

Na podlagi Akta o ustanovitvi družbe Nepremičnine Celje d.o.o (SV565/2010) je Nadzorni svet družbe Nepremičnine Celje d.o.o. na seji dne 27.10.2015 sprejel

PRAVILNIK O ZAMENJAVAH STANOVANJ V LASTI DRUŽBE NEPREMIČNINE CELJE D.O.O.

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

Ta pravilnik določa pogoje za zamenjave stanovanj v lasti družbe Nepremičnine Celje d.o.o. (v nadaljevanju družba), postopek zamenjave ter način zamenjave stanovanj zaradi realizacije stanovanjskega programa družbe ali potreb ustanovitelja.

2. člen

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

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 (velja tudi za zakonskega ali zunajzakonskega partnerja najemnika, vpisanega v najemni pogodbi, če je le-ta bivši najemnik stanovanja ali bivalne enote v lasti družbe);
- da proti njemu ne teče sodni postopek za izpraznitev stanovanja;
- da je preteklo vsaj dve leti od sklenitve najemne pogodbe, pri čemer v primeru izjemnega nadaljevanja najemnega razmerja po smrti najemnika, trajni preselitvi najemnika ali po razvezi zakonske zveze oziroma prenehanju zunajzakonske skupnosti, v skladu s 109., 110. in 110.a členom Stanovanjskega zakona SZ-1, ta rok šteje od datuma vpisa sedanjega najemnika kot uporabnika v najemno pogodbo, sklenjeno s prejšnjim najemnikom. V primeru, da se najemnika sporazumno medsebojno dogovorita za zamenjavo stanovanj in izpolnjujeta pogoje po tem pravilniku, lahko družba odloči o zamenjavi tudi v primeru, če še ni preteklo obdobje dveh let od sklenitve najemne pogodbe.

Vloga najemnika za zamenjavo se obravnava, če sta pretekli vsaj dve leti od pravnomočnosti sklepa o ustavitvi postopka zamenjave stanovanj zaradi najemnikove odklonitve dveh primernih stanovanj.

4. člen

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

- da je stanovanje po površini postalo premajhno ali po strukturi neprimerno zaradi povečanja števila družinskih članov najemnika;
- da je stanovanje postalo preveliko zaradi zmanjšanja števila družinskih članov ali želi najemnik preselitev v manjše stanovanje zaradi nižje najemnine ali drugih stroškov za uporabo stanovanja;
- da je stanovanje 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

Zaradi omejenega števila razpoložljivih stanovanj za potrebe zamenjav in velikega števila najemnikov, ki izpolnjujejo pogoje za zamenjavo, se vodi seznam čakajočih upravičencev.

7. člen

Upravičenci do zamenjave stanovanja se uvrščajo na seznam čakajočih upravičencev do zamenjave stanovanja po vrsti glede na datum pravnomočnosti odločbe iz 5. člena tega pravilnika.

Upravičenci do zamenjave stanovanja, katerih vloge so prispele na družbo pred sprejetjem tega pravilnika, se uvrščajo na seznam upravičencev do zamenjave stanovanja po vrsti glede na datum prispelosti vloge.

8. člen

Razpoložljiva stanovanja se dodeljuje v zamenjavo upravičencem iz seznama čakajočih po vrstnem redu, upoštevaje 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.

9. člen

Vsakemu upravičencu iz seznama čakajočih se upoštevaje določbe 8. člena tega pravilnika ponudi v zamenjavo primerno stanovanje. 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 ponujeno primerno stanovanje za zamenjavo po pravnomočni odločbi o upravičenosti do zamenjave in se ga črta iz seznama čakajočih.

IV. ZAMENJAVE STANOVANJ ZARADI REALIZACIJE POSLOVNEGA NAČRTA DRUŽBE ALI POTREB USTANOVITELJA

10. člen

Kadar je potrebno preseliti najemnika zaradi racionalne zasedenosti stanovanjskega fonda družbe ali potreb ustanovitelja Mestne občine Celje (predvideno rušenje, sprememba namembnosti celotne stavbe, ogrožena varnost bivanja in podobno), se mu ob izpolnjevanju pogojev 1 in 2. alinee 3 člena pravilnika ponudi v zamenjavo primerno nadomestno stanovanje, pri čemer se upošteva njegove dosedanje bivalne pogoje, število družinskih članov ter zmožnost plačila najemnine in drugih stroškov uporabe stanovanja.

VI. KONČNE DOLOČBE

12. člen

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

13. člen

Ta pravilnik začne veljati osmi dan po sprejetju na Nadzornem svetu družbe. Pravilnik se objavi na spletnih straneh družbe.

Celje, 27.10.2015

Predsednik Nadzornega sveta
mag. Marko Zidanšek

 **NEPREMIČNINE CELJE**

Nepremičnine Celje d.o.o.
Miklošičeva ulica 1, 3000 Celje