



Številka: 007-419/2021

Ljubljana, 30. 11. 2021

EVA 2021-2550-0050

GENERALNI SEKRETARIAT VLADE REPUBLIKE SLOVENIJE

Gp.gs@gov.si

ZADEVA: Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj – predlog za obravnavo

1. Predlog sklepev vlade:

Na podlagi četrtega odstavka 148.a člena, četrtega odstavka 148.c člena in sedmega odstavka 148.d člena ter za izvrševanje šeste alineje 141. člena in prvega odstavka 148.f člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVetL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21) je Vlada Republike Slovenije na seji dne pod točko sprejela naslednji:

S K L E P:

Vlada Republike Slovenije je izdala Uredbo o izvajanju javnega najema stanovanj ter jo objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Mag. Janja Garvas Hočevar
v. d. generalnega sekretarja

Sklep prejmejo:

- Ministrstvo za okolje in prostor (gp.mop@gov.si)
- Služba Vlade RS za zakonodajo (gp.svz@gov.si)

2. Predlog za obravnavo predloga zakona po nujnem ali skrajšanem postopku v državnem zboru z obrazložitvijo razlogov:

/

3.a Osebe, odgovorne za strokovno pripravo in usklajenost gradiva:

- mag. Andrej Vizjak, minister
- dr. Metka Gorišek, državna sekretarka
- Georgi Bangiev, generalni direktor Direktorata za prostor, graditev in stanovanja
- Anita Hočevar Frantar, vodja, Sektor za stanovanja
- Alen Červ, višji svetovalec, Sektor za stanovanja

3.b Zunanji strokovnjaki, ki so sodelovali pri pripravi dela ali celotnega gradiva:

/

4. Predstavniki vlade, ki bodo sodelovali pri delu državnega zbora:

- mag. Andrej Vizjak, minister
- dr. Metka Gorišek, državna sekretarka

- Georgi Bangiev, generalni direktor Direktorata za prostor, graditev in stanovanja
- Anita Hočevar Frantar, vodja, Sektor za stanovanja
- Alen Červ, višji svetovalec, Sektor za stanovanja

5. Kratek povzetek gradiva:

Uredba o izvajanju javnega najema stanovanj se izdaja na podlagi četrtega odstavka 148.a člena, četrtega odstavka 148.c člena in sedmega odstavka 148.d člena ter za izvrševanje šeste alineje 141. člena in prvega odstavka 148.f člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21).

Uredba v okviru izvajanja javnega najema stanovanj določa natančnejša merila in podrobnejši način najemanja stanovanj na trgu, podrobnejšo vsebino javnega razpisa za najem in oddajo stanovanj v podnajem, podrobnejši način sklenitve podnajemne pogodbe in vodenje evidenc ter statističnih podlag za spremljanje in izvajanje javnega najema stanovanj.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	uskajenost slovenskega pravnega reda s pravnim redom Evropske unije	NE
c)	administrativne posledice	DA
č)	gospodarstvo, zlasti mala in srednja podjetja ter konkurenčnost podjetij	NE
d)	okolje, vključno s prostorskimi in varstvenimi vidiki	NE
e)	socialno področje	DA
f)	dokumente razvojnega načrtovanja: <ul style="list-style-type: none"> - nacionalne dokumente razvojnega načrtovanja - razvojne politike na ravni programov po strukturi razvojne klasifikacije programskega proračuna - razvojne dokumente Evropske unije in mednarodnih organizacij 	NE

7.a Predstavitev ocene finančnih posledic nad 40.000 EUR:

(Samo če izberete DA pod točko 6.a.)

