



REPUBLIKA SLOVENIJA
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR

Dunajska cesta 48, 1000 Ljubljana

T: 01 478 70 00

F: 01 478 74 25

E: gp.mop@gov.si

www.mop.gov.si

Številka: 007-419/2021

Ljubljana, 17. 8. 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 sklepov vlade:

Na podlagi četrtega odstavka 148.a 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 izdaja Uredbo o izvajanju javnega najema stanovanj.

Dr. Božo PREDALIČ
GENERALNI SEKRETAR

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
- Robert Rožac, državni sekretar
- Georgi Bangiev, generalni direktor Direktorata za prostor, graditev in stanovanja
- Anita Hočevar Frantar, vodja, Sektor za stanovanja
- Alen Červ, višji svetovalec, Sektor za stanovanja
- Suzana Emeršič, sekretarka, Služba za pravne zadeve in javna naročila

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
- Robert Rožac, državni sekretar
- Georgi Bangiev, generalni direktor Direktorata za prostor, graditev in stanovanja
- Anita Hočevar Frantar, vodja, Sektor za stanovanja

- Alen Červ, višji svetovalec, Sektor za stanovanja
- Suzana Emeršič, sekretarka, Služba za pravne zadeve in javna naročila

5. Kratek povzetek gradiva:

Podlago za izdajo Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj daje četrti odstavek 148.a člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVeL, 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 pogoje in merila za najem stanovanj na trgu, javni razpis za najem in oddajo stanovanj v podnajem, postopek dodeljevanja stanovanj v podnajem, prednostne kategorije prosilcev, višino najemnine in obrabnine ter subvencioniranje najemnine, obseg zagotovljenih sredstev za stroške izvajanja javnega najema stanovanj ter vsebino poročila o stroških izvajanja javnega najema stanovanj.

6. Presoja posledic za:

a)	javnofinančna sredstva nad 40.000 EUR v tekočem in naslednjih treh letih	NE
b)	usklajenost 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 ne vpliva na državni proračun.				
8. Predstavitev sodelovanja z združenji občin:				
Vsebina predloženega gradiva (predpisa) vpliva na:			NE	
<ul style="list-style-type: none"> - pristojnosti občin, - delovanje občin, - financiranje občin. 				

Gradivo (predpis) je bilo poslano v mnenje:

- Skupnosti občin Slovenije SOS:
- Združenju občin Slovenije ZOS:
- Združenju mestnih občin Slovenije ZMOS:

Predlogi in pripombe združenj so bili upoštevani:

- *delno/večinoma/v celoti*

Opis vsebine usklajevanja z občinami

9. Predstavitev sodelovanja javnosti:

Gradivo je bilo predhodno objavljeno na spletni strani predlagatelja:

DA

(Če je odgovor NE, navedite, zakaj ni bilo objavljeno.)

(Če je odgovor DA, navedite:

Datum objave: **XX.XX. 2021**. Javna razprava je trajala dni.

V času javne razprave so pripombe dali:

- *navedba ministrstev in pravnih oseb*

Upoštevane so bile:

- *delno / večinoma / v celoti.*

Gradivo je usklajeno z:

- *navedba ministrstev*

Bistvena mnenja, predlogi in pripombe, ki niso bili upoštevani, ter razlogi za neupoštevanje:

10. Pri pripravi gradiva so bile upoštevane zahteve iz Resolucije o normativni dejavnosti:

DA

11. Gradivo je uvrščeno v delovni program vlade:

NE

**Mag. Andrej Vizjak
MINISTER**

PRILOGE:

- Predlog Uredbe o izvajanju javnega najema stanovanj
- Obrazložitev

Na podlagi četrtega odstavka 148.a 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) izdaja Vlada Republike Slovenije

UREDBO

o izvajanju javnega najema stanovanj

1. člen (vsebina)

S to uredbo se natančneje določajo pogoji in merila za najem stanovanj na trgu, javni razpis za najem in oddajo stanovanj v podnajem, postopek dodeljevanja stanovanj v podnajem, prednostne kategorije prosilcev, višina najemnine in obrabnine ter subvencioniranje najemnine, obseg zagotovljenih sredstev za stroške izvajanja javnega najema stanovanj ter vsebino poročila o stroških izvajanja javnega najema stanovanj.

