



**Občina Ribnica**

**Oddelek za družbene in gospodarske dejavnosti**

Gorenjska cesta 3  
1310 Ribnica

t: 01 837 20 00  
e: obcina@ribnica.si  
www.ribnica.si

Številka: 007-0014/2023

Datum: 6. 12. 2023

**OBČINSKI SVET  
OBČINE RIBNICA**

<b>ZADEVA:</b>	Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim
<b>NAMEN:</b>	Obravnava in sprejem Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim
<b>PREDLAGATELJ:</b>	Samo Pogorelc, župan Občine Ribnica
<b>GRADIVO PRIPRAVILA:</b>	mag. Irena Marn, vodja oddelka za družbene in gospodarske dejavnosti, Kristjan Kozina, višji svetovalec za družbene in gospodarske dejavnosti
<b>POROČEVALEC:</b>	mag. Irena Marn, vodja oddelka za družbene in gospodarske dejavnosti
<b>PRAVNE PODLAGE:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 21. člen Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 - uradno prečiščeno besedilo, 27/08 - odl. US, 76/08, 79/09, 51/10, 84/10 - odl. US, 40/12 - ZUJF, 14/15 - ZUUJFO, 76/16 - odl. US, 11/18 - ZSPDSL-1, 30/18, 61/20 - ZIUZEOP-A, 80/20 - ZIUOOPE),</li><li>- 87. člen 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, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US),</li><li>- 17. in 83. člen Statuta Občine Ribnica (Uradni list RS, št. 191/20).</li></ul>
<b>FINANČNE POSLEDICE:</b>	Pravilnik ne predvideva finančnih posledic za proračun Občine Ribnica.
<b>PRISTOJNO DELOVNO TELO:</b>	Odbor za gospodarstvo, kmetijstvo in gozdarstvo
<b>BESEDILO ČLENOV:</b>	V prilogi gradiva je predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim.
<b>PREDLOG SKLEPA:</b>	Občinski svet Občine Ribnica sprejme Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim.

## OBRAZLOŽITEV:

Občinski svet Občine Ribnica je na 6. redni seji 5. 10. 2023 sprejel Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (v nadaljevanju: Pravilnik). Med razpravo na seji občinskega sveta je bilo podanih nekaj pomislov. Občina Ribnica je zato pozvala člane občinskega sveta naj posredujejo pisne predloge in pripombe na Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim. Občina Ribnica je prejela dva predloga sprememb Pravilnika, in sicer s strani Svetniške skupine SDS ter članice Občinskega sveta.

Podani so bili naslednji predlogi:

1. *Sprememba definicije mladi, in sicer znižanje starosti iz manj kot 35 na manj kot 30 let,*
2. *Podaljšanje najemnega razmerja največ za 5 let,*
3. *Opredelitev površinskih normativov pri dodeljevanju stanovanj:*

<i>Število članov gospodinjstva</i>	<i>Površina stanovanja</i>
<i>1-člansko</i>	<i>od 20 m<sup>2</sup> do 30 m<sup>2</sup></i>
<i>2-člansko</i>	<i>nad 30 m<sup>2</sup> do 50 m<sup>2</sup></i>
<i>3-člansko</i>	<i>nad 50 m<sup>2</sup> do 60 m<sup>2</sup></i>
<i>4-člansko</i>	<i>nad 60 m<sup>2</sup> do 75 m<sup>2</sup></i>

*(2) Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 7 m<sup>2</sup>.*

*(3) Za invalida oziroma družino z invalidnim članom, ki mu je otežkočeno ali preprečeno normalno gibanje, se površine spodnjega in gornjega razreda iz prvega oziroma drugega odstavka tega člena povečajo za 10 m<sup>2</sup>.*

4. *V primerih, ko kandidira na javnem razpisu več prosilcev v isti skupini, kot je razpisanih stanovanj, in vsi izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskega najemnega stanovanja, se ne bi opravił žreb, ampak bi imeli prednost pri dodelitvi stanovanja mlajši prosilci.*
5. *Najemnik bi lahko podaljšal najemno razmerje za največ 5 let, vendar največ do dopolnjenega 35. leta (torej - če je najemnik star npr. 33 let, bi lahko podaljšal najemno razmerje največ za 2 leti).*

Upoštevana je bila večina podanih predlogov, razen površinskega normativa.