– I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
	Tekoče leto (t)	t + 1	t + 2	t + 3
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) prihodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov državnega proračuna				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) odhodkov občinskih proračunov				
Predvideno povečanje (+) ali zmanjšanje (–) obveznosti za druga javnofinančna sredstva				

II. Finančne posledice za državni proračun

II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:

Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Ime proračunskega uporabnika	Šifra in naziv ukrepa, projekta	Šifra in naziv proračunske postavke	Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1
SKUPAJ				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Novi prihodki		Znesek za tekoče leto (t)	Znesek za t + 1	
SKUPAJ				
OBRAZLOŽITEV:				
I. Ocena finančnih posledic, ki niso načrtovane v sprejetem proračunu				
Uredba ne bo imela neposrednih finančnih posledic za sprejet proračun.				
II. Finančne posledice za državni proračun				
Prikazane morajo biti finančne posledice za državni proračun, ki so na proračunskih postavkah načrtovane v dinamiki projektov oziroma ukrepov:				
II.a Pravice porabe za izvedbo predlaganih rešitev so zagotovljene:				
Uredba ne bo imela finančnih posledic za proračun.				
II.b Manjkajoče pravice porabe bodo zagotovljene s prerazporeditvijo:				
Uredba ne bo imela finančnih posledic za proračun.				
II.c Načrtovana nadomestitev zmanjšanih prihodkov in povečanih odhodkov proračuna:				
Uredba ne bo imela finančnih posledic za proračun.				
7.b Predstavitev ocene finančnih posledic pod 40.000 EUR:				
(Samo če izberete NE pod točko 6.a.)				
Kratka obrazložitev				
Uredba sama po sebi ne vpliva na državni proračun. Finančne posledice financiranja javnega najema stanovanj, ki ga podrobneje ureja ta uredba, so bile predstavljene v Zakonu o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E) in so načrtovane v finančnem načrtu Ministrstva za okolje in prostor za leto 2022.				
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:				
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:				
<ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, 				NE

- financiranje občin.	
<p>Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Skupnosti občin Slovenije SOS: NE - Združenju občin Slovenije ZOS: NE - Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS: NE <p>Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:</p> <ul style="list-style-type: none"> - / <p>Vsebina uredbe se ne nanaša na pristojnosti občin, delovanje občin ali financiranje občin.</p>	
9. Predstavitev sodelovanja javnosti:	
Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:	DA
(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)	
<p>(Če je odgovor DA, navedite: Datum objave: 17. 8. 2021. Javna razprava je trajala 30 dni.</p> <p>V času javne razprave so pripombe dali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, - IPoP - Inštitut za politike prostora. <p>Upoštevane so bile:</p> <ul style="list-style-type: none"> - večinoma. <p>Gradivo je usklajeno z:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vsemi ministrstvi in s Službo vlade za zakonodajo. <p>Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:</p>	
10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:	DA
11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:	NE
<p>Mag. Andrej Vizjak MINISTER</p>	

PRILOGE:

- Predlog Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj
- Obrazložitev

Na podlagi četrtega odstavka 148.a člena, četrtega odstavka 148.c člena in sedmega odstavka 148.d člena ter za izvrševanje šeste alineje 141. člena in prvega odstavka 148.f člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21) Vlada Republike Slovenije izdaja

UREDBO

o izvajanju javnega najema stanovanj

1. člen (vsebina)

S to uredbo se določajo natančnejša merila in podrobnejši način najemanja stanovanj na trgu, podrobnejša vsebina javnega razpisa za najem in oddajo stanovanj v podnajem, podrobnejši način sklenitve podnajemne pogodbe in vodenje evidenc ter statističnih podlag za spremljanje in izvajanje javnega najema stanovanj.

2. člen (najem stanovanj na trgu)

(1) Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: sklad) najema stanovanja na trgu na podlagi stalno odprtega javnega razpisa.

(2) V javnem razpisu iz prejšnjega odstavka sklad določi:

- število stanovanj, ki jih v tekočem letu lahko najame;
- pogoje in merila za najem stanovanj;
- opredelitev stroškov ugotavljanja vrednosti stanovanj v skladu s predpisom, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(3) Javni razpis iz prvega odstavka tega člena se lahko v delu, kjer določa število stanovanj, ki jih sklad najema v tekočem letu, spremeni, vendar največ enkrat letno.

