

POGOJI ZA ODDAJO STANOVANJ, KI SE ODDAJAJO V NAJEM ZA PROSTO OBLIKOVANO NAJEMNINO

1. Predmet oddaje v najem

So stanovanja, ki so s posebnim sklepom družbe uvrščena v seznam stanovanj, ki se oddajajo v najem za prosto oblikovano najemnino.

2. Upravičenci za sklenitev najemne pogodbe

So polnoletni državljani RS, polnoletne fizične osebe, ki imajo dovoljenje za stalno prebivanje v RS ter pravne osebe zasebnega in javnega prava s sedežem v RS.

3. Obračun najemnine

Najemnina bo za vsa stanovanja določena s posebnim sklepom in javno objavljena na spletni strani družbe. Določena bo za vsako stanovanje posebej glede na lokacijo in urejenost stanovanja.

Višina mesečne najemnine se lahko spremeni zaradi morebitnih večjih vlaganj v stanovanje oziroma skupne dele stavbe, ki vplivajo na posamezne elemente točkovanja stanovanj skladno z določili *Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb*.

4. Najemno razmerje

Izbrani prosilec bo z družbo Spekter sklenil najemno pogodbo za stanovanje, skupaj s pripadajočimi nestanovanjskimi prostori. Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati še individualne stroške uporabe stanovanja in sorazmerni del skupnih obratovalnih stroškov stavbe.

Najemna pogodba bo praviloma sklenjena za nedoločen čas.

Najemno pogodbo bodo poleg najemnika morali podpisati tudi vsi polnoletni zaposleni člani gospodinjstva, kot poroki.

5. Varščina

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika, potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju normalne rabe najemnika. Bodoči najemnik mora plačati varščino, ki znaša šest (6) mesečnih najemnin, pred podpisom najemne pogodbe.

6. Prednostne kategorije

Prednostne kategorije, ki bodo upoštevane pri dodelitvi najemnega stanovanja so naslednje:

- a. **Primernost velikosti stanovanja** glede na število družinskih članov, ki ustreza naslednjim površinskim normativom:

Št. članov gospodinjstva	Površina stanovanja
1-člansko	brez omejitev
2-člansko	nad 30 m ²
3-člansko	nad 45 m ²
4-člansko	nad 55 m ²
5-člansko	nad 65 m ²
6-člansko	nad 75 m ²

V primeru, da nihče od prosilcev ne izpolnjuje površinskega normativa, lahko najemodajalec odda v najem tudi manjše stanovanje. Odstopanje v tem primeru ne sme biti večje kot za en razred navzdol.

- b. **Dohodek gospodinjstva:** Ugotavlja se skupni povprečni mesečni redni neto dohodek vseh polnoletnih uporabnikov stanovanja. Prednost imajo prosilci, pri katerih najemnina stanovanja za katerega se prijavljajo, ne presega 25% dohodka gospodinjstva ter dosegajo naslednje dohodkovne kriterije:

Št. članov gospodinjstva	% povprečne neto plače za leto 2019	meja neto dohodka gospodinjstva / mesec
1-člansko	nad 90%	nad 1.020,16 EUR
2-člansko	nad 135%	nad 1.530,24 EUR
3-člansko	nad 165%	nad 1.870,29 EUR
4-člansko	nad 195%	nad 2.210,34 EUR
5-člansko	nad 225%	nad 2.550,39 EUR
6-člansko	nad 255%	nad 2.890,44 EUR

V primeru, da prosilec ne izpolnjuje pogoja za dodelitev stanovanja po kriteriju »dohodek gospodinjstva«, se šteje, da je ta pogoj izpolnjen tudi v primeru, če na strani najemnika nastopi posamezna oseba, ki se strinja, da solidarno odgovarja za obveznosti najemnika in kot solidarni porok podpiše najemno pogodbo in z njenim podpisom prevzame vse najemnikove obveznosti. V tem primeru mora solidarni porok predložiti dokazila, ki dokazujejo njegovo sposobnost plačevanja vseh stroškov najemnika.

V primeru, da prosilec ne izpolnjuje pogoja za dodelitev stanovanja po kriteriju »dohodek gospodinjstva«, lahko manjkajočo razliko do predpisanega neto dohodka gospodinjstva/mesec, dokazuje z drugim premoženjem, katerega lastnik je najemnik in v ta namen predloži ustrezna dokazila.

- c. **Stalno bivališče prosilca:** Prednost pri dodelitvi imajo prosilci s stalnim bivališčem v občini v kateri se nahaja stanovanje za oddajo v najem.

- d. **Mlade družine** – za mlado družino se šteje družina, v kateri vsaj en otrok v času prijave še ni šoloobvezen. Enako velja za enostarševsko družino. Med njimi imajo prednost pri izboru mlade družine z več otroki, ki še niso šoloobvezni.
- e. **Družina z osnovnošolskim otrokom** - za družino z osnovnošolskim otrokom se šteje družina z vsaj enim osnovnošolskim otrokom. Enako velja za enostarševsko družino. Med njimi imajo prednost pri izboru družine z več osnovnošolskimi otroki.
- f. **Družina** – za družino se šteje družina z vsaj enim otrokom, ki ga je družina dolžna preživljati. Enako velja za enostarševsko družino. Med njimi imajo prednost pri izboru družine z več otroki.
- g. **Mladi** – za mlado osebo se šteje prosilec, če je v letu prijave star do 29 let.

