

Na podlagi 16. člena in prvega odstavka 23. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (Uradni list RS, št. 81/2022) in 7. člena Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto z dne 26. 10. 2022, je direktor Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto mag. Bojan Rajer, s soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto, danim na 12. seji, ki je potekala dopisno od 11. 8. do 18. 8. 2023, sprejel

## **P R A V I L N I K**

### **o dodeljevanju kadrovskih stanovanj v Mestni občini Novo mesto v najem**

#### **I. SPLOŠNI DOLOČBI**

##### **1. člen**

Ta pravilnik določa kategorije upravičencev, pogoje in merila dodeljevanja kadrovskih stanovanj v najem, ki so v lasti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: JSS MONM) ali so v lasti drugega pravnega subjekta na podlagi pooblastilne pogodbe. Pravilnik opredeljuje tudi postopek oddaje kadrovskih stanovanj v najem.

##### **2. člen**

Kadrovska stanovanja se dodeljujejo v najem proslcem, ki so ali bodo zaposleni v subjektih, kjer je ustanoviteljica oz. večinska lastnica Mestna občina Novo mesto (v nadaljnjem besedilu: MONM) ali Republika Slovenija, s sedežem v MONM in v društvih ter nevladnih organizacijah, ki delujejo v javnem interesu na območju MONM (v nadaljevanju: delodajalci).

#### **II. POGOJI IN MERILA ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE KADROVSKIH STANOVANJ V NAJEM**

##### **3. člen**

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec za pridobitev kadrovskega stanovanja v najem, so:

- kadrovska pomembnost prosilca za delodajalca in za MONM, izkazana s pisno utemeljitvijo poslovnega organa delodajalca;
- prosilec ali kdo izmed njegovih ožjih družinskih članov<sup>1</sup>, ki z njim prebivajo, ni najemnik neprofitnega stanovanja oziroma ni lastnik primerne stanovanja<sup>2</sup> ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 60 km od delovnega mesta.

<sup>1</sup> Kot ožji družinski član se šteje otrok, posvojenec, pastorek oziroma otrok zunajzakonskega partnerja, oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost preživljanja, zakonec ali zunajzakonski partner.

<sup>2</sup> Za primerno stanovanje se po tem pravilniku šteje tisto stanovanje, ki je v takšni eno ali večstanovanjski stavbi, ki je zgrajena v skladu z minimalnimi tehničnimi pogoji za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj in je zanj 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, ter ustrezati površinskim normativom po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

#### 4. člen

Če se na javni razpis prijavi več prosilcev s strani istega delodajalca, predlaga prednostni red svojih prosilcev delodajalec sam, vendar pri tem upošteva enake kriterije, kot so določeni s tem pravilnikom. Tako predlagani vrstni red delodajalca mora biti pisno utemeljen in je pomagalo razpisniku pri izboru uspešnih prosilcev.

### III. POSTOPEK ZA DODELITEV KADROVSKIH STANOVANJ V NAJEM

#### 5. člen

- (1) Direktor JSS MONM določi vsebino javnega razpisa in sredstva javnega obveščanja, v katerih se razpis objavi.
- (2) V javnem razpisu se objavi predvideno število razpisanih kadrovskih stanovanj, pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitve kadrovskih stanovanj v najem, dokumentacija, ki jo morajo prosilci priložiti k vlogi, višino najemnine in morebitne varščine, rok, do katerega se oddajo vloge in naslov za oddajo vlog ter rok in način objave odločitve o oddaji kadrovskih stanovanj v najem.

#### 6. člen

- (1) Vloga za dodelitev kadrovskega stanovanja mora biti jasna in vsebovati vse elemente, ki jih zahteva javni razpis. Vloga se poda na predpisanem obrazcu, ki je del razpisne dokumentacije.
- (2) Strokovna služba JSS MONM preveri pravočasnost in popolnost prispelih vlog ter izpolnjevanje razpisnih pogojev. Strokovna služba vse prosilce, ki so podali nepopolne vloge, pozove na dopolnitev vlog. Vse vloge, ki niso dopolnjene v postavljenem roku, se štejejo za nepopolne.
- (3) Nepopolnih, prepoznih vlog in vlog prosilcev, ki ne izpolnjujejo pogojev iz 3. člena tega pravilnika, se pri odločanju ne upošteva in se prosilce o tem pisno obvesti.
- (4) Če poslovodni organi delodajalcev ne posredujejo prednostnega reda prosilcev iz 4. člena tega pravilnika, jih strokovna služba pozove, da ga predložijo v postavljenem dodatnem roku.
- (5) Strokovna služba preda vse popolne in pravočasne vloge tistih prosilcev, ki izpolnjujejo razpisne pogoje, vključno s prednostnimi redi iz 4. člena tega pravilnika, v obravnavo Komisiji za dodeljevanje stanovanj, ki je sestavljena iz predstavnika JSS MONM in predstavnikov strokovnih služb MONM (v nadaljnjem besedilu: komisija).
- (6) Komisija pripravi listo upravičencev, za katere predlaga, da se jim dodeli kadrovske stanovanje v najem in jo z obrazložitvijo posreduje nadzornemu svetu JSS MONM v potrditev. Komisija pri dodeljevanju kadrovskih stanovanj v najem v svojem predlogu upošteva velikost in funkcionalnost razpoložljivega stanovanja ter število oseb, ki bodo bivale v stanovanju.
- (7) Direktor JSS MONM izda poseben sklep upravičencem, ki jim bo dodeljeno kadrovske stanovanje v najem, neuspele prosilce pa se z dopisom obvesti o nedodelitvi kadrovskega stanovanja. Če se posamezen prosilec ne strinja z izidom javnega razpisa, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Najkasneje v 30 dneh po prejemu pritožbe, o pritožbi odloči župan MONM.
- (8) Upravičence, ki jim je dodeljeno kadrovske stanovanje v najem, se pozove k sklenitvi najemne pogodbe. Če se upravičenec ne odzove na ponoven poziv strokovne službe in v roku 8 dni od prejema poziva ne sklene najemne pogodbe, se šteje, da ne želi skleniti najemne pogodbe in da odstopa od udeležbe na javnem razpisu.