(4) Sklad najema le prazna stanovanja brez najemnikov, ki izpolnjujejo pogoje za primerno stanovanje v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(5) Sklad najema stanovanja na trgu glede na potrebe za nadaljnjo oddajo v podnajem in glede na ustreznost ponujenih stanovanj.

(6) Če je na javnem razpisu iz prvega odstavka tega člena ponujenih več stanovanj, kot jih je v tekočem letu v javnem razpisu določenih za najem, sklad pri izbiri stanovanj upošteva naslednja merila v navedenem vrstnem redu:

1. potrebe po stanovanjih na posameznem območju;
2. razpoložljivost stanovanj za takojšen najem in oddajo v podnajem;
3. velikost in tip stanovanja glede na potrebe na posameznem območju;
4. oceno potrebnega vzdrževanja v obdobju trajanja najema;
5. višino predlagane najemnine s strani lastnika.

(7) Sklad za potrebe izbora stanovanj za javni najem imenuje strokovno komisijo za izbor stanovanj, ki oceni primernost stanovanj, prijavljenih na javni razpis iz prvega odstavka tega člena, in jih razvrsti po vrstnem redu glede na merila iz prejšnjega odstavka.

(8) Komisijo za izbor stanovanj sestavljajo trije člani, ki jih imenuje direktor sklada.

(9) Za izbor posameznega stanovanja je potrebno soglasje večine članov komisije.

(10) O izboru stanovanj iz sedmega odstavka tega člena se vodi zapisnik na način, kot je določen v javnem razpisu.

3. člen

(javni razpis za oddajo stanovanj v podnajem)

Sklad objavi stalni razpis za oddajo stanovanj iz prejšnjega člena, v katerem navede:

1. splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za podnajem stanovanj (v nadaljnjem besedilu: prosilec), da so upravičeni do dodelitve stanovanja v podnajem;
2. podatke, ki jih morajo prosilci navesti v vlogi za dodelitev stanovanja v podnajem (v nadaljnjem besedilu: vloga);
3. dokumentacijo, ki jo morajo prosilci priložiti vlogi;
4. pojasnilo prosilcem, da bo sklad pridobival podatke iz zbirk podatkov upravljavcev v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska najemna razmerja;
5. prednostne kategorije prosilcev;
6. površinske normative za dodelitev stanovanj v podnajem;
7. način vodenja seznama upravičencev;
8. postopek dodelitve stanovanj v podnajem in
9. obveznosti in pravice sklada ter podnajemnika stanovanja.

4. člen

(oddaja stanovanj v podnajem)

(1) Sklad stanovanja, ki jih prevzame v najem, ponudi v podnajem upravičencu do podnajema stanovanja, ki je prvi na seznamu upravičencev za stanovanje tega površinskega razreda.

(2) Sklad upravičencu do podnajema stanovanja hkrati s ponudbo stanovanja v podnajem pošlje podnajemno pogodbo in vabilo, da si v treh delovnih dneh od prejema vabila ogleda stanovanje.

(3) Upravičenec do podnajema stanovanja mora v 14 dneh od prejema ponudbe iz prejšnjega odstavka ponudbo sprejeti ali zavrnil.

5. člen

(višina najemnine in subvencioniranje najemnine)

(1) Višina najemnine za stanovanja se določi v skladu z metodologijo za izračun neprofitne najemnine, kot jo določa zakon, ki ureja stanovanjska najemna razmerja (v nadaljnjem besedilu: neprofitna najemnina).

(2) Če je stanovanje, za katerega se najemnina določi v skladu s prejšnjim odstavkom, opremljeno ali delno opremljeno, se pri ugotavljanju vrednosti stanovanja za potrebe določitve višine najemnine upošteva tudi oprema v stanovanju.

(3) Vpliv opreme v stanovanju na vrednost stanovanja se določi v skladu s predpisom, ki ureja merila in način točkovanja stanovanj z namenom določitve vrednosti stanovanj kot osnove za določitev višine neprofitnih najemnin.

