

Na podlagi 19. člena Statuta Zveze paraplegikov z dne 16. 4. 2014 in nazadnje spremenjenega dne 22. 6. 2020 sprejema Skupščina Zveze paraplegikov Slovenije dne 24. 5. 2023 sledeči

PRAVILNIK **o najemu bivalnih enot** **Zveze paraplegikov Slovenije**

I. UVODNA DOLOČBA

1. člen **(predmet urejanja)**

Ta pravilnik ureja postopek oddaje bivalnih enot v podnajem, pogoje za takšno oddajo ter pravice in obveznosti podnajemnika v bivalni enoti Zveze paraplegikov Slovenije; matična številka: 5195411000 (v nadaljevanju ZPS).

2. člen **(opredelitev bivalne enote)**

Bivalna enota, ki se lahko odda v podnajem, obsega sobo v stanovanju, za katerega ima ZPS sklenjeno najemno pogodbo za neprofitno najemnino, pripadajoči skupni prostori v takšnem stanovanju (npr. hodnik, kuhinja, kopalnica, stranišče) in opremo v sobi in skupnih prostorih.

II. POGOJI ZA ODDAJO BIVALNE ENOTE V PODNAJEM

3. člen **(pogoji za oddajo v podnajem)**

Prosilki oziroma prosilcu (v nadaljevanju prosilec) se lahko odda bivalno enoto v podnajem, če izpolnjuje sledeče pogoje:

- je član društva paraplegikov, ki je članica ZPS,
- je vezan na trajno pomoč druge osebe kar pomeni, da je zaradi posledic poškodbe ali obolenja hrbtenjače trajno gibalno oviran in daljših razdalj ne zmore obvladovati brez uporabe invalidskega vozička,
- z bivanjem v bivalni enoti pa ima boljše možnosti za šolanje, za delo, za zdravstvene storitve ali za pomoč druge osebe, kot z bivanjem v sedanjem bivališču,
- v zadnjih petih letih ni kršil svojih obveznosti do ZPS in
- prejema zadosten prihodek za redno plačevanje mesečne najemnine in stroškov najema bivalne enote ali ima poroka, ki prejema takšen zadostni prihodek in je pripravljen prevzeti obveznosti prosilca.

Ne glede na prvo alinejo prejšnjega odstavka se lahko z namenom zagotavljanja boljše izkoriščenosti bivalnih enot ali z namenom zagotavljanja dostopnosti socialnih programov za vse invalide, bivalno enoto odda v podnajem tudi osebi, ki ni član društva paraplegikov, ki je članica ZPS, če je bivalna enota prosta in če oseba izpolnjuje ostale pogoje.

III. POSTOPEK ODDAJE BIVALNE ENOTE V PODNAJEM

4. člen **(odločanje o prošnji)**

Stran 1 od 5

TA DOKUMENT JE ZAŠČITENO AVTORSKO DELO PO ZAKONU O AVTORSKI IN SORODNIH PRAVICIH. NJEGOVO KOPIRANJE, POŠILJANJE DRUGIM OSEBAM, JAVNA OBJAVA, PREDELAVA ALI KAKRŠNAKOLI DRUGAČNA UPORABA JE DOVOLJENA SAMO OB PREDHODNEM PISNEM SOGLASJU ZVEZE PARAPLEGIKOV SLOVENIJE.

- (1) Postopek oddaje bivalne enote v podnajem se prične na podlagi pisne prošnje prosilca, v kateri ta izkaže izpolnjevanje pogojev za najem bivalne enote po tem pravilniku, svoje potrebe in položaj (npr. zdravstvene, socialne, družinske razmere) ter za svoje navedbe po potrebi predloži dokazila. ZPS lahko prosilca pozove k dodatnim pojasnilom ali dokazilom in mu za to da ustrezen rok, ki ne sme biti krajši od treh delovnih dni.
- (2) ZPS prošnje obravnava po vrstnem redu prejema.
- (3) ZPS o oddaji v podnajem odloči na podlagi prošnje prosilca in ga o tem obvesti v 30 dneh od prejema prošnje. Če prosilec na podlagi poziva ZPS ne posreduje dodatnih pojasnil ali dokazil, se mu oddaja v podnajem ne odobri.
- (4) Prosilcu se bivalna enota odda v podnajem za največ 12 mesecev. O oddaji v podnajem odloči pristojni delavec strokovne službe ZPS.
- (5) Podnajemnica oziroma podnajemnik bivalne enote (v nadaljevanju podnajemnik) lahko pred potekom obdobja, za katerega mu je bila odobrena oddaja v podnajem, zaprosi za podaljšanje na način, določen s tem členom.

