

POSTOPKOVNIK za oddajo podnajemnih stanovanj preko javnega razpisa Stanovanjskega sklada RS

Spoštovani,

Na Stanovanjskem skladu RS (v nadaljevanju: Sklad) smo za pomoč zainteresiranim podnajemnikom pri oddaji prijave za podnajem in jasnosti postopkov pripravili **postopkovnik za oddajo podnajemnih stanovanj preko javnega razpisa**, na podlagi Javnega razpisa za podnajem stanovanj preko javne najemne službe in Splošnih pogojev za oddajo stanovanj v podnajem. Oba dokumenta sta dostopna na <https://ssrs.si/> v rubriki »Dokumentacija«, kot tudi osnutek podnajemne pogodbe, ki se nahaja na istem spletnem naslovu. Postopkovnik zajema le obvezne korake, ki vam jih na kratko povzemamo:

1. Sklad vse proste nepremičnine, ki jih ima na voljo za podnajem, sprotno objavlja na svoji spletni strani www.ssrs.si. Na povezavi je dostopna tudi vsa dokumentacija razpisa in velja za vse podnajemnike.
2. Prijavo je mogoče oddati izključno preko posebnega elektronskega sistema na spletni strani Sklada. Prijave, ki ne bodo oddane elektronsko preko spletne prijave, ne bodo upoštevane.
3. Vse v določenem roku prejete prijave vnesemo v programsko aplikacijo, ki jo uporablja Sklad za ta namen in jih pregledamo. Vsak prosilec, ki je oddal prijavo za podnajem, je o vodenju prijave za podnajem obveščen. V kolikor so pri prijavi potrebne dopolnitve, prosilce pozovemo k dopolnitvi.
4. Prijava za podnajem mora biti obvezno podpisana s strani vseh polnoletnih oseb, ki bodo bivale v stanovanju in izpolnjene obvezne priloge.
5. Obvezni prilogi k prijavi za podnajem sta priloga SOG (»Pisno soglasje in pooblastilo za pridobitev podatkov od Finančne uprave Republike Slovenije« da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje izrecno pooblašča Sklad, da pri Finančni upravi Republike Slovenije pridobi podatke o prosilčevih obdavčenih dohodkih v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino in s katerimi razpolaga FURS) in priloga IZJ (prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje, izjavlja, da ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino IN da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja (za enega člana znaša 18.489,60 eur, za dva člana 22.598,40 eur in za 3 člane 28.761,60) IN da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka, enako za najem od Stanovanjskega sklada RS).
6. V primeru dodatnih dokazovanj je potrebno prijavi za podnajem priložiti tudi druge priloge in dokazila za izpolnjevanje posameznega pogoja, o čemer bodo posamezni prosilci pozvani k dopolnitvi prijave za podnajem.
7. Po pregledu in dopolnitvi vlog se v 30 dneh od vložitve popolne vloge za dodelitev stanovanja v podnajem odloči z odločbo, zoper katero je dovoljena pritožba na ministrstvo, pristojno za stanovanjske zadeve. Odločba o pritožbi zoper odločitev (odločitev o ugoditvi, o zavrženju ali zavrnitvi vloge) ministrstvo izda v enem mesecu od dneva vložitve pritožbe skladno z določbo 3. odstavka 148. c člena SZ-1. Lestvica meril in pravil za izpolnjevanje pogojev in prednosti je določena vnaprej in vključuje datum oddaje popolne vloge. Če isti dan vlogo za dodelitev stanovanja v podnajem vloži več upravičencev z enakim številom uporabnikov stanovanja, imajo med temi prednost mladi, nato mlade družine in nazadnje upravičenec, ki se je na javnem razpisu za najem neprofitnega stanovanja vsaj dvakrat

uvrstil na prednostni seznam iz drugega odstavka 87. člena SZ-1, vendar mu stanovanje ni bilo dodeljeno.

8. Sklad stanovanja, ki jih prevzame v najem, ponudi v podnajem upravičencu do podnajema stanovanja, ki je prvi na seznamu upravičencev za stanovanje tega površinskega razreda v občini, za katero se je prijavil. V primeru večjega števila prosilcev za posamezno stanovanje ima prednost pri izboru prosilec iz višje prednostne kategorije znotraj prednostne skupine.
9. Sklad upravičencu do podnajema stanovanja hkrati s ponudbo stanovanja v podnajem pošlje podnajemno pogodbo in vabilo, da si v treh delovnih dneh od prejema vabila ogleda stanovanje. Upravičenec do podnajema stanovanja mora v 14 dneh od prejema ponudbe ponudbo sprejeti ali zavrniti.
10. Izbrani podnajemnik mora s Skladom skleniti podnajemno pogodbo (digitalno ali pisno), na kateri je overjen podpis najemodajalca in podnajemnika ter porokov (polnoletnih oseb). Pogodba se pisno lahko podpiše pri najbližjem notarju, v občini, kjer se stanovanje nahaja. Podnajemna pogodba se podpiše za določen čas. Pri Digitalnem podpisu overitev ni potrebna.
11. Na podlagi sklenjene podnajemne pogodbe in prejetega potrdila o plačilu varščine za najeto stanovanje, ki znaša eno mesečno najemnino, Sklad v dogovoru s podnajemnikom pristopi k primopredaji stanovanja. Primopredajo stanovanja podnajemniku izvede predstavnik Sklada ali pooblaščen upravnik na podlagi Primopredajnega zapisnika najkasneje v roku 15 dni po sklenitvi podnajemne pogodbe.
12. Na primopredaji se potrdi primernost stanovanja za prevzem, popišejo pa se tudi stanja števecv na dan prevzema stanovanja, in sicer števec vode, elektrike, plina... Po opravljeni primopredaji novi podnajemnik podpiše primopredajni zapisnik in prevzeme ključne stanovanja. Z dnem primopredaje stanovanja se prične obračunavanje najemnine, na podnajemnika pa preidejo tudi vsi stroški (upravnik, elektrika, ogrevanje, voda, komunala,...).
13. Na primopredaji je podnajemnik opozorjen na pravice in obveznosti, kamor sodi tudi pravilno vzdrževanje stanovanja in pravica Sklada kot najemodajalca do letnega pregleda stanovanja.
14. V roku 8 dni mora podnajemnik sam urediti prepise števecv z dobavitelji (voda, elektrika, plin, upravnik...), da bodo položnice izstavljene novemu podnajemniku.

Za morebitna dodatna pojasnila smo vam na voljo na naslovu: javninajem@ssrs.si ali 01/47-10-500.

Lepo vas pozdravljamo.
Stanovanjski sklad RS