(4) Ne glede na prvi odstavek tega člena se za subvencioniranje najemnine upoštevajo splošni pogoji za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine, kot jih določa zakon, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, pri čemer upravičencem ni treba izpolnjevati pogoja o uvrstitvi na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča.

6. člen

(obseg kritja stroškov javnega najema stanovanj)

(1) Ministrstvo, pristojno za prostor, v izhodišču za pripravo finančnega načrta sklada določi obseg stroškov za izvajanje javnega najema stanovanj na podlagi meril, določenih v tem členu.

(2) Za stroške zaposlenih sklada se priznajo stroški za zaposlitev naslednjega števila zaposlenih glede na število stanovanj, ki jih ima sklad v najemu:

ob začetku izvajanja javnega najema je sklad upravičen do dveh dodatno zaposlenih;

ob najetju 125 stanovanj in za vsakih 75 nadalje najetih stanovanj do skupno 500 stanovanj je sklad upravičen do enega dodatno zaposlenega;

nad 500 stanovanj je sklad za vsakih 100 nadalje najetih stanovanj upravičen do enega dodatno zaposlenega.

(3) Za plačilo najemnine v primeru nezasedenosti stanovanja s podnajemniki v času od najema stanovanja do oddaje v podnajem se skladu za vsako sklenjeno pogodbo o oddaji stanovanja v javni najem prizna enkratni strošek v višini dveh mesečnih najemnin, ki jih sklad plačuje lastniku stanovanja.

(4) Stroški neuspele izterjave stroškov od podnajemnikov, ki izvirajo iz podnajema stanovanj in iz subsidiarne odgovornosti za neplačilo obratovalnih stroškov, se krijejo v celoti, pri čemer se med te stroške vštevajo tudi morebitni stroški sodnih postopkov.

(5) Stroški iz prejšnjega odstavka se krijejo na podlagi sprejetega letnega poročila sklada za preteklo koledarsko leto.

(6) Za poravnavo razlike med najemnino, ki jo plačuje sklad, in neprofitno najemnino se zagotovijo sredstva v višini 0,2-kratnika neprofitne najemnine za vsako najeto stanovanje.

7. člen

(vodenje evidenc)

(1) Za namen preverjanja izpolnjevanja pogodbenih obveznosti najemnika, uveljavljanja in obrambe civilnopravnih zahtevkov ter priprave poročila iz 8. člena te uredbe sklad vzpostavi, vodi in vzdržuje evidenco najetih stanovanj, v kateri se vodijo podatki o:

1. številki in datumu sklenitve pogodbe o oddaji stanovanja v javni najem ter podnajemne pogodbe;
2. času trajanja pogodb iz prejšnje točke;
3. višini najemnine, ki jo sklad plačuje lastniku stanovanja;
4. začetku in času trajanja podnajema;
5. višini neprofitne najemnine;
6. zapisniku o ugotovitvi vrednosti stanovanja;
7. višini neizterjanih terjatev od podnajemnika;
8. višini odpisanih terjatev od podnajemnika.

(2) Podatki iz evidence iz prejšnjega odstavka se hranijo še pet let po prenehanju najemnega razmerja.

8. člen
(poročanje o izvajanju javne najemne službe)

Sklad mora o izvajanju javnega najema stanovanj poročati v letnem poročilu.

9. člen
(začetek veljavnosti)

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

Št. 007-419/2021

Ljubljana, dne XX. XX 2021

EVA 2021-2550-0050

VLADA REPUBLIKE SLOVENIJE

Janez Janša
predsednik

OBRAZLOŽITEV

I. UVOD

1. Pravna podlaga (besedilo, vsebina zakonske določbe, ki je podlaga za izdajo uredbe)

Pravna podlaga za sprejem Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj je četrti odstavek 148.a člena Stanovanjskega zakona, četrti odstavek 148.c člena in sedmi odstavek 148.d člena ter izvrševanje šeste alineje 141. člena in prvega odstavka 148.f člena (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO in 90/21).

