



PODNAJEM STANOVANJ POGOSTA VPRAŠANJA

Pomoč zainteresiranim podnajemnikom - pogosta vprašanja in odgovori

Vabimo vas, da si v nadaljevanju ogledate najpogostejša vprašanja in odgovore glede Javnega razpisa za podnajem stanovanj preko javne najemne službe. V primeru, da potrebujete dodatne informacije, nas lahko tudi pokličete ali nam pošljete vprašanje na elektronski naslov javninajem@ssrs.si.

Odgovori in informacije v tem gradivu so izključno splošnega značaja in se kot taki ne nanašajo na konkretne okoliščine katerekoli fizične osebe, dejanskega stanja ali konkretne nepremičnine ter niso nujno celoviti ali posodobljeni, zato zanje Sklad ne prevzema odgovornosti. Odgovori in informacije prav tako ne štejejo kot strokovni ali pravni nasveti in se nanje ni mogoče sklicevati v upravnih in sodnih postopkih. Skladova kazenska in civilna odgovornost za morebitne napake v odgovorih in informacijah je popolnoma izključena in Sklad ne odgovarja za nikakršno neposredno ali posredno škodo ali neprijetnosti, ki bi lahko bralcu oziroma uporabniku nastale zaradi uporabe podanih odgovorov in informacij. Sklad lahko podane odgovore, informacije in pravno obvestilo kadarkoli spremeni in dopolni brez predhodnega obvestila in ne prevzema nikakršne odgovornosti za posledice teh sprememb.

Kdo je lahko podnajemnik stanovanja? Ali je slovensko državljanstvo pogoj za podnajem?

Podnajemniki oziroma podnajemnice stanovanj so lahko popolno poslovno sposobne fizične osebe, ki so državljani Republike Slovenije s stalnim prebivališčem v Republiki Sloveniji. Pravnomočna odločba, s katero je bil prosilcu priznan status repatriirane osebe ali pravica do repatriacije v Republiko Slovenijo kot ožjemu družinskemu članu osebe slovenskega rodu, ki je pridobil status repatriirane osebe, velja kot dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji.

Kako je opredeljena besedna zveza »popolno poslovno sposobne fizične osebe«?

Popolno poslovno sposobnost pridobi fizična oseba s polnoletnostjo, ko dopolni osemnajst let, prav tako tudi s sklenitvijo zakonske zveze pred svojo polnoletnostjo; po odločbi sodišča pa tudi mladoletnik, ki je postal roditelj.

Kakšne pogoje moram izpolnjevati v kolikor želim oddati prijavo na razpis?

Splošne pogoje, ki jih morajo prosilci kumulativno izpolnjevati so:

- državljanstvo Republike Slovenije;
- stalno prebivališče v Republiki Sloveniji;
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu tudi: gospodinjstvo), ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino in

- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki presega vrednost 40 % primernega stanovanja (meje za leto 2022: za enega člana 18.489,60 eur, za dva člana 22.598,40 eur, za 3 člane 28.761,60 eur, za štiri člane 33.692,16 eur, za pet članov 39.033,60 eur in za šest članov 43.142,40 eur). Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino;
- da se mesečni neto dohodki prosilčevega gospodinjstva gibljejo v mejah, določenih v 5. členu Pravilnika (meje za leto 2022: za enega člana 2.417,30 eur, za dva člana 3.021,63 eur, za 3 člane 3.807,25 eur, za štiri člane 4.472,01 eur, za pet članov 5.136,76 eur in za šest članov 5.680,66 eur);
- da je prosilec, ki prosi za dodelitev stanovanja v podnajem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja in najema od Stanovanjskega sklada RS, ter morebitne stroške sodnega postopka.

Katero prilogo moram obvezno priložiti v prijavi?

Obvezni prilogi pri oddaji prijave sta priloga IZJ in priloga SOG.

S prilogo 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 primernega 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 SSRS.

S prilogo SOG - »Pisno soglasje in pooblastilo za pridobitev podatkov od Finančne uprave Republike Slovenije« pa 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. Soglasje morajo podpisati vsi polnoletni uporabniki, soglasje mladoletnika mora podati eden od staršev.

Obe prilogi najdete na spletni strani Sklada.