Pogoj za dodelitev stanovanja posameznemu prosilcu je obvezno izpolnjevanje pogojev iz točke a in b. V primeru, da je takih prosilcev več, se stanovanje dodeli ob upoštevanju nadaljnjih prednostnih kategorij po zgoraj določenem vrstnem redu.

7. Način prijave

Vloga za najem stanovanja je objavljena na spletni strani družbe Spekter d.o.o. Prosilci so dolžni v vlogi navesti resnične in ažurne podatke.

Prosilci morajo vlogo za najem stanovanj, ki se oddajajo za prosto oblikovano najemnino, oddati na predpisanem obrazcu na naslov: Spekter d.o.o. Trbovlje, Trg revolucije 7, 1420 Trbovlje. Prosilci lahko vlogo za najem oddajo po pošti, osebno v tajništvu družbe ali po e-pošti na naslov: spekter@spekter.info.

Prosilci morajo izpolnjeni vlogi priložiti potrdilo o plačilu zneska za resnost vloge v višini 100,00 EUR na transakcijski račun Spektra št. SI56 6100 0000 4263 303, odprtem pri DH oziroma s sklicem SI 00 23101-šifra stanovanja iz objave. Iz potrdila morata biti razvidna ime in priimek nosilca vloge.

Prijave prosilcev, ki ne bodo vplačali zahtevanega zneska, ne bodo upoštevane. Vplačani znesek se izbranemu najemniku všteje kot del varščine, neizbranim prosilcem, pa se vrne najkasneje v petih delovnih dneh po izvedenem izboru najemnika.

Oseba, ki je navedena v podani vlogi za najem stanovanja (tudi kot ožji družinski član), ne more podati samostojne vloge za najem za isto stanovanje.

Prosilcem, ki so ali so v preteklosti že bili najemniki družbe Spekter in nimajo poravnanih vseh obveznosti iz predhodnih najemnih razmerij – vključno s poravnanimi obveznostmi, ki jih je družba morebiti poravnala iz naslova subsidiarne odgovornosti, bo vloga za najem stanovanja za prosto oblikovano najemnino zavržena.

8. Postopek oddaje stanovanj v najem

Komisijo, ki bo vodila postopek izbire najemnikov za stanovanja, ki se oddajajo za prosto oblikovano najemnino, s sklepom imenuje direktor.

Stanovanja, ki bodo na voljo za oddajo v najem za prosto oblikovano najemnino, bo družba Spekter objavljala na svoji spletni strani. Vsako stanovanje bo objavljeno najmanj en teden pred predvidenim terminom izbora.

Za veljavno vlogo bo štela izpolnjena in pravilno podpisana vloga, z vsemi navedenimi prilogami, skupaj s potrdilom o plačilu zneska v višini 100,00 EUR za resnost vloge za najem stanovanja.

V postopku izbora najemnikov bo komisija obravnavala le veljavne vloge, ki bodo prispele v tajništvo družbe najkasneje na dan objavljenega roka za oddajo vloge za najem.

Komisija bo izvedla izbor vrstnega reda prosilcev skladno z objavljenimi prednostnimi kategorijami izbora. Če je prednostnih prosilcev za posamezno stanovanje po upoštevanju prednostnih kategorij še vedno več, bo imel prednost pri izboru prosilec, kjer delež razpisane najemnine posameznega stanovanja predstavlja manjši delež skupnega družinskega prihodka.

Ne glede na objavljene prednostne kategorije lahko družba zaradi poslovnega interesa pri izvajanju lastnih projektov oziroma izvajanja aktivnosti na področju družbene odgovornosti, odda stanovanje v najem brez njihovega upoštevanja, kot izjemno dodelitev.

Družba lahko v postopku izjemne dodelitve odda v najem stanovanje, zaradi predvidene rušitve objektov, elementarnih in drugih nesreč na priporočilo centra za socialno delo, sklenjenih dogovorov o sodelovanju v projektih z lokalnimi skupnostmi oziroma drugimi deležniki, ki delujejo v korist reševanja stanovanjskih problemov oviranih oseb, izvedbe projekta prenove starejših kolonijskih stavb, ki so zaščitene kot kulturna dediščina in drugih primerih, ki morajo biti ob vsaki takšni oddaji v najem posebej utemeljeni in potrjeni s strani vodstva družbe.

Komisija o svojem delu vodi zapisnik iz katerega je razvidna utemeljitev izbire prosilca. Na podlagi zapisnika pripravi predlog sklepa / sklepov o dodelitvi stanovanja / stanovanj v najem. Sklepi komisije, ki jih potrdi oziroma odobri direktor družbe, so dokončni.

Prosilcu, ki mu je bilo dodeljeno najemno stanovanje za prosto oblikovano najemnino, se po pošti posreduje sklep o dodelitvi stanovanja v najem, neizbranim prosilcem pa obvestilo, da jim stanovanje ni bilo dodeljeno. Po plačilu varščine in sklenitvi najemne pogodbe bo najemnik prevzel stanovanje. Najemnik je dolžan pričeti plačevati najemnino za stanovanje skladno z določili najemne pogodbe. Primopredaja stanovanja se izvede na osnovi predhodnega dogovora o terminu prevzema stanovanja.

Za urejanje medsebojnih pravic in obveznosti lastnika stanovanja in najemnika, se uporabljajo določbe najemne pogodbe, stanovanjskega zakona ter druge zakonodaje, ki ureja področje oddaje nepremičnin v najem. Smiselno se uporabljajo tudi vse morebitne spremembe in dopolnitve predpisov.

V Trbovljah, dne 1. 7. 2021

Spekter d.o.o.
Direktor
mag. Stanislav Sotlar, l.r.