S spremembo v 1. členu se posega v 3. člen Pravilnika, spremeni se namreč definicija mladih, tako da gre za odrasle osebe, ki so na dan objave javnega razpisa stare vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 30 let. Gre torej za osebe, ki so v letu objave javnega razpisa, stare med 18. in 29. let. Zaradi navedenega se posega tudi v 5. člen Pravilnika. Kot je to opredeljeno v 3. členu, se v besedilu 5. člena Pravilnika beseda »34.« zamenja z besedo »29.«.

S 3. členom se spreminja 9. člen Pravilnika, namesto prvotno predvidenega žreba se upravičence določi na način, da imajo prednost pri dodelitvi mlajši prosilci. V skladu z navedenim je prišlo tudi do spremembe, ki je opredeljena v 4. členu in s katero se posega tudi v 11. člen Pravilnika. Na ta način se želi spodbuditi oziroma pomagati občanom, da se čim prej

osamosvojijo ter rešijo problem stanovanjskega vprašanja, kljub temu, da so šele vstopili na trg dela in so finančno šibki.

V 5. členu je opredeljena sprememba do katere je prišlo zaradi posega v 2. člen Pravilnika, natančneje spremembe starostne meje na manj kot 30 let. S tem se spreminja 3. odstavek 12. člena Pravilnika. V kolikor upravičenec podaljša najemno razmerje po 30. letu starosti se namenska najemnina spremeni v tržno najemnino. Takšno najemno razmerje lahko traja največ do 35. leta upravičenca. Vendar pa lahko po drugi strani na primer pari oziroma mlade družine po 30. letu upravičenca bivajo po neprofitni najemnini, vendar le do izteka pogodbe. Podaljšanje najemnega razmerja po 30. letu starosti je namreč mogoče le na način, da se neprofitna najemnina spremeni v tržno najemnino.

V 8. členu je navedeno, da Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika stopi v veljavo petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije, kar v praksi prinaša spremenjeno pravno podlago za objavo javnega razpisa za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim.

Upoštevana je bila večina podanih predlogov, razen predloga, da se opredeli površine stanovanja, saj je površina stanovanja posredno opredeljena v 13. členu Pravilnika, kjer napotuje na pravilnik, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem za prosilce brez plačila lastne udeležbe in varščine. Podani predlog spremembe je v prvem odstavku povzet po navedenem pravilniku, v drugem odstavku pa rahlo odstopa od navedenega pravilnika, vendar ne bistveno. Strokovna služba Občine Ribnica ni upoštevala predloga po spremembi 13. člena Pravilnika, saj so predlagane spremembe v svojem bistvu že zajete v samem Pravilniku, s tem ko Pravilnik napotuje na pravilnik, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem za prosilce brez plačila lastne udeležbe in varščine. V kolikor se bo spremenil navedeni pravilnik na državni ravni, bodo namreč te spremembe in dopolnitve veljale brez kakršnegakoli sprememb in dopolnitev Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim.

Predlog Pravilnika je bil dan v 30-dnevno javno obravnavo dne 9. 11. 2023. Do datuma priprave gradiva nismo prejeli predlogov dopolnitev ali sprememb.