2. Rok za izdajo uredbe, določen z zakonom

Zakon o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 90/21), ki je podlaga za sprejem Uredbe, v prehodnih določbah določa, da začne Stanovanjski sklad Republike Slovenije izvajati javni najem stanovanj 1. januarja 2022. Sprejem uredbe je v operativnem smislu zato potreben najpozneje do 1. januarja 2022.

3. Splošna obrazložitev predloga uredbe

Uredba podrobneje ureja vse faze izvajanja javnega najema stanovanj. V okviru najemanja stanovanj na trgu so določene vsebine javnega razpisa, kriteriji za najem stanovanj in postopek izbora, vključno s sestavo strokovne komisije za izbor.

Prav tako so določene vsebine javnega razpisa za oddajanje najetih stanovanj v podnajem upravičencem, prednostne kategorije prosilcev za najem stanovanj in postopek oddaje stanovanj v podnajem.

Z uredbo se določita tudi način izračuna najemnine za podnajemnike in način subvencioniranja najemnine, pri čemer gre za odstop od siceršnje prakse pri stanovanjih, ki se oddajajo za neprofitno najemnino, saj se za subvencioniranje najemnine upoštevajo splošni pogoji za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine, pri čemer upravičencem ni treba izpolnjevati pogoja o uvrstitvi na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu.

V zadnjem delu uredba ureja obseg zagotovljenih sredstev za kritje stroškov izvajanja javnega najema stanovanj in vsebino izvajalčevega poročila o stroških izvajanja javnega najema stanovanj, ki se uporablja kot podlaga za pridobitev predvidenih proračunskih sredstev.

II. VSEBINSKA OBRAZLOŽITEV PREDLAGANIH REŠITEV

1. NAJEM STANOVANJ NA TRGU

Stanovanjski sklad Republike Slovenije (v nadaljnjem besedilu: sklad) najema stanovanja prosto na trgu na podlagi stalno odprtega javnega razpisa. V razpisu je glede na predvidena finančna sredstva za izvajanje javnega najema določeno število stanovanj, ki jih sklad v posameznem letu lahko najame. V tem delu se lahko razpis vsakoletno spreminja, pri čemer se po izteku koledarskega leta za prihodnje leto določi novo število stanovanj, ki jih sklad lahko najame.

Za potrebe transparentnega izbora stanovanj se v javnem razpisu določijo pogoji in kriteriji, pod katerimi se stanovanja najemajo. Med pogoje spada tudi dejansko in pravno stanje stanovanj, ki jih lahko sklad najame. Kot ustrezen pravni status stanovanja se upošteva, da morajo biti stanovanja nezasedena, evidentirana po zakonodaji o graditvi objektov z urejenim zemljiškopravnim stanjem, prosta vseh bremen in pripravljena za vselitev. Prav tako se lahko kot prednostni kriterij pri izboru stanovanj upošteva zavarovanje stanovanjske stavbe kot celote.

Ustreznost stanovanja za najem se pogojuje tudi s tem, da je stanovanje prazno oziroma nezasedeno in hkrati izpolnjuje pogoje primerne stanovanja, kot jih določa Stanovanjski zakon v 10. in 192. členu. Splošni pogoji so, da gre za stanovanje, ki je v taki eno- ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj ter je zanjo v skladu s predpisi o graditvi objektov izdano uporabno dovoljenje. Stanovanje mora imeti ločen spalni in bivalni del (razen v primeru garsonjere) ter mora zadoščati stanovanjskim potrebam lastnika oziroma najemnika in njunih ožjih družinskih članov, ki živijo v gospodinjstvu skupaj z lastnikom oziroma najemnikom, in ustrezati površinskim normativom po pravilniku iz 87. člena tega zakona. Dodatno se upošteva izjema, da se ne glede na določbo, ki se nanaša na izpolnjevanje minimalnih tehničnih pogojev za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj ter na uporabno dovoljenje, šteje, da pogoje izpolnjujejo vse tiste večstanovanjske stavbe, zgrajene pred 31. decembrom 1967, če se jim namembnost po navedenem datumu ni spremenila in so njihove gradbene parcele z dnem uveljavitve Stanovanjskega zakona na predpisan način evidentirane v zemljiškem katastru, ter vse druge stanovanjske stavbe, za katere je bilo izdano gradbeno dovoljenje po 31. decembru 1967, a pred uveljavitvijo Zakona o spremembah in dopolnitvah Zakona o graditvi objektov (Uradni list RS, št. 59/96), če so njihove gradbene parcele na predpisan način evidentirane v zemljiškem katastru.