5. člen **(čakalna lista)**

- (1) Če prosilec izpolnjuje pogoje za oddajo bivalne enote v podnajem, a ZPS nima proste bivalne enote, se prosilca na njegovo zahtevo uvrsti za šest mesecev na čakalno listo. Če se v tem času bivalna enota sprosti, se o tem obvesti prvega prosilca na čakalni list in se mu bivalna enota lahko odda v podnajem.
- (2) Vrsti red na čakalni listi je enak vrstnemu redu prejetih prošenj za oddajo bivalne enote v podnajem, razen če posebne okoliščine prosilca opravičujejo, da se uvrsti na mesto, kjer bi prej prišel na vrsto (npr. zaradi njegovih težjih socialnih razmer, osebnih okoliščin).
- (3) Če se za prosilca na čakalni listi v šestih mesecih ne sprosti nobena bivalna enota, lahko prosilec v zadnjem mesecu pred potekom šestih mesecev zahteva od ZPS, da se ga ohrani na čakalni listi za naslednjih šest mesecev. Prosilec v tem primeru ohrani mesto na čakalni listi.

6. člen **(sklenitev pogodbe)**

ZPS prosilcu, ki mu je bila odobrena oddaja bivalne enote v podnajem, ponudi v podpis podnajemno pogodbo, v kateri določi najmanj:

- čas trajanja podnajema,
- morebitno navedbo poroka in njegove obveznosti,
- pravice in obveznosti ZPS ter pravice in obveznosti podnajemnika in
- razloge in postopek odpovedi pogodbe.

IV. PRAVICE IN OBVEZNOSTI ZPS IN PODNAJEMNIKA

7. člen **(plačilo najemnine in stroškov)**

- (1) Podnajemnik plača ZPS mesečno najemnino, ki je enaka neprofitni najemnini, kot jo plača ZPS za stanovanje, kjer je bivalna enota, razdeljeni na število bivalnih enot v stanovanju (npr. če ima stanovanje dve bivalni enoti, plača posamezen podnajemnik 1/2 neprofitne najemnine), če se z ZPS v pogodbi ne dogovori drugače.

- (2) Podnajemnik plača ZPS obratovalne stroške, ki so enaki obratovalnim stroškom, ki jih plača ZPS za stanovanje, kjer je bivalna enota, razdeljenim na število bivalnih enot v stanovanju (npr. če ima stanovanje dve bivalni enoti, plača posamezen podnajemnik 1/2 obratovalnih stroškov), kar vključuje tudi mesečni sorazmerni delež nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča ali drugega sorodnega nadomestila ali davka, če ta bremeni ZPS.
- (3) Če je tako dogovorjeno v podnajemni pogodbi, plača podnajemnik tudi:
- stroške zavarovanja, ki jih plača ZPS za stanovanje in opremo, kjer je bivalna enota in katero višino določi Predsednica ZPS oz. Predsednik ZPS (v nadaljevanju Predsednik) glede na dejanske stroške in
 - pavšalni strošek za vzdrževanje opreme stanovanja in bivalne enote v višini, kot jo določi Predsednik, glede na dejanske stroške.
- (4) Če se število bivalnih enot spremeni, se spremeni tudi delitev neprofitne najemnine in mesečnih stroškov. Če bivalna enota ni zasedena, del neprofitne najemnine in del mesečnih stroškov za takšno bivalno enoto krije ZPS.
- (5) Če iz razlogov ali krivde na strani podnajemnika drug podnajemnik odpove podnajemno pogodbo za bivalno enoto v istem stanovanju ali se iz nje iz teh razlogov izseli, krije prvi podnajemnik tudi mesečno najemnino, obratovane in druge stroške, ki so bili obveznost drugega podnajemnika.
- (6) Če je podnajemniku odobrena subvencija neprofitne najemnine, plača podnajemnik ZPS mesečno najemnino v enaki višini, kot jo plača ZPS za njegovo bivalno enoto, če se z ZPS v pogodbi ne dogovori drugače.
- (7) Podnajemnik plača mesečno najemnino in mesečne stroške do zadnjega dne v mesecu za prejšnji mesec na podlagi računa ZPS.
- (8) Podnajemnik sam krije obratovalne in druge stroške za storitve, ki jih sam naroči (npr. stroške dostopa do interneta, televizijske programe). Podnajemnik krije stroške rednega vzdrževanja, kot jih določajo standardi vzdrževanja (npr. vzdrževanje pip, nadomeščanje žarnic, odmaševanje odtokov, čiščenja, menjava straniščne deske) in stroške odprave manjših napak in popravil, ki so potrebni zaradi normalne uporabe. Podnajemnik krije stroške popravil za odpravo škode, ki jo sam povzroči.
- (9) Podnajemnik lahko zahteva od ZPS sorazmerno zmanjšanje mesečne najemnine in stroškov za čas, ko bivalne enote ni mogel uporabljati iz razlogov na strani ZPS.