Ali so v znesek najemnine že všteti obratovalni stroški, stroški rednega vzdrževanja in drugi stroški?

V znesek najemnine niso všteti individualni in skupni obratovalni stroški. Podnajemnik mora poleg najemnine plačevati tudi obratovalne stroške, ki jih povzroča z uporabo stanovanja. Vrsta predvidenih obratovalnih stroškov je razvidna iz 8. čl. splošnih pogojev podnajema, ki so objavljeni na spletni strani Sklada.

Koliko znašajo stroški, ki jih mora poleg najemnine plačevati podnajemnik?

Podnajemnik mora poleg najemnine plačevati tudi obratovalne stroške, ki jih povzroča z uporabo stanovanja. Vrsta predvidenih obratovalnih stroškov je razvidna iz 8. čl. splošnih pogojev najema, ki so objavljeni na spletni strani Sklada. Žal podatka glede višine stroškov, ki jih bo imel podnajemnik stanovanja, ne moremo podati, saj so stroški odvisni od več različnih elementov kot so npr. cene posameznih dobaviteljev energentov, dejanske porabe, individualnih potreb, števila uporabnikov, ipd.

Ali je možen podnajem stanovanja za 6 mesecev?

Podnajem stanovanja se izvede za določen čas najmanj treh let od sklenitve pogodbe o podnajemu in je vezan na najemno pogodbo, ki jo ima Sklad z lastnikom stanovanja. Doba posameznega podnajemnega razmerja se lahko s strani Sklada skrajša v primeru kršitev obveznosti, ki jih v podnajemni pogodbi določi podnajemniku Sklad, izvajanja kaznivih dejanj in aktivnosti ter drugih primerih, določenih z veljavno zakonodajo.

V primeru predčasne odpovedi najemne pogodbe s strani lastnika stanovanja, se z dnem odpovedi najemne pogodbe med lastnikom in Skladom, odpove tudi podnajemna pogodba med podnajemnikom in Skladom. Sklad podnajemniku za preostali čas predvidenega trajanja sklenjene podnajemne pogodbe zagotovi primerno nadomestno stanovanje, če ga ima na voljo. Če Sklad primernega nadomestnega stanovanja nima na voljo, nima na podlagi odpovedane podnajemne pogodbe nobenih obveznosti do podnajemnika.

Ali lahko oddam več prijav oziroma ali lahko z eno prijavo kandidiram za več stanovanj?

Prosilec lahko odda samo eno prijavo za podnajem stanovanja, v kateri pa lahko izrazi interes za eno ali več občin, kjer se stanovanja nahajajo. Vpisane občine so med seboj enakovredne.

Ali se na razpis lahko prijaviva oba z ženo in otroki, in sicer vsak s svojo prijavo kot družina ter si s tem povečava možnost za dodelitev stanovanja?

Prijavo lahko v takem primeru odda samo eden (mož ali žena), v prijavi pa lahko izrazi interes za eno ali več občin, kjer se stanovanja nahajajo. Vpisane občine so med seboj enakovredne.

Oseba, ki je navedena v prijavi kot družinski član ali uporabnik stanovanja ne more podati na isti razpis samostojne prijave ali sodelovati v prijavi druge osebe.

Ali je možna zamenjava dodeljenega stanovanja? Opažam, da se v ponudbi nahaja stanovanje, ki mi bolj odgovarja kot stanovanje, ki mi je bilo dodeljeno stanovanje?

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. Prosilec lahko pred sklenitvijo podnajemne pogodbe ponujeno stanovanje v podnajem samo enkrat zavrne. V primeru, da upravičenec dvakrat zavrne sklenitev podnajemne pogodbe za v podnajem ponujenega in po velikosti primernega stanovanja, je izbrisan iz vseh seznamov upravičencev po tem javnem razpisu (določba skladno z določbo 5. odstavka 148.d člena Stanovanjskega zakona). Zamenjava stanovanja ni možna.

Kolikšna je varščina za stanovanje? Ali se varščina vrne, če odpovem podnajemno pogodbo?

Ob podpisu podnajemne pogodbe podnajemnik plača varščino za najeto stanovanje v višini ene mesečne najemnine določene s pogodbo.

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi podnajemnika potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja ter za poplačilo morebitnih odprtih obveznosti iz naslova uporabe stanovanja. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju podnajemnega razmerja. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v podnajemni pogodbi.