Pripravila:

- Kristjan Kozina, višji svetovalec
- mag. Irena Marn,  
vodja oddelka za družbene in gospodarske dejavnosti

župan

Samo Pogorelc

**Priloga:**

- Predlog Pravilnika o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim

## **Pravilnik o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim**

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 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, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US), 17. in 83. člena Statuta Občine Ribnica (Uradni list RS, št. 191/20), 62. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Ribnica (Uradni list RS, št. 191/20) in Strategije za mlade v občini Ribnica za obdobje 2022–2026 je Občinski svet Občine Ribnica na \_\_\_ seji dne \_\_\_ . 2023 sprejel

### **P R A V I L N I K**

## **o spremembah in dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim**

### **1. člen**

V Pravilniku o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim (Uradni list RS, št. 106/23; v nadaljevanju: Pravilnik) se spremeni prvi odstavek 3. člena tako, da se glasi:

»(1) Mladi po tem pravilniku so odrasle osebe, ki so na dan objave javnega razpisa stare vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 30 let.«

### **2. člen**

V Pravilniku se v prvi alineji 5. člena beseda »34.« zamenja z besedo »29.«.

### **3. člen**

V Pravilniku se v 9. členu spremeni naslednje:

- v šestem odstavku se besedilo »se po zaključenem pritožbenem postopku, opravi javni žreb za dodelitev najemnih stanovanj, za vsako skupino posebej« nadomesti z besedilom »imajo prednost pri dodelitvi mlajši prosilci«.
- v sedmem odstavku se besedilo spremeni tako, da se glasi:  
»(7) V izbirnem postopku se določi nadomestnega upravičenca (v nadaljnjem besedilu: nadomestni upravičenec), s katerim bo sklenjena najemna pogodba zgolj, če s katerim od upravičencev iz seznama ne bi bila sklenjena najemna pogodba.«

### **4. člen**

V Pravilniku se v prvem in drugem odstavku 11. člena črta beseda »izžrebani«.

### **5. člen**

V pravilniku se tretji odstavek 12. člena se spremeni tako, da se glasi:

»(3) Prosilec lahko podaljša najemno razmerje za največ 5 let, vendar najdlje do dopolnjenega

35. leta, pri čemer se ob podaljšanju najemnega razmerja po 30. letu starosti namenska najemnina spremeni v tržno najemnino.«

## **6. člen**

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. \_\_\_\_ - \_\_\_\_/2023-X

Ribnica, dne \_\_. \_\_\_\_\_ 2023

Župan  
Občine Ribnica  
**Samo Pogorelc**

## **Pravilnik o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim**

Na podlagi 21. člena Zakona o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A in 80/20 – ZIUOOPE), 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, 90/21, 18/23 – ZDU-10 in 77/23 – odl. US), 17. in 83. člena Statuta Občine Ribnica (Uradni list RS, št. 191/20), 62. člena Poslovnika Občinskega sveta Občine Ribnica (Uradni list RS, št. 191/20) in Strategije za mlade v občini Ribnica za obdobje 2022–2026 je Občinski svet Občine Ribnica na 6. seji dne 5. 10. 2023 sprejel

### **P R A V I L N I K**

#### **o dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj v najem mladim**

#### **I. SPLOŠNE DOLOČBE**

##### **1. člen**

##### **(vsebina pravilnika)**

(1) Ta pravilnik ureja dodeljevanje namenskih najemnih stanovanj v najem mladim v občini Ribnica in določa:

- pogoje za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem,
- postopek dodeljevanja namenskih najemnih stanovanj,
- čas trajanja najemnega razmerja,
- površinski normativ,
- najemnino in ostale stroške uporabe namenskega najemnega stanovanja,
- prenehanje najemnega razmerja in
- uporabnike stanovanja.

(2) Stanovanja, ki se oddajajo v najem na podlagi tega pravilnika, so v lasti Občine Ribnica in se opredelijo v vsakokratnem razpisu.

(3) Za urejanje pravic in obveznosti lastnika in najemnika, ki niso urejena s tem pravilnikom, se uporablja zakonodaja, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

(4) V tem pravilniku uporabljeni izrazi, ki se nanašajo na osebe in so zapisani v moški spolni slovnični obliki, so uporabljeni kot nevtralni za moške in ženske.