8. člen **(plačilo varščine)**

- (1) Podnajemnik najkasneje ob vselitvi v bivalno enoto ali v roku, določenem v podnajemni pogodbi, plača ZPS varščino v višini, kot jo določi Predsednik.
- (2) Varščina se vrne podnajemniku najkasneje v 45 dneh od njegove izselitve iz bivalne enote, če do ZPS nima neporavnanih obveznosti, sicer se porabi za poravnavo teh obveznosti (npr. za plačilo stroškov, odpravo škode).

9. člen **(uporaba in vzdrževanje bivalne enote)**

- (1) Podnajemnik bivalno enoto, stanovanje in opremo v njem uporablja kot dober gospodar, v skladu z njihovim prvotnim namenom, navodili ZPS, hišnim redom in predpisi, ki urejajo stanovanjska razmerja.

Podnajemnik brez pisnega soglasja ZPS ne posega trajno v bivalno enoto, stanovanje in opremo v stanovanju, razen če je to nujno potrebno, da se zavaruje življenje ali prepreči večja škoda.

- (2) Uporabnik bivalno enoto, stanovanje in opremo v stanovanju uporablja na način, da jih lahko mirno uporabljajo tudi uporabniki drugih bivalnih enot v stanovanju. Uporabnik skrbi za higieno in čistočo v svoji bivalni enoti in v skupnih delih stanovanja.
- (3) ZPS skrbi za vzdrževanje bivalne enote in stanovanja v stanju, ki podnajemniku zagotavlja normalno uporabo., če ne gre za vzdrževanje, ki je obveznost podnajemnika.
- (4) ZPS odpravi okvare v bivalni enoti, stanovanju in na opremi v stanovanju, če te onemogočajo normalno uporabo in ki niso nastale zaradi kršitev obveznosti podnajemnika. Med morebitno adaptacijo bivalne enote ali stanovanja ZPS ni zavezana zagotoviti nadomestne bivalne enote.
- (5) Podnajemnik takoj in najkasneje v treh dneh obvesti ZPS o vsaki škodi v bivalni enoti, stanovanju ali na opremi v stanovanju. Če je škoda posledica ravnanja ali opustitve podnajemnika in ne gre za obrabo zaradi normalne uporabe, podnajemnik odpravi škodo sam. Če tega ne stori, škodo odpravi ZPS na njegove stroške.
- (6) Podnajemnik ima v bivalni enoti lahko hišnega ljubljénčka, če je to v skladu s hišnim redom, če mu to vnaprej pisno odobri ZPS in uporabniki drugih bivalnih enot v stanovanju. Podnajemnik, ki ima v bivalni enoti hišnega ljubljénčka, krije v celoti obratovalne stroške, ki jih ZPS plača za hišnega ljubljénčka.

10. člen (vračilo bivalne enote)

Podnajemnik ob prenehanju podnajema izroči ZPS bivalno enoto v enakem stanju, kot jo je prevzel, brez upoštevanja sprememb, ki so posledica normalne uporabe in sprememb, s katerimi je ZPS vnaprej pisno soglašala. Če podnajemnik ne odpravi škode na bivalni enoti, stanovanju ali opremi v stanovanju, ki jo je povzročil sam ali osebe, ki jih je sam povabil ali pozval v stanovanje ali v bivalno enoto, lahko takšno škodo odpravi ZPS na stroške podnajemnika.

11. člen (pritožba)

Prosilec, katerega prošnja za oddajo bivalne enote v podnajem ni bila odobrena, ali podnajemnik bivalne enote, ki meni, da je ZPS kršila ta pravilnik v razmerju do njega, lahko zoper odločitev ali ravnanje ZPS poda pritožbo v skladu z akti ZPS, ki urejajo pritožbeni postopek za uporabnike programov ZPS.

V. KONČNE DOLOČBE

12. člen (veljavnost in razveljavitev)

- (1) Ta pravilnik prične veljati in se uporablja naslednji dan po sprejemu.
- (2) Ta pravilnik je uporabnikom na voljo v prostorih na sedežu ZPS. Kopijo tega pravilnika se posreduje uporabniku na njegovo zahtevo.
- (3) Spremembe in dopolnitve tega pravilnika lahko sprejme Upravni odbor ZPS, dokler Skupščina ZPS ne odloči drugače.

- (4) Z dnem pričetka veljavnosti tega pravilnika preneha veljati *Pravilnik o bivalnih enotah Zveze paraplegikov Slovenije* z dne 26. 5. 2015.

Pacug, 24. 5. 2023

Dane Kastelic
P R E D S E D N I K

Peter Robnik
Predsednik Skupščine