- (9) Strokovna služba obvesti o sklenitvi najemne pogodbe s posameznim upravičencem delodajalca, pri katerem je ta upravičenec zaposlen ali bo zaposlen. Delodajalec je dolžan o prekinitvi delovnega razmerja z upravičencem, ki mu je bilo dodeljeno kadrovske stanovanje po tem pravilniku, takoj obvestiti strokovno službo JSS MONM.

#### **7. člen**

Izjemoma lahko direktor JSS MONM na predlog komisije in s potrditvijo Nadzornega sveta JSS MONM dodeli kadrovske stanovanje izven javnega razpisa, če se ugotovi neodložljiva potreba po zagotovitvi kadrovskega stanovanja.

### **IV. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA**

#### **8. člen**

- (1) Najemna pogodba se sklene za določen čas, za obdobje zaposlitve pri istem delodajalcu, vendar najdlje za obdobje 10 let.
- (2) Najemnik kadrovskega stanovanja je dolžan v primeru prenehanja delovnega razmerja z delodajalcem nemudoma, najkasneje pa v 8 dneh po prenehanju delovnega razmerja, o tem pisno obvestiti JSS MONM.

### **V. NAJEMNINA IN VARŠČINA**

#### **9. člen**

- (1) Najemnina za kadrovske stanovanje se določi v višini stroškovne najemnine v posameznem javnem razpisu skladno s 5. členom Sklepa JSS MONM o stanovanjski najemnini št.: 352-7/2023, z dne 30. 3. 2023.
- (2) V primeru opremljenega stanovanja, je najemnik kadrovskega stanovanja dolžan plačati varščino v višini treh najemnin, v primeru neopremljenega stanovanja pa varščino v višini ene najemnine.

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

#### **10. člen**

- (1) Najemno razmerje preneha s prekinitvijo delovnega razmerja pri delodajalcu, pri katerem je bil najemnik zaposlen ob sklenitvi najemnega razmerja, vključno z upokojitvijo ali s smrtjo najemnika ter se ne more prenašati na ožje družinske člane.
- (2) Najemno pogodbo lahko lastnik oziroma JSS MONM odpove iz krivdnih ter nekrivdnih odpovednih razlogov, določenih v prvem odstavku 14. člena in 15. členu Splošnih pogojev za oddajo javnih najemnih stanovanj v najem JSS MONM št: 3523-1/2023, z dne 30. 3. 2023 in iz ostalih odpovednih razlogov in po postopkih, določenih v najemni pogodbi in tudi v primeru, če najemnik ne predloži dokazila iz prvega odstavka 8. člena tega pravilnika.
- (3) Najemno pogodbo lahko najemnik predčasno odpove, če o tem pisno obvesti lastnika oziroma JSS MONM, s 60 dnevni odpovedni rok.
- (4) Če najemnik v času trajanja najemnega razmerja primerno reši svoj stanovanjski problem tako, da pridobi neprofitno stanovanje, ali postane lastnik primerne stanovanja ali stanovanjske hiše v oddaljenosti 60

km od delovnega mesta, mora o tem takoj obvestiti najemodajalca in vrniti najemno stanovanje v roku največ treh mesecev.

- (5) Za čas, ko je neupravičeno bival v najemnem stanovanju, mora najemnik za vsak mesec neupravičenega bivanja plačati dodatno mesečno najemnino, skupaj z veljavnimi zamudnimi obrestmi.

## **VII. ROK ZA IZPRAZNITEV STANOVANJA**

### **11. člen**

Najemnik je dolžan v roku 60 dni po prenehanju najemnega razmerja izročiti JSS MONM izpraznjeno oseb in stvari ter prebeljeno namensko najemno stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z lastnikom oziroma JSS MONM, v nasprotnem primeru je za nastalo škodo odškodninsko odgovoren. Za čas od preteka najemne pogodbe do izročitve stanovanja JSS MONM je najemnik dolžan plačati najemnino.

## **VIII. KONČNI DOLOČBI**

### **12. člen**

K predlogu tega pravilnika je podal Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Novo mesto soglasje na 12. seji, ki je potekala dopisno od 11. 8. do 18. 8. 2023.

### **13. člen**

Ta pravilnik začne veljati naslednji dan po objavi na spletnih straneh JSS MONM.

Št.: 352-0032/2023

Novo mesto, dne 11. 8. 2023

Direktor JSS MONM  
mag. Bojan Rajer