##### **2. člen**

##### **(namen)**

Namen tega pravilnika je dajanje podpore mladim, ki so šele vstopili na trg dela in so finančno šibki, pri procesu osamosvajanja in reševanju svojega stanovanjskega vprašanja v obliki dostopa do najema namenskega najemnega stanovanja ter posredno pri vzpostavitvi pogojev za oblikovanje lastne družine. Dolgoročni cilj je zagotoviti kar najbolj stimulativne

pogoje mladim za delo in bivanje v Občini Ribnica.

### 3. člen

#### (opredelitev izrazov)

(1) ~~Mladi po tem pravilniku so odrasle osebe, ki so na dan objave javnega razpisa stare vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 30 let. Mladi po tem pravilniku so odrasle osebe, ki so na dan objave javnega razpisa stare vsaj 18 let in v letu objave javnega razpisa manj kot 35 let (v nadaljnjem besedilu: stari med 18. in 34. letom).~~

(2) Kot ožji družinski član se po tem pravilniku šteje otrok, posvojenec, pastorek oziroma otrok zunajzakonskega partnerja, oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost preživljanja, zakonec ali zunajzakonski partner najemnika ali partner v registrirani istospolni partnerski skupnosti.

(3) Namenska najemna stanovanja po tem pravilniku se lahko dodelijo v najem mladim prosilcem (v nadaljnjem besedilu: prosilci), ki izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom, na podlagi javnega razpisa.

(4) Najemna stanovanja se dodelijo trem skupinam:

1. mladim posameznikom,
2. mladim parom in
3. mladim družinam,

načeloma v enakih deležih, v nasprotnem primeru Občina Ribnica v javnem razpisu posebej utemelji spremembo deleža stanovanj za določeno skupino.

### 4. člen

#### (splošni pogoji)

Za namenska najemna stanovanja lahko zaprosijo prosilci, ki so v času javnega razpisa zaposleni, samozaposleni ter vsi tisti, ki lahko izkažejo, da so v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa prejeli obdavčljive dohodke iz drugega civilnega razmerja.

## II. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE NAMENSKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA V NAJEM

### 5. člen

#### (pogoji za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem)

Pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem, so, poleg splošnih pogojev iz prejšnjega člena tega pravilnika, še:

- da je star med 18. in ~~29.~~ ~~34.~~ letom,
- da je državljan Republike Slovenije,
- da ima stalno prebivališče v Občini Ribnica,
- da ima najmanj 6 let stalnega bivanja v Občini Ribnica,

– prosilec in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ne smejo presegati dohodkovnega in premoženjskega cenzusa, ki je predpisan za udeležence po veljavnem pravilniku, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem,

– da izpolnjuje morebitne druge pogoje v skladu z veljavnim Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

### **III. POSTOPEK DODELJEVANJA NAJEMNIH STANOVANJ**

#### **6. člen**

##### **(javni razpis)**

(1) Za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mora Občina Ribnica objaviti razpis na oglasni deski Občine Ribnica ter spletni strani Občine Ribnica, lahko pa tudi v sredstvih javnega obveščanja. Obvestilo o javnem razpisu se objavi v javnem glasilu Občine Ribnice.

(2) V javnem razpisu se določi število stanovanj za posamezno skupino (skupina 1 – mladi posamezniki; skupina 2 – mladi pari; skupina 3 – mlade družine). V posameznem razpisu se lahko določi tudi samo ena skupina, ob upoštevanju strukture razpisanih stanovanj.

#### **7. člen**

##### **(vsebina javnega razpisa)**

Razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mora določati zlasti:

(1) pogoje, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem,

(2) podatke, ki jih morajo udeleženci razpisa navesti v vlogi,

(3) dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi,

(4) okvirno število stanovanj za posamezne skupine v skladu s tem pravilnikom,

(5) okvirni rok, v katerem bodo namenska najemna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,

(6) rok za oddajo vlog in okvirni rok za objavo izidov razpisa,

(7) okvirno višino neprofitne najemnine za povprečno stanovanje, ki je predmet razpisa, skupaj z napotilom na predpise, ki določajo neprofitne najemnine.

