

Na podlagi določil Stanovanjskega zakona (Ur. list RS 69/03 s spremembami, dopolnitvami in podzakonskimi akti) in čistopisa Akta o ustanovitvi družbe z omejeno odgovornostjo z dne 20. 12. 2016, je direktor družbe Nepremičnine Celje d.o.o., Primož Brvar, s soglasjem Nadzornega sveta družbe Nepremičnine Celje d.o.o. (v nadaljevanju: najemodajalec), na seji dne 23. 11. 2023 sprejel

PRAVILNIK O ZAMENJAVAH STANOVANJ

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Pravilnik o zamenjavah stanovanj (v nadaljevanju: Pravilnik) določa pogoje za zamenjavo stanovanj v lasti najemodajalca in stanovanj v lasti ustanoviteljice Mestne občine Celje (v nadaljevanju MOC), postopek zamenjave, varščino in lastno udeležbo ter način zamenjave stanovanj zaradi realizacija poslovnega načrta ali stanovanjskega programa oz. potreb najemodajalca in ustanovitelja.

2. člen

Za zamenjavo stanovanja lahko zaprosijo najemniki vseh kategorij najemnih stanovanj v lasti najemodajalca z izjemo najemnikov oskrbovanih stanovanj v lasti najemodajalca in najemniki stanovanj v lasti MOC in tistih stanovanj, za katera je sprožen postopek vrnitve prejšnjim lastnikom na podlagi Zakona o denacionalizaciji ali je na njih možno uveljavljati pravice ugodne privatizacije po določbah Stanovanjskega zakona iz leta 1991 ali so predmet sodnega ali drugega postopka v zvezi z lastninsko pravico.

Najemniku se zaradi zamenjave stanovanja ne more spremeniti kategorija stanovanja, ki ga ima v najemu.

II. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO ZAMENJAVE STANOVANJ

3. člen

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati najemnik, da se uvrsti med upravičence do zamenjave stanovanja so, da:

- ima poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in stroškov uporabe stanovanja;
- proti njemu ne teče sodni postopek za izpraznitev stanovanja in
- je preteklo vsaj dve leti od njegove vselitve v stanovanje.

4. člen

Najemnik mora poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega Pravilnika izpolnjevati vsaj še enega izmed naslednjih pogojev:

- stanovanje je po površini postalo premajhno ali po strukturi neprimerno zaradi povečanja



števila družinskih članov najemnika;

- stanovanje je postalo preveliko zaradi zmanjšanja števila družinskih članov ali želi najemnik preselitev v manjše stanovanje zaradi nižje najemnine ali drugih stroškov za uporabo stanovanja in
- stanovanje je zaradi bolezenskih, invalidnih ali starostnih razlogov najemnika ali njegovih družinskih članov, ki z njim prebivajo, po legi postalo neprimerno.

III. POSTOPEK ZAMENJAVE STANOVANJA

5. člen

O upravičenosti do zamenjave stanovanja se odloči z odločbo v splošnem upravnem postopku.

6. člen

Upravičenci do zamenjave stanovanja se uvrščajo na seznam oz. listo upravičencev do zamenjave po vrstnem redu glede na datum pravnomočne odločbe iz 5. člena tega Pravilnika. V primeru istega datuma odločbe ima prednost prosilec z daljšo dobo bivanja v neprofitnem stanovanju.

7. člen

Razpoložljiva stanovanja se dodeljuje v zamenjavo upravičencem iz seznama čakajočih po vrstnem redu, upošteva primernost razpoložljivega stanovanja po površini glede na število družinskih članov in v okviru možnosti tudi strukturo stanovanja, zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja, invalidnost, zdravstveno in starostno stanje prosilca.

8. člen

Upravičencem iz seznama čakajočih se, upošteva določbe 7. člena Pravilnika ponudi v zamenjavo primerno stanovanje. Pred dodelitvijo stanovanja najemodajalec preveri, če najemnik iz seznama še vedno izpolnjuje pogoje za zamenjavo skladno s tem Pravilnikom.

Če upravičenec iz utemeljenih osebnih ali družinskih razlogov ne sprejme ponujenega primernega stanovanja, ostane na seznamu čakajočih in se mu še enkrat ponudi drugo primerno stanovanje, pri katerem se v okviru možnosti upošteva razloge, ki jih je navedel pri prvi zavrnitvi zamenjave.

Če upravičenec drugič odkloni zamenjavo za primerno stanovanje, se šteje, da mu je bilo drugič ponujeno primerno stanovanje za zamenjavo in se ga črta iz seznama čakajočih, o čemer najemodajalec izda odločbo.

9. člen

V primerih, ko nenadoma nastopijo bistveno spremenjene bivalne potrebe zaradi spremenjenih družinskih, zdravstvenih ali drugih razmer, zaradi katerih je postalo stanovanje neprimerno za najemnika, se lahko izjemoma, neglede na čas vselitve, ob izpolnjevanju ostalih pogojev, najemnika uvrsti na seznam čakajočih upravičencev za zamenjavo stanovanja.



Upravičencem iz 1. odstavka tega člena se stanovanje zamenja prednostno.

IV. VARŠČINA ALI LASTNA UDELEŽBA

10. člen

Zamenjava stanovanja ne vpliva na pravice in obveznosti v zvezi z varščino ali lastno udeležbo.

V. MEDSEBOJNA ZAMENJAVA

11. člen

Najemniki istih kategorij stanovanj v lasti najemodajalca lahko ob izpolnjevanju pogojev iz 3. in 4. člena tega Pravilnika ter na podlagi pozitivnega mnenja strokovne službe najemodajalca glede tehnične ustreznosti stanovanj, ki sta predmet medsebojne zamenjave, medsebojno zamenjajo stanovanja, ki jih imajo v najemu.

V primeru, da se najemnika sporazumno medsebojno dogovorita za zamenjavo stanovanj in izpolnjujeta pogoje po tem Pravilniku, lahko najemodajalec odloči o zamenjavi tudi v primeru, če še ni preteklo obdobje dveh let od vselitve posameznega najemnika v stanovanje.

VI. ZAMENJAVE STANOVANJ ZARADI REALIZACIJE POSLOVNEGA NAČRTA ALI POTREB NAJEMODAJALCA ALI USTANOVITELJA

12. člen

Kadar je potrebno preseliti najemnika zaradi realizacija poslovnega načrta ali stanovanjskega programa oz. potreb najemodajalca ali MOC (predvideno rušenje, sprememba namembnosti celotne stavbe, ogrožena varnost bivanja in podobno), se najemniku, ne glede na določbe tega Pravilnika, ki urejajo pogoje za upravičenost do zamenjave, prednostno zamenja stanovanje.

VII. PREHODNE IN KONČNE DOLOČBE

13. člen

Upravičenci do zamenjave stanovanja, katerih vloge so prispele najemodajalcu pred sprejetjem tega Pravilnika, se uvrščajo na seznam upravičencev do zamenjave stanovanja po vrstnem redu glede na datum izdane odločbe.

14. člen

Za vse zadeve, ki niso urejene s tem Pravilnikom, se uporabljajo določbe Stanovanjskega zakona in podzakonskih predpisov.



15. člen

Ta pravilnik začne veljati 23. 11. 2023. S tem dnevom preneha veljati Pravilnik o zamenjavah stanovanj v lasti družbe Nepremičnine Celje d.o.o. z dne 27. 10. 2015. Pravilnik se objavi na spletnih straneh najemodajalca .

Celje, 23. 11. 2023

Primož Brvar, direktor