2. člen (najem stanovanj na trgu)

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

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

- število stanovanj, ki jih lahko v tekočem letu najame;
- pogoje in kriterije, pod katerimi se stanovanja najemajo;
- dejansko in pravno stanje stanovanj, ki jih lahko sklad najame;
- opredelitev stroškov točkovanja stanovanja, kot ga določa pravilnik, ki ureja merila za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb.

(3) Javni razpis se lahko spremeni glede števila stanovanj, ki jih sklad najema v tekočem letu.

(4) Sklad ni zavezan najeti vseh stanovanj, ki mu jih zainteresirani lastniki na javnem razpisu ponudijo v najem. Sklad najema stanovanja glede na potrebe za nadaljnjo oddajo v podnajem in glede na ustreznost ponujenih stanovanj. Sklad najema le primerna stanovanja, kot je to določeno v 10. členu Stanovanjskega zakona, prazna brez najemnikov.

(5) Če se na javni razpis ponudi več stanovanj, kot jih je v tekočem letu predvidenih za najem, sklad pri izbiri stanovanj upošteva naslednja merila v navedenem vrstnem redu:

- potrebe po stanovanjih na posameznem območju,
- razpoložljivost stanovanj za takojšen najem in oddajo v podnajem,
- ocena potrebnega vzdrževanja v obdobju trajanja najema,
- višino predlagane najemnine s strani lastnika.

(6) Sklad za potrebe izbora stanovanj za javni najem oblikuje strokovno komisijo, ki oceni primernost prijavljenih stanovanj ter jih razvrsti glede na merila iz prejšnjega odstavka.

(7) Komisijo za izbor stanovanj sestavljajo trije člani. Komisijo imenuje direktor sklada s sklepom in jo sestavljata dva člana sklada in en član, ki ga predlaga ministrstvo,

pristojno za stanovanjske zadeve. O izborih se vodijo zapisniki na način, kot je določen v javnem razpisu.

3. člen

(javni razpis za oddajo stanovanj v podnajem)

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

- splošne pogoje, navedene v prvem odstavku 3. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve stanovanja v podnajem;
- podatke, ki jih morajo prosilci navesti v vlogi;
- dokumentacijo, ki jo morajo prosilci razpisa priložiti vlogi;
- pojasnilo prosilcem, da bo sklad pridobival podatke iz zbirk evidenc javnih upraviteljev iz 11.a člena SZ-1;
- prednostne kategorije prosilcev;
- površinske normative za dodelitev stanovanj;
- način vodenja seznama upravičencev;
- postopek dodelitve stanovanj in
- obveznosti in pravice sklada ter podnajemnika stanovanja.

4. člen

(prednostne kategorije prosilcev)

(1) Prednostne kategorije prosilcev za najem stanovanj se oblikujejo po naslednjem vrstnem redu:

- mladi – prosilec, ki ni starejši od 35 let, niti ni starejši od 35 let nobeden uporabnikov stanovanja, ki je naveden v vlogi za podnajem stanovanja;
- mlade družine – družine z vsaj enim mladoletnim otrokom, katere člani niso starejši od 40 let;
- prosilec, ki je vsaj dvakrat neuspešno sodeloval na javnem razpisu za najem neprofitnega stanovanja;
- prosilec, ki se je uvrstil na seznam upravičencev do neprofitnega stanovanja, vendar ga zaradi premajhnega števila razpisanih stanovanj ni dobil v najem.

5. člen

(oddaja stanovanj v podnajem)

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

(2) Hkrati s ponudbo stanovanja v podnajem sklad upravičencu pošlje podnajemno pogodbo in vabilo upravičencu, 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 domneva, da je upravičenec ponudbo za podnajem stanovanja zavrnil.

6. člen

(najemnina 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 skladno s prvim odstavkom tega člena, opremljeno ali delno opremljeno, je podnajemnik poleg najemnine dolžan mesečno plačevati tudi obrabnino, ki jo sklad mesečno nakazuje lastniku stanovanja.

(3) Ne glede na določbo prvega odstavka 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 potrebno izpolnjevati pogoja o uvrstitvi na prednostno listo na zadnjem javnem razpisu za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča.

7. člen

(obseg kritja stroškov javnega najema stanovanj)

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

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

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

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

od 500 stanovanj dalje je sklad za vsakih 100 nadaljnje 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 najemu stanovanja prizna enkratni strošek v višini dveh mesečnih najemnin, ki jih sklad plačuje lastniku stanovanja.

