513)  
Šentjur, 18. maj 2006

ŽUPAN  
mag. Štefan TISEL