Kako so razvrščene prednostne kategorije?

Upravičenci do podnajema stanovanj se razvrstijo na sezname upravičencev, ki jih sklad vodi ločeno za območje vsake občine posebej, glede na število uporabnikov stanovanja. Na seznamu se upravičenci razvrstijo glede na čas vložitve popolne vloge za dodelitev stanovanja v podnajem. Če isti dan vlogo za dodelitev stanovanja v podnajem vloži več upravičencev z enakim številom uporabnikov stanovanja, so prednostne kategorije razvrščene od bolj prednostne k manj prednostni. To pomeni, da imajo »mladi« prednost pred »mladimi družinami«; »mlade družine« pa prednost pred »upravičencem«, 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«. Podrobneje so prednostne kategorije opredeljene v 3. točki Javnega razpisa za podnajem stanovanj preko javne najemne službe.

Ali na prednostno kategorijo mlade družine vpliva tudi število otrok?

Ne. Kot taka družina se šteje vsaka družina z vsaj enim mladoletnim otrokom. Predmetna kategorija je določena z 2. odstavkom 148. d člena Stanovanjskega zakona.

Katero prilogo moram priložiti v primeru uveljavljanja prednosti upravičenca, 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?

V primeru uveljavljanja prednosti upravičenca, 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, mora prosilec obvezno priložiti izpolnjeno in lastnoročno podpisano prilogo NNS s priloženim potrdilom o uvrstitvi na prednostni seznam, ki to potrjuje.

Kaj se zgodi v primeru, da od Finančne uprave RS dobite podatke, ki bodo izkazovali, da presegam dohodkovni kriterij? Boste prijavo avtomatsko zavrgli?

V primeru, da bo na podlagi prejetih podatkov ugotovljeno, da presegate dohodkovni kriterij, boste o tem obveščeni ter bo vaša prijava s sklepom zavrnjena.

S partnerko pričakujeva prvega otroka. Ali lahko uveljavljam prednostno kategorijo »mlada družina«

Za mlado družino po tem razpisu se šteje družina z vsaj enim mladoletnim otrokom, katerih člani niso starejši od 40 let. Po slovenski zakonodaji še nerojeni otrok, razen z nekaj izjemami (dedovanje), nima pravic in jih kot živorojen otrok pridobi šele z rojstvom. Nosečnost torej ne zadosti kriteriju »mlade družine«.

Kako vem če sem upravičen do stanovanja po tem razpisu?

Sklad o opravičenosti prosilca do podnajema stanovanja 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.

V primeru, da se je prosilec prijavil na več občin, se uvrsti na sezname v vseh občinah,. V primeru, da se prosilec prijavi na več občin, so si občine pri dodelitvi v podnajem enakovredne. Upravičenec se uvrsti na seznam upravičencev 90. dan od vložitve popolne vloge za dodelitev stanovanja v podnajem in se s seznamom zbríše, če pritožbeni postopek zoper odločbo o dodelitvi ni zaključen v njegovo korist. Do zaključka pritožbenega postopka sklenitev podnajemne pogodbe ni mogoča.

Ali lahko kot 3-članska družina dobimo stanovanje v velikosti 82m² ?

Pri dodelitvi stanovanja v podnajem se uporabljajo površinski normativi za dodelitev neprofitnih stanovanj v skladu s 14. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
1-člansko	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 105 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za m². Sklad lahko odda v podnajem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi. Sklad lahko odda v podnajem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m² lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

Kam in kje se lahko pritožim zoper odločbo?

Zoper odločbi o izpolnjevanju pogojev upravičenosti in uvrstitvi na seznam upravičencev do podnajema stanovanja in neizpolnjevanju pogojev upravičenosti in ne uvrstitvi na seznam upravičencev do podnajema stanovanja, je skladno s 148.c členom 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 in 90/21) dopustna pritožba na Ministrstvo za solidarno prihodnost, Štukljeva 44, 1000 Ljubljana v 15 dneh od dneva vročitve odločbe.

Pritožba se vložijo pisno ali ustno na zapisnik neposredno pri organu, ki je odločbo izdal. Če je pritožba poslana po pošti, se šteje, da je bila vložena tisti dan, ko je bila priporočeno oddana na pošto.