(4) Stroški, ki jih skladu ni uspelo izterjati od podnajemnikov najemnina in neuspele izterjave terjatev od podnajemnika, ki izhajajo iz subsidiarne odgovornosti za neplačilo obratovalnih stroškov, se krijejo v celoti, tudi stroški sodnih postopkov. Stroški se na podlagi sprejetega letnega poročila sklada krijejo za preteklo koledarsko leto.

(5) 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.

8. člen

(vodenje evidenc)

(1) Za potrebe preveritve sklad vzpostavi, vodi in vzdržuje evidenco najetih stanovanj. V evidenci najetih stanovanj se vodijo podatki o:

številki pogodbe in datumu sklenitve;

času trajanja pogodbe;

višini najemnine, ki jo sklad plačuje lastniku stanovanja;

začetku in času trajanja podnajema;

višini neprofitne najemnine;

višini obrabnine;

točkovalnem zapisniku;

višini neizterjanih terjatev od podnajemnika.

(2) Podatki iz evidence se hranijo pet let od dne izteka najemne pogodbe.

9. člen
(vsebina poročila o izvajanju javne najemne službe)

V letnem poročilu sklada se mora glede izvajanja javnega najema stanovanj poročati o:

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

10. člen
(začetek veljavnosti)

Ta uredba začne veljati 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 VLADE

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 (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 najkasneje 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 ter 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 določi tudi način izračuna najemnine za podnajemnike, plačilo obrabnine ter 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 pa upravičencem ni potrebno 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 ter vsebino izvajalčevega poročila o stroških izvajanja javnega najema stanovanj, ki služi 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, ter dejansko in pravno stanje stanovanj, ki jih lahko sklad najame. Pod pravni status stanovanja spada pogoj, da morajo biti stanovanja nezasedena, evidentirana po zakonodaji o graditvi objektov z urejenim zemljiškoknjižnim stanjem, prosta vseh bremen ter pripravljena za vselitev. Prav tako se lahko kot prednostni kriterij pri izboru stanovanj upošteva zavarovanje stanovanjske stavbe kot celote. Posebej je izpostavljeno, da 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 bodo interesantna za nadaljnjo oddajo v podnajem.

V primeru, da 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, 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 ter drugih opravljenih raziskav.

Za potrebe izbora bo oblikovana strokovna komisija, pri oblikovanju katere bosta sodelovala sklad in ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve, na način, da bo dva člana predlagal sklad, enega pa ministrstvo.

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, navedbo prednostnih kategorij ter 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, se skladno s ciljem reševanja stanovanjske problematike mladih 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. V kolikor se na razpis prijavi mlada družina, katere člani niso starejši od 35 let, se uvrstijo v višjo prednostno kategorijo mladih.

Kot tretja in četrta po rangi prednostnih skupin 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 na način, 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, zaračunavala tudi obrabnina. Slednjo bo sklad mesečno nakazoval lastniku stanovanja za čas, ko bo stanovanje dejansko zasedeno s podnajemnikom.

Ne glede na to, da bo najemnina po višini enaka neprofitni najemnini, pa 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. Glede na to, da gre pri instrumentu javnega najema stanovanj za oddajanje stanovanj za določen čas ter nevezano na lokacijo stalnega bivališča prosilcev, letem v primerjavi s siceršnjimi pogoji za pridobitev subvencije k tržni najemnini ne bo potrebno 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 upošteva višje začetne potrebe za vzpostavitev sistema izvajanja, ter nadaljnjo 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 ter 13 zaposlenih ob 1000 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 najetju stanovanja, ne glede na dejansko trajanje obdobja, ko 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 presegati 1,3-kratnika neprofitne najemnine za to stanovanje.

Prav tako se pavšalno krije strošek razlike med višino najemnine, ki jo sklad plačuje lastniku stanovanja, ter višino neprofitne najemnine, ki jo sklad zaračunava podnajemnikom. Strošek se krije v višini 20% neprofitne najemnine za vsako najeto stanovanje. Stroške neuspešnih izterjav pa se skladu krije 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 tako podatke o pogodbenem razmerju med skladom in lastnikom stanovanja, kot tudi skladom in podnajemniki, katerim je stanovanje bilo 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 površini in izdatkih za vsa najeta stanovanja, površini in prejemkih za vsa oddana stanovanja, številu upravičencev, številu dolžnikov in višini terjatev ter številu in obsegu neizterjanega dolga.