

Na podlagi 8. in 19. člena Statuta Zveze paraplegikov Slovenije je Skupščina Zveze paraplegikov Slovenije, na predlog Upravnega odbora Zveze paraplegikov Slovenije, na svoji 7. seji, dne 26. 5. 2015 sprejela:

PRAVILNIK o bivalnih enotah Zveze paraplegikov Slovenije

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

S tem Pravilnikom se določajo način izvajanja, dodeljevanja in pogoji začasnega najema bivalnih enot Zveze paraplegikov Slovenije (v nadaljevanju Zveza).

II. VSEBINA PRAVILNIKA

2. člen

Ta pravilnik določa:

- opredelitev pojmov,
- splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci oziroma prosilke (v nadaljevanju prosilci), da so upravičeni do dodelitve bivalne enote,
- dodatne prednostne pogoje za najem bivalne enote,
- kriterije za plačilo najemnine, stroškov in varščine,
- postopek dodeljevanja bivalne enote,
- navodilo za uporabo in vzdrževanje bivalne enote,
- pravice in dolžnosti najemodajalca,
- pravice in dolžnosti podnajemnika,
- izjemne dodelitve in individualne dogovore,
- postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi bivalne enote,
- trajanje in prenehanje najemnega razmerja,
- pritožbeni postopek,
- končne določbe.
-

III. OPREDELITEV POJMOV

3. člen

Zveza oddaja v najem bivalne enote v neprofitnih stanovanjih, za katere ima z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL) sklenjene najemne pogodbe. Najemne pogodbe so podlaga za nadaljnje dodeljevanje bivalnih enot prosilcem v začasen najem.

Bivalna enota obsega sobo, ki jo dobi prosilec v začasen najem, ter pripadajoče skupne prostore v stanovanju, ki jih dobi prosilec v souporabo. Skupni prostori so kuhinja, kopalnica, dnevni prostor, hodnik, shramba, klet in sanitarije.

Časovna opredelitev najema bivalne enote, ki ne sme biti daljša od 12 mesecev, je opredeljena v najemni pogodbi med Zvezo in podnajemnikom. V izrednih primerih se lahko čas najema podaljša.

IV. SPLOŠNI POGOJI IN PREDNOSTNI POGOJI

4. člen

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve bivalne enote v začasen najem, so:

- prosilec je član članice Zveze,
- prosilec ima do Zveze poravnane vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja in vse morebitne pripadajoče stroške,
- mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva se v zadnjih treh mesecih pred oddajo vloge za dodelitev bivalne enote v najem gibljejo v višini osnovnega zneska minimalnega dohodka za odraslo osebo na mesec, znesek minimalnega dohodka je določen z Zakonom o socialnovarstvenih prejemkih,
- prosilec ima v Mestni občini Ljubljana boljše možnosti za šolanje, zaposlitev ali mu je tu bolje zagotovljena pomoč druge osebe kot v drugi občini.

5. člen

Zveza lahko poleg splošnih pogojev, opredeljenih v tem Pravilniku, upošteva prednostne pogoje, na podlagi katerih določi prednostno listo za dodelitev bivalne enote v najem. Vsak prednostni pogoj je točkovan z eno točko. Prosilec, ki doseže največ točk, ima prednost pri dodelitvi bivalne enote v najem. V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk, se upošteva datum prejete prošnje prosilca.

Prednostni pogoji:

- prosilec ima neprilagojeno domače bivalno okolje,
- prosilec je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička,
- prosilec ima izdelan načrt prilagoditve lastnega bivalnega okolja, ki ga izdelata arhitekt Zveze ali drug tovrsten strokovnjak,
- prosilec ima izdelan individualni načrt reševanja stanovanjske problematike, ki ga izdelata skupaj s strokovno službo Zveze,
- prosilec je prejemnik denarne socialne pomoči ali varstvenega dodatka,
- prosilec je dijak ali študent,
- prosilec je žrtev nasilja.

V. PLAČILO NAJEMNINE, STROŠKOV, VARŠČINE

6. člen

Podnajemnik plačuje Zvezi za najem bivalne enote na podlagi najemne pogodbe mesečno najemnino in obratovalne stroške do zadnjega dne v mesecu za pretekli mesec.

Zveza podnajemniku do 25. dne v tekočem mesecu po navadni pošti pošlje skupni znesek najemnine in obratovalnih stroškov za pretekli mesec, ki jih podnajemnik nakaže na tekoči račun Zveze.

7. člen

Varščino za uporabo bivalne enote Zveza zahteva v obliki denarnih sredstev, ki so ob izselitvi podnajemnika iz bivalne enote potrebna za vzpostavitev bivalne enote v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe bivalne enote.