Pritožbi je potrebno v vseh primerih priložiti dokazilo o plačani upravni taksi po tarifni številki 2 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO) v znesku 18,10 EUR.

Upravna taksa se plača na podračun Ministrstvo za solidarno prihodnost št. 01100-1000315637 sklic 11 25500-7111002-15325422.

Ali lahko stanovanje, ki sem ga vzel v podnajem, oddam drugi osebi?

Skladno z določili podnajemne pogodbe in Splošnih pogojev podnajema, oddaja stanovanja ali njegovih posameznih delov v nadaljnji podnajem ni dovoljena.

Ali je možna pridobitev subvencije k najemnini in kako jo pridobimo?

Stanovanjski sklad RS o tem ne odloča in ne podaja pojasnil, saj za to ni pristojen. Subvencijo za najemnino je možno pridobiti, ob izpolnjevanju zakonskih pogojev. Pridobi se jo lahko tako, da se na CSD odda »Vloga za uveljavljanje pravic iz javnih sredstev«. O pozitivni razrešitvi vloge in višini subvencije odloča pristojni CSD.

Ali lahko v najetem stanovanju biva domača žival?

Uporabniki stanovanj imajo lahko v stanovanjih do 2 domači živali vendar le, če s tem ne motijo drugih uporabnikov stanovanj ali skupnih prostorov, delov, objektov in naprav. Reja domačih živali je strogo prepovedana.

Lastnik pa lahko bivanje domače živali v stanovanju prepove, če to moti lastnika ali ostale stanovalce pri njihovi mirni rabi stanovanja ali ima njihovo bivanje za posledico škodo na stanovanju, kot na primer povečane vlažnosti v stanovanju, mehanske škode ali poslabšanja sanitarnih razmer. Bivanje živali je potrebno sporočiti upravniku na obrazcu za prijavo oseb.

Kaj se zgodi z opremo v stanovanju, če se izselim? Je možno, da jo odkupite?

Stanovanje morate predati v stanju kot ste ga prevzeli: očiščenega, z opravljenimi notranjimi opleski, praznega oseb in osebnih stvari. V primeru, da se ob primopredaji stanovanja ugotovi, da je v stanovanju povzročena kakršna koli škoda iz naslova malomarne uporabe stanovanja, bo Sklad na stroške podnajemnika pričel s postopki odprave škode in izvedel poplačila obveznosti iz varščine.

V kolikšnem času je potrebno pogodbo podpisati in stanovanje prevzeti?

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.

Ali mobilna identiteta smsPASS zadostuje za podpis podnajemne pogodbe v digitalni obliki?

Ne, mobilna identiteta smsPASS ne zadostuje za podpis podnajemne pogodbe v digitalni obliki. Potrebno je kvalificirano potrdilo za fizične osebe. Po razpoložljivih informacijah kvalificirana digitalna potrdila trenutno v Sloveniji izdajajo štiri ponudniki kvalificiranih storitev zaupanja:

- Ministrstvo za javno upravo - SIGEN-CA
- Pošta Slovenije d.o.o. - Pošta@CA
- Nova Ljubljanska banka d.d. - AC NLB
- Halcom d.d. - Halcom CA

Ali je možen ogled stanovanj pred oddajo prijave?

Ogledi stanovanj pred oddajo prijave niso predvideni. Vsa stanovanja so predstavljena na spletni strani Sklada. V primeru, da boste izbrani za stanovanje, Sklad upravičencu posreduje ponudbo stanovanja v podnajem, podnajemno pogodbo in vabilo, da si mora v treh dneh od prejema vabila ogledati stanovanje.

Ali je za podnajem stanovanja pogoj, da imam prijavljeno stalno bivališče v tisti občini, kjer se nahaja stanovanje, za katerega se želim prijaviti?

Lokacija stalnega bivališča prosilca po tem razpisu ne igra nobene vloge, dokler je znotraj meja Republike Slovenije.

Kakšen je nadaljnji postopek v primeru, da mi je stanovanje dodeljeno?

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. Ko podnajemnik podnajemno pogodbo podpiše in plača varščino, o čemer na Sklad pošlje potrdilo, pričnemo z aktivnostmi za predajo stanovanja.

Datum: 15.03.2022

Številka: 47833 – 569 / 2022