#### **8. člen**

##### **(razpisna dokumentacija)**

(1) Izpolnjevanje pogojev iz 5. člena tega pravilnika se dokazuje po:

– prvi, drugi, tretji in četrti alineji s potrdilom o državljanstvu, s potrdilom o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva, ki jih vsak prosilec lahko pridobi na upravni enoti, sicer jih Občina Ribnica pridobi po uradni dolžnosti na podlagi izjave prosilca in polnoletnih članov gospodinjstva,



– peti alineji z dohodninsko odločbo za preteklo koledarsko leto.

(2) Vlogi za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva priložiti naslednje listine:

– izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred razpisom,

– dokazila o zaposlitvi, samozaposlitvi oziroma prejemanju obdavčljivih dohodkov iz drugega civilnega razmerja v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa,

– izjavo o premoženjskem stanju, skladno s pravilnikom, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem.

(3) Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva lahko Občini Ribnica s pooblastilom dovolijo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov. V tem primeru morajo vlogi priložiti pisne izjave, ki veljajo za osebno oziroma pisno privolitev na podlagi določb zakona, ki ureja varstvo osebnih podatkov, zakona, ki ureja splošni upravni postopek in zakona, ki ureja davčni postopek.

(4) Dohodki gospodinjstva se upoštevajo v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

(5) Na zahtevo Občine Ribnica upravljavci zbirk podatkov brezplačno posredujejo vse podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih in prejemkih za preteklo koledarsko leto pred letom razpisa za prosilca in polnoletne člane gospodinjstva, navedene v vlogi za dodelitev namenskega najemnega stanovanja.

(6) Občina Ribnica lahko od prosilca zahteva dodatna dokazila o izpolnjevanju pogojev za najem namenskega najemnega stanovanja in preveri pravilnost in resničnost dokazil, ki jih predloži prosilec. Če se ugotovi, da je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki skupaj z njim kandidira na razpisu, dal nepravilne in/ali neresnične podatke, se prosilčeva vloga izloči iz obravnave in se ga o tem obvesti z upravnim aktom.

## **9. člen**

### **(razpisni postopek in določitev seznama upravičencev)**

(1) Občina Ribnica na podlagi določb tega pravilnika in razpisnih pogojev, po proučitvi utemeljenosti vlog na podlagi prejetih listin, oblikuje sezname prosilcev, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev najemnih stanovanj, po posameznih skupinah.

(2) Občina Ribnica določi udeležencem razpisa, katerih vloge so nepopolne, rok za dopolnitev vloge.

(3) Vloge, ki jih udeleženci razpisa ne dopolnijo v predpisanem roku, se zavržejo s sklepom.

(4) Za odločanje v postopku dodeljevanja namenskih najemnih stanovanj na podlagi tega pravilnika se uporabljajo določila zakona, ki ureja splošni upravni postopek.

(5) Občina Ribnica izda odločbo o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na seznam prosilcev po posameznih skupinah, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem.

(6) V primerih, ko kandidira na javnem razpisu več prosilcev v isti skupini, kot je razpisanih stanovanj, in vsi izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskega najemnega stanovanja, imajo

~~prednost pri dodelitvi mlajši prosilci, se po zaključenem pritožbenem postopku, opravi javni žreb za dodelitev najemnih stanovanj, za vsako skupino posebej.~~