V javnem razpisu sklad opredeli tudi način delitve stroškov za pripravo zapisnika o ugotavljanju vrednosti stanovanj, kot ga določa pravilnik, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb. Strošek se glede na razpisne pogoje deli med sklad in lastnika stanovanja ter v obliki zmerno visokega vhodnega stroška na strani lastnika hkrati služi kot potrditev resnosti izkazane namere po oddaji stanovanja v javni najem.

Sklad ni zavezan najeti vseh stanovanj, ki mu jih zainteresirani lastniki na javnem razpisu ponudijo v najem, saj je za učinkovito izvajanje javnega najema ključno, da se najemajo le stanovanja, ki so zanimiva za nadaljnjo oddajo v podnajem.

Če je na razpis prijavljenih več stanovanj, kot jih lahko sklad v tekočem letu najame, se upoštevajo prednostna merila potreb po stanovanjih na posameznem območju, razpoložljivosti stanovanj za takojšen najem in oddajo v podnajem, velikosti in tipa stanovanja glede na potrebe na posameznem območju, dolžine trajanja najemne pogodbe, ocene stroškov potrebnega vzdrževanja v obdobju trajanja najema ter višine predlagane najemnine s strani lastnika. Potrebe po stanovanjih bo sklad presojal na podlagi siceršnjega povpraševanja po najemnih stanovanjih, številu prijav na dosedanje razpise za dodelitev neprofitnih stanovanj in drugih opravljenih raziskav.

Za potrebe izbora bo oblikovana strokovna komisija, katere člane bo predlagal direktor sklada. Delo komisije se opredeli v sklepu direktorja in v javnem razpisu. Komisija mora pri svojem delu poleg navedenega upoštevati področno zakonodajo in podzakonske predpise, še zlasti pri merilih, ki jih določa 2. člen uredbe. Komisija odloča na podlagi večine, kar v praksi pomeni, da se morata o izboru posameznega stanovanja strinjati najmanj dva od treh članov komisije. O izboru stanovanj komisija vodi zapisnik na način, kot ga bo določal javni razpis.

2. ODDAJA STANOVANJ V PODNAJEM

Pridobljena stanovanja sklad v podnajem oddaja prek stalnega razpisa. Z uredbo so določene obvezne vsebine razpisa, ki podobno kot razpisi za dodelitev neprofitnih stanovanj obsegajo pogoje o upravičenosti za dodelitev stanovanja, zahtevane podatke o prosilcu, pojasnilo o pridobivanju podatkov iz javnih evidenc in postopek izbora upravičencev.

Pri dodeljevanju stanovanj v podnajem se vrstni red upravičencev skladno z zakonskimi določbami oblikuje glede na čas vložitve popolne vloge. Če isti dan vlogo za dodelitev stanovanja v podnajem vloži več upravičencev, so z zakonom določene prednostne kategorije prosilcev. Skladno s ciljem reševanja stanovanjske problematike mladih se prednostno obravnavata kategoriji mladih in mladih družin. Za mlade veljajo prosilci, pri katerih nobeden od uporabnikov, navedenih v vlogi, na dan oddaje vloge ni starejši od 35 let. Pri mladih družinah velja, da mora družina imeti vsaj enega mladoletnega otroka, nobeden od članov družine, ki so kot uporabniki stanovanja navedeni v vlogi, pa na dan oddaje vloge ni starejši od 40 let. Pripadniki prednostne kategorije mladih imajo pri izboru prednost pred kategorijo mladih družin. Če se na razpis prijavi mlada družina, katere člani niso starejši od 35 let, se uvrstijo v višjo prednostno kategorijo mladih.