Varščina za uporabo bivalne enote znaša 100 evrov.

Varščino za uporabo bivalne enote podnajemnik poravnava ob podpisu pogodbe.

Zveza varščino vrne podnajemniku ob prenehanju najemnega razmerja, in sicer v primeru, da je podnajemnik predal Zvezi bivalno enoto v stanju, kot je bila ob vselitvi. Zveza varščine ne vrne, če podnajemnik bivalne enote ni predal Zvezi v stanju, v katerem jo je dobil ob vselitvi, ali če do prenehanja najemnega razmerja ni poravnal zaračunane najemnine in obratovalnih stroškov.

VI. POSTOPEK DODELJEVANJA BIVALNE ENOTE

8. člen

Po prejemu prošnje za dodelitev bivalne enote skrbnik bivalnih enot na Zvezi, ki je odgovoren za dodelitev bivalnih enot Zveze, najprej preveri, ali prosilec izpolnjuje splošne pogoje. Ob morebitnem večjem številu prosilcev točkuje prošnjo po prednostnih pogojih, ki so opredeljeni v 5. členu tega pravilnika. Če dva ali več prosilcev doseže enako število točk, ima prednost tisti, katerega prošnja je prva prispela na naslov Zveze. V primeru, da je tudi datum prejema pošte pri več prosilcih enak, o dodelitvi odloči skrbnik bivalnih enot na Zvezi.

VII. UPORABA IN VZDRŽEVANJE BIVALNE ENOTE

9. člen

Podnajemnik se zaveže, da bo uporabljal bivalno enoto, opremo in naprave v njej ter skupne prostore stanovanjske hiše, kjer je bivalna enota, kot dober gospodar, v skladu z njihovim prvotnim namenom in navodili, v skladu s hišnim redom bloka in zakonom, ki ureja stanovanjska razmerja.

Podnajemnik mora takoj, najkasneje pa v treh dneh, o vsaki škodi ali pomanjkljivosti v bivalni enoti oziroma na opremi ali aparatih obvestiti skrbnika bivalnih enot na Zvezi in ravnati po njegovih navodilih.

Podnajemnik mora skrbeti za higieno in čistočo v sobi in skupnih delih bivalne enote.

Podnajemnik mora uporabljati bivalno enoto na način, da bo omogočena uporaba bivalnih enot tudi vsem ostalim stanovalcem.

Podnajemnik ne sme trajno posegati v bivalno enoto, opremo in naprave, ki so predmet najema brez soglasja Zveze in lastnika stanovanja, razen če je to nujno potrebno, da se odvrne nevarnost za življenje ali zdravje ljudi ali hujša premoženjska škoda.

VIII. DOLŽNOSTI IN PRAVICE ZVEZE

10. člen

Zveza mora podnajemniku ponuditi v podpis najemno pogodbo in ob podpisu le-te podnajemniku izročiti ključe bivalne enote in vhoda v večstanovanjsko stavbo, kjer je bivalna enota.

Zveza mora izročiti podnajemniku bivalno enoto v stanju, ki podnajemniku omogoča normalno uporabo in bivanje.

Zveza mora določiti višino najemnine in natančno definirati plačilo obratovalnih stroškov v skladu s 6. členom tega pravilnika.

Zveza mora skrbeti za vzdrževanje bivalne enote in zagotavljati podnajemniku normalno uporabo bivalne enote ves čas trajanja najema.

Zveza mora omogočiti podnajemniku zasebnost in ne sme motiti njegove posesti (ne sme vstopati brez vednosti podnajemnika), razen za preveritev pravilne uporabe bivalne enote, kot to določa Stanovanjski zakon (SZ-1).

Zveza je dolžna odpraviti večje okvare, ki so nastale zaradi višje sile oziroma niso nastale zaradi malomarnosti podnajemnika. Med adaptacijo bivalne enote Zveza ni dolžna zagotoviti nadomestnega stanovanja.

11. člen

Zveza ima pravico zaračunavanja najemnine in odločanja o prenehanju najemnega razmerja v skladu s Stanovanjskim zakonom (SZ-1), tem pravilnikom in najemno pogodbo.

Zveza ima v skladu s Stanovanjskim zakonom (SZ-1) pravico vstopiti v bivalno enoto za preveritev pravilne uporabe bivalnih enot, vendar največ dvakrat letno.

Zveza ima pravico odpovedati najemno pogodbo, če podnajemnik ne plačuje najemnine in obratovalnih stroškov, uničuje bivalno enoto, razgraja in moti okolico, krši Pravilnik o bivalnih enotah Zveze paraplegikov Slovenije ali kako drugače ne upošteva določil najemne pogodbe, v skladu z dogovorjenim odpovednim rokom v najemni pogodbi.