~~(7) V izbirnem postopku se določi nadomestnega upravičenca (v nadaljnjem besedilu: nadomestni upravičenec), s katerim bo sklenjena najemna pogodba zgolj, če s katerim od upravičencev iz seznama ne bi bila sklenjena najemna pogodba. Pri žrebu so prisotni: župan ali njegov pooblaščenec in komisija, ki jo je za odločanje v postopku imenoval župan. Predsednik komisije vodi žreb, sam žreb pa izvaja župan Občine Ribnica ali njegov pooblaščenec. Žreb se opravi na način, da župan ali njegov pooblaščenec, za vsako posamezno skupino (skupina 1—mladi posamezniki; skupina 2—mladi pari; skupina 3—mlade družine) izžreba toliko kuvert z odločbami o izpolnjevanju pogojev, kot je razpisanih stanovanj. Poleg tega župan ali njegov pooblaščenec pri vsaki skupini izžreba še eno dodatno kuverto oziroma enega nadomestnega upravičenca (v nadaljnjem besedilu: nadomestni upravičenec), s katerima bo, sklenjena najemna pogodba zgolj, če s katerim od upravičencev iz seznama ne bi bila sklenjena najemna pogodba. Kuverte se odprejo in imena uspešnih prosilcev zapišejo na sezname upravičencev do dodelitve namenskih najemnih stanovanj v najem, ki jih potrdi komisija. Sezname upravičencev, skupaj z nadomestnimi upravičenci, pa morajo biti nato javno objavljeni v roku 3 delovnih dni po žrebu, na enak način kot razpis.~~

## 10. člen

### (pravno varstvo)

(1) Zoper odločitev Občine Ribnica je dopustna pritožba na župana. Odločitev o pritožbi je dokončna.

(2) Sproženi upravni spori ne zadržijo objave seznama upravičencev, ki jim bodo zagotovljena namenska najemna stanovanja v najem in s tem tudi sklepanja najemnih pogodb.

## 11. člen

### (zavrnitev stanovanja)

(1) Kolikor ~~izžrebani~~ upravičenec zavrne ponujeno stanovanje, se ga takoj črta iz seznama in ni upravičen sodelovati na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v najem mladim v Občini Ribnica.

(2) Izjemoma lahko ~~izžrebani~~ upravičenec iz utemeljenih razlogov zavrne ponujeno stanovanje in zahteva drugo primerno stanovanje. O utemeljenosti razlogov za zavrnitev in dodelitev drugega stanovanja odloči Občina Ribnica. Kolikor Občina Ribnica odloči, da ne gre za utemeljene razloge, ravna po prejšnjem odstavku tega člena.

## IV. ČAS TRAJANJA NAJEMNEGA RAZMERJA

## 12. člen

### (čas trajanja najemnega razmerja)

(1) Najemno pogodbo z uspelim prosilcem sklene Občina Ribnica za določen čas 5 let v

obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz predmeta najema.

(2) Stroške notarskega zapisa najemne pogodbe z neposredno izvršljivostjo plača najemnik.

(3) Prosilec lahko podaljša najemno razmerje za največ 5 let, vendar najdlje do dopolnjenega 35. leta, pri čemer se ob podaljšanju najemnega razmerja po 30. letu starosti namenska najemnina spremeni v tržno najemnino. ~~Prosilec lahko podaljša najemno razmerje (tudi po dopolnitvi 35. leta starosti), vendar največ še za 5 let, pri čemer se namenska najemnina spremeni v tržno najemnino.~~

## V. POVRŠINSKI NORMATIVI

### 13. člen

#### (površinski normativi)

(1) Občina Ribnica uporablja pri dodeljevanju namenskih najemnih stanovanj mladim površinske normative, določene s pravilnikom, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem za prosilce brez plačila lastne udeležbe in varščine.

(2) Občina Ribnica lahko izjemoma odda v najem tudi manjše ali večje stanovanje, če se prosilec s tem strinja.

## VI. NAJEMNINA IN OSTALI STROŠKI UPORABE NAJEMNEGA STANOVANJA

### 14. člen

#### (najemnina)

(1) Najemnina za namenska najemna stanovanja znaša 100 % neprofitne najemnine, ki se za posamezno stanovanje določi in spreminja v skladu z veljavno zakonodajo.