Kot tretja in četrta prednostna skupina se določita še skupini prosilcev, ki so vsaj dvakrat neuspešno sodelovali na javnem razpisu za najem neprofitnega stanovanja, ter prosilcev, ki so se uvrstili na seznam upravičencev do neprofitnega stanovanja, vendar ga zaradi premajhnega števila razpisanih stanovanj niso dobili v najem. V obeh primerih morajo prosilci upravičenost do uvrstitve v katero izmed navedenih prednostnih kategorij dokazovati z ustreznimi pisnimi potrdili.

Postopek oddaje stanovanja v podnajem je določen v skladu z usmeritvijo, da bi bila najeta stanovanja čim krajši čas prazna. Sklad bo stanovanje ponudil upravičencu, ki bo ob upoštevanju prednostnih pogojev (čas prijave in prednostne kategorije) prvi na seznamu. Upravičenec bo prejel ponudbo stanovanja, podnajemno pogodbo in vabilo, da si v treh delovnih dneh od prejema vabila ogleda stanovanje. V roku 14 dni od prejema ponudbe mora upravičenec sprejeti ponudbo tako, da skladu vrne podpisano podnajemno pogodbo, sicer se bo upoštevalo, da je upravičenec ponudbo za podnajem stanovanja zavrnil.

3. NAJEMNINA IN SUBVENCIONIRANJE

Podnajemnikom, ki jim bodo stanovanja prek javnega najema stanovanj dodeljena, se bo zaračunavala najemnina, ki bo po višini enaka neprofitni najemnini, pri čemer se bo v primeru, da se stanovanje oddaja opremljeno ali delno opremljeno, pri ugotavljanju vrednosti stanovanja za potrebe določitve višine najemnine upoštevala tudi oprema v stanovanju. Vpliv opreme na vrednost stanovanja bo določen na podlagi Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, ki določa način točkovanja opreme pri ugotavljanju vrednosti stanovanja. Pravilnik določa, da se enačba za ugotavljanje vrednosti stanovanja lahko uporabi tudi pri drugih najemnih stanovanjih, če so najemna stanovanja opremljena z opremo, ki se točkuje.

Ne glede na to, da bo najemnina po višini enaka neprofitni najemnini, se bo subvencionirala po metodologiji za pridobitev subvencije k plačilu tržne najemnine, saj ne gre za neprofitni najem, temveč za najemna razmerja za določen čas. Iz navedenega izhaja, da bo subvencije kril državni proračun. Ker gre pri instrumentu javnega najema stanovanj za oddajanje stanovanj za določen čas in nevezano na lokacijo stalnega prebivališča prosilcev, tem v primerjavi s siceršnjimi pogoji za pridobitev subvencije k tržni najemnini ne bo treba izpolnjevati pogoja o uvrstitvi na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča.

4. KRITJE STROŠKOV IN POROČANJE O IZVAJANJU

Stroški kritja izvajanja javnega najema se skladno z zakonom skladu zagotovijo iz državnega proračuna, pri čemer je z uredbo podrobneje določen obseg tega kritja. Pri zagotavljanju dodatnih kadrov se upoštevajo višje začetne potrebe za vzpostavitev sistema izvajanja in nadaljnja rast števila zaposlenih v sorazmerju s številom najetih stanovanj. Lestvica, ki predvideva dva zaposlena ob začetku izvajanja javnega najema, ter nadaljnje zaposlovanje do skupno 8 zaposlenih ob 500 najetih stanovanjih in 13 zaposlenih ob 1.000 najetih stanovanjih sledi predvidenim finančnim posledicam Zakona o spremembah in dopolnitvah Stanovanjskega zakona (SZ-1E).