Zveza lahko odpove najemno pogodbo iz vseh razlogov iz prvega odstavka 103. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1).

Pred odpovedjo najemne pogodbe iz krivdnih razlogov je Zveza dolžna opozoriti podnajemnika na kršitev. Pisni opomin mora vsebovati opis kršitve, način odprave odpovednega razloga in rok za odpravo odpovednega razloga, ki znaša najmanj pet dni.

V primeru predčasnega prenehanja najemnega razmerja je podnajemnik dolžan izprazniti bivalno enoto in skrbniku bivalnih enot na Zvezi izročiti ključe do 12.00 na dan prenehanja najemnega razmerja oziroma na način, kot ga določi sodišče v morebitnem sodnem postopku.

Če podnajemnik v bivalni enoti tudi po pozivu Zveze ne odstrani svojih stvari, jih lahko na njegove stroške odstrani in da v hrambo Zveza.

IX. PRAVICE IN DOLŽNOSTI PODNAJEMNIKA

12. člen

Podnajemnik lahko zahteva sorazmerno zmanjšanje najemnine za čas, ko bivalne enote ni bilo mogoče normalno uporabljati in je bila za to odgovorna Zveza.

Podnajemnik lahko zahteva vračilo previsoko zaračunane najemnine in obratovalnih stroškov.

Ko nastane v stanovanju večja škoda ali škoda, ki lahko ogrozi življenje, skrbnik bivalnih enot na Zvezi ali lastnik (JSS MOL) pa ni takoj neposredno dosegljiv, lahko podnajemnik vzrok škode odpravi brez dovoljenja skrbnika bivalnih enot na Zvezi in ob predložitvi računa zahteva povračilo plačanega popravila.

Podnajemnik ima lahko v bivalni enoti hišne ljubljence, vendar le pod pogojem, če pridobi pisno soglasje vseh stanovalcev v neprofitnem stanovanju. Zveza bo v tem primeru zaračunala pripadajoče obratovalne stroške za hišnega ljubljence le tistemu podnajemniku, ki bo imel hišnega ljubljence.

13. člen

Podnajemnik mora bivalno enoto uporabljati na način, da bo normalno uporabo bivalnih enot omogočal tudi vsem ostalim stanovalcem v stanovanju.

Podnajemnik bo Zvezi poravnal vso škodo, ki jo bo namerno ali zaradi malomarnosti povzročil v bivalni enoti, opremi ali na aparatih, ki so v njej. Škodo opredeli na podlagi pregleda in ocene stanja skrbnik bivalnih enot na Zvezi.

Podnajemnik mora takoj, najkasneje pa v treh dneh, o vsaki škodi ali pomanjkljivosti v bivalni enoti, na opremi ali aparatih obvestiti skrbnika bivalnih enot na Zvezi in ravnati po njenih navodilih.

Podnajemnik mora skrbeti za higieno in čistočo bivalne enote.

Podnajemnik dovoli Zvezi in lastniku stanovanja (JSS MOL), da občasno preveri pravilno uporabo bivalne enote, kadar to sam želi, vendar največ dvakrat letno.

Podnajemnik je dolžan pravočasno plačati najemnino in obratovalne stroške.

Podnajemnik je dolžan spoštovati hišni red bloka.

Podnajemnik v bivalni enoti ne sme kaditi, prav tako tudi ne osebe, ki bi jih sam povabil v bivalno enoto.

Podnajemnik se tudi zaveže, da se sam ali druge osebe, ki bi jih pripeljali v bivalno enoto, ne bodo opijali ali uporabljali prepovedanih drog ali drugih podobnih substanc.

Za tekoče vzdrževanje bivalne enote (manjša popravila, odprava manjših napak, ki nastanejo z običajno uporabo stvari) je zadolžen podnajemnik. Podnajemnik je v primeru popravila dolžan predhodno pridobiti dovoljenje skrbnika bivalnih enot na Zvezi, da lahko določeno popravilo opravi.

Podnajemnik z bivalno enoto ravna kot dober gospodar (kot bi ravnal s svojo lastnino).

Podnajemnik brez dogovora ne sme bistveno spremeniti bivalne enote (npr. porušiti stene, zastekeliti balkona).

Podnajemnik lahko odpove pogodbo, pri tem pa upošteva odpovedni rok, ki traja do konca meseca, v katerem je bila prejeta pisna odpoved.

Če podnajemnik tudi po pisnem ali ustnem opominu uporablja bivalno enoto v nasprotju s pogodbo ali njenim namenom ali če zanemarja vzdrževanje bivalne enote in je nevarno, da bo nastala precejšnja škoda, lahko Zveza prekine.

