Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi 5., 7. in 8. alineje 148. člena 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, 77/23 – odl. US, 61/24 in 57/25, v nadaljevanju SZ-1), 6. alineje 10. člena ter 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada(Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21, 132/23 in 87/24), 31., 34. in 35. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11) in 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR), sprejema in objavlja

JAVNI RAZPIS ZA PONOVNO SKLENITEV NAJEMNE POGODBE

1. PREDMET RAZPISA

Predmet razpisa je ponovna sklenitev najemne pogodbe za določen čas s tistimi uporabniki[1] zasedenih stanovanj v lasti ali uporabi Stanovanjskega sklada RS:

a) ki so imeli za ta stanovanja sklenjene najemne pogodbe za nedoločen ali določen čas, pa jim je najemno razmerje na podlagi pravnomočne sodne odločbe ali z vročitvijo odpovedi po 112.a členu SZ-1, prenehalo zaradi krivdnega odpovednega razloga neplačevanja najemnine[2] ali drugih stroškov uporabe stanovanja[3] in stanovanja še niso izpraznili oziroma predali Stanovanjskemu skladu RS ali njegovemu pooblaščencu;

oziroma podrejeno v primerih a) tudi uporabniki:

b) ki so bili po smrti najemnika upravičeni do sklenitve najemne pogodbe po 109. členu SZ-1 pa so zamudili 90 dnevni rok od smrti najemnika za vložitev zahteve za sklenitev najemne pogodbe;
c) ki izpolnjujejo pogoje za sklenitev najemne pogodbe po razvezi zakonske zveze ali prenehanju zunajzakonske skupnosti po 110. členu SZ-1, da ostanejo v stanovanju, pa Sklada niso obvestili o nastopu teh okoliščin;

[1] Uporabniki po 111. členu SZ-1.
[2] Odpovedni razlogi po 103. in 105. členu SZ-1.
[3] Stroški po SZ-1, javnem razpisu in najemni pogodbi.

d) ki