Kritje stroškov morebitne nezasedenosti najetih stanovanj se skladu krije pavšalno in v enkratnem znesku za vsako sklenjeno pogodbo o najemu stanovanja, ne glede na dejansko trajanje obdobja, v katerem bo najeto stanovanje nezasedeno. Strošek se krije v višini dveh mesečnih najemnin, ki jih sklad plačuje lastniku stanovanja. Gre za prosto določeno višino najemnine, ki je predmet dogovora med lastnikom stanovanja in skladom ter skladno z zakonskimi določbami ne sme presežati 1,3-kratnika neprofitne najemnine za to stanovanje.

Prav tako se pavšalno krije strošek razlike med višino najemnine, ki jo sklad plačuje lastniku stanovanja, in višino neprofitne najemnine, ki jo sklad zaračunava podnajemnikom. Strošek se krije v višini 20 % neprofitne najemnine za vsako najeto stanovanje. Iz teh sredstev, ki bodo znašala 0,2-kratnik neprofitne najemnine za vsako najeto stanovanje, bo sklad krije celoten znesek razlike med prejetimi neprofitnimi najemnini iz naslova oddajanja v podnajem in izplačanimi najemnini za pridobivanje stanovanj v javni najem na ravni celotne države. Na lokacijah, kjer povpraševanje močno presega ponudbo, se pričakuje, da bo moral sklad z vidika konkurenčnosti na trgu lastnikom ponuditi višjo najemnino (največ 1,3-kratnik neprofitne najemnine) in glede na zagotovljeno kritje stroškov ustvarjal deficit, medtem ko bo na drugih področjih, kjer so tržne najemnine nižje in ponekod celo primerljive ali nižje od neprofitnih, lahko ponudil lastnikom nižjo najemnino in ustvarjal suficit. Na ravni celotnega upravljanja z javnim najemom stanovanj bo sklad tako razpolagal s prejetimi neprofitnimi najemnini in s kritjem razlike v višini 0,2-kratnika neprofitnih najemnin, s čimer bo moral kriti celoten strošek izplačanih najemnin lastnikom. Tako omejena sredstva bo moral upoštevati v svoji poslovni politiki, ko gre za izvajanje letnega načrta in z njim opredeljenega števila stanovanj, ki jih bo sklad v posameznem letu prevzel v javni najem. Zakonska omejenost pri višini najemnine, ki jo sklad lahko ponudi lastnikom, in posledično morebitna nekonkurenčnost na območjih najvišjega povpraševanja po najemnih stanovanjih se morata upoštevati pri ocenjevanju uspešnosti izvajanja javnega najema stanovanj.

Stroški neuspešnih izterjav se skladu krijejo retrogradno na podlagi sprejetega letnega poročila za preteklo koledarsko leto, saj se krijejo dejanski stroški in ne gre za pavšalni znesek.

Sklad mora ves čas izvajanja javnega najema voditi in vzdrževati evidenco vseh najetih stanovanj, ki vključuje podatke o pogodbenem razmerju med skladom in lastnikom stanovanja ter tudi skladom in podnajemniki, ki jim je bilo stanovanje dodeljeno. Poleg tega mora sklad v svojem letnem poročilu poročati o izvajanju javnega najema, pri čemer mora za potrebe nadzora nad izvajanjem in priprave finančnega načrta navesti podatke o:

- najetih stanovanjih, njihovi površini in izdatkih za najemnine;
- stanovanjih, oddanih v podnajem, njihovi površini in prejemkih iz podnajema;
- številu upravičencev;
- številu podnajemnikov dolžnikov in višini terjatev, ki jih ima sklad do njih;
- številu podnajemnikov, katerih terjatev sklad ni uspel izterjati, in višini njihovega dolga.