Ko najemna pogodba preneha, mora podnajemnik predati bivalno enoto urejeno in čisto, pri tem se seveda upošteva, da so sprejemljive spremembe, ki nastanejo z običajno rabo stvari.

Podnajemnik je dolžan izprazniti bivalno enoto in skrbniku bivalnih enot na Zvezi izročiti ključne najkasneje do 12.00 na dan, ko poteče rok, za katerega se sklepa najemna pogodba, ali v primeru predčasnega prenehanja najemnega razmerja.

X. IZJEMNE DODELITVE

14. člen

Izjemne dodelitve so sklenjene na podlagi pisno ali ustno izkazanih začasnih potreb po nastanitvi v bivalnih enotah Zveze, če so proste bivalne enote.

Prosilcem izjemnih dodelitev bivalne enote ni treba izpolnjevati splošnih in prednostnih pogojev. V prošnji morajo dodatno napisati, zakaj bi potrebovali izjemno dodelitev bivalne enote.

Prosilec, ki želi za krajši čas najeti bivalno enoto, mora podati pisno prošnjo, v kateri morajo biti jasno podani razlogi za krajši čas najema.

Izjemno se bivalna enota lahko dodeli:

- prosilcu, ki želi preizkusiti samostojno bivanje v prilagojeni bivalni enoti,
- športniku invalidu, ki je na pripravah oziroma tekmovanjih in nima druge možnosti nočitve,
- drugim prosilcem, ki so podali prošnjo, če tako presodi skrbnik bivalnih enot na Zvezi.

XI. POSTOPEK SPREMINJANJA VIŠINE NAJEMNINE PO DODELITVI BIVALNE ENOTE

15. člen

Najemnino in ostale stroške se sorazmerno razdeli na vse podnajemnike, ki živijo v bivalni enoti. Če je podnajemnik samo eden, Zveza poravna sorazmerni del najemnine in obratovalne stroške.

XII. TRAJANJE IN PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

16. člen

Bivalne enote se podnajemnikom oddajajo v najem za določen čas. Podnajemnik, ki mu je bila dodeljena bivalna enota v najem za določen čas, mora najmanj 30 dni pred pretekom tega časa pridobiti od Zveze odobritev podaljšanja najemne pogodbe s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi, sicer mora izprazniti bivalno enoto in stvari v pogodbenem roku, razen če najemna pogodba ne določa drugače.

17. člen

Podnajemniku se lahko odpove najemna pogodba iz krivdnih razlogov:

- če podnajemnik oziroma osebe, ki jih je pripeljal v bivalno enoto, z načinom uporabe bivalne enote povzročajo večjo škodo v bivalni enoti,
- če podnajemnik opravlja v bivalni enoti dejavnost brez dovoljenja ali dejavnosti, ki pomenijo kaznivo dejanje po Kazenskem zakoniku (KZ -1) ali prekršek po Zakonu o prekrških (ZP-1),
- če podnajemnik ne vzdržuje bivalne enote,
- če podnajemnik ne plača najemnine ali obratovalnih stroškov,
- če podnajemnik oz. osebe, ki jih pripelje v bivalno enoto, z načinom uporabe bivalne enote pogosto grobo kršijo pravila sosedskega sožitja ali huje motijo druge sostanovalce pri njihovi uporabi bivalne enote,
- če bivalno enoto več kot 7 dni v obdobju enega meseca uporablja poleg podnajemnika oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi, in če podnajemnik za to ni pridobil soglasja Zveze,
- če podnajemnik lastniku ne dopusti vstopa v bivalno enoto, tako kot je določeno v 11. členu tega Pravilnika,
- če podnajemnik neha uporabljati bivalno enoto in brez presledka več kot dva meseca ni več stanoval v njej.

18. člen

Najemno razmerje preneha v rokih, ki so določeni s pogodbo ali tem pravilnikom in če lastnik (JSS MOL) preneha oddajati neprofitno stanovanje Zvezi v najem.

XIII. PRITOŽBENI POSTOPEK

19. člen

Za nespoštovanje pravilnika, najemne pogodbe ali kršitve hišnega reda bloka bo dejanja podnajemnika obravnaval skrbnik bivalnih enot na Zvezi. Za večje kršitve je pristojna Disciplinska komisija Zveze.

XIV. KONČNE DOLOČBE

20. člen

Ta Pravilnik začne veljati in se uporabljati z dnem, ko ga sprejme Skupščina Zveze paraplegikov Slovenije. Spremembe pravilnika sprejema Upravni odbor Zveze paraplegikov Slovenije.

Dane Kastelic
predsednik Zveze

Mirjam Kanalec
predsednica Skupščine Zveze