(2) V primerih podaljšanja najemnega razmerja iz tretjega odstavka 12. člena se zaračunava tržna najemnina.

### 15. člen

#### (obveznosti najemnika)

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati obratovalne in ostale stroške skladno z veljavno zakonodajo in najemno pogodbo.

### 16. člen

#### (preveritev pogojev za upravičenost do namenskega najemnega stanovanja)

(1) Občina Ribnica ima pravico vsako leto od najemnika in uporabnikov namenskega najemnega stanovanja zahtevati, da predložijo dokazila o izpolnjevanju dohodkovnih in premoženjskih pogojev za uporabo namenskega najemnega stanovanja, ki jih opredeljuje ta pravilnik.

(2) Če najemnik presega dohodkovni in/ali premoženjski pogoj, se neprofitna najemnina spremeni v tržno najemnino, najemne pogodbe pa po preteku ni mogoče več podaljšati.

(3) Podatke o premoženju in denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo namenskega najemnega stanovanja pridobi Občina Ribnica iz uradnih evidenc in drugih zbirk osebnih podatkov upravljavcev zbirk podatkov v skladu z določbami 8. člena tega pravilnika. Najemnik mora na zahtevo Občine Ribnica predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve.

(4) Občina Ribnica odloči o upravičenosti oziroma neupravičenosti najemnika do nadaljevanja najemnega razmerja v 30 dneh po prejemu vseh dokazil iz prejšnjega odstavka z odločbo v upravnem postopku.

(5) Zoper odločbo je dopustna pritožba na župana.

(6) Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino za namensko najemno stanovanje, spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

## **VII. PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA**

### **17. člen**

#### **(prenehanje najemnega razmerja)**

(1) Najemno razmerje za najem stanovanja preneha s potekom časa, za katerega je sklenjeno. Najemnik mora najmanj 30 dni pred potekom tega časa pridobiti od lastnika odobritev podaljšanja najemne pogodbe s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi, sicer mora izprazniti stanovanje oseb in stvari v pogodbenem roku.

(2) Najemno razmerje se ne more prenašati na ožje družinske člane.

### **18. člen**

#### **(odpoved najemnega razmerja)**

(1) Najemno pogodbo lahko najemnik predčasno odpove, če o tem pisno obvesti Občino Ribnica, z 60 dnevni odpovedni rokom.

(2) Najemno pogodbo lahko Občina Ribnica odpove v primeru iz četrtega odstavka 16. člena tega pravilnika ter iz krivdnih odpovednih razlogov, določenih v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja ter iz ostalih odpovednih razlogov in po postopkih, določenih v najemni pogodbi.

### **19. člen**

#### **(vrnitev stanovanja)**

Najemnik je dolžan, v primeru prenehanja najemnega razmerja, zapisniško izročiti strokovni službi Občine Ribnice, oseb in stvari izpraznjeno ter prebeljeno stanovanje v stanju, v kakršnem ga je prevzel, pri čemer se upoštevajo spremembe, nastale pri normalni uporabi stanovanja, in

tiste, ki jih je najemnik opravil v soglasju z Občino Ribnico, v nasprotnem primeru je za nastalo škodo odškodninsko odgovoren.

## **VIII. UPORABNIKI STANOVANJA**

### **20. člen**

#### **(uporabniki stanovanja)**

Poleg najemnika lahko v namenskem najemnem stanovanju bivajo samo njegovi ožji družinski člani, ki so kot uporabniki navedeni v najemni pogodbi.

### **21. člen**

#### **(vloga za bivanje uporabnika)**

Vlogo za bivanje uporabnika v najemnem stanovanju lahko poda samo najemnik stanovanja. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe.

## **IX. KONČNA DOLOČBA**

### **22. člen**

#### **(začetek veljavnosti)**

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Št. 007-0010/2023-5

Ribnica, dne 5. oktober 2023

Župan  
Občine Ribnica  
**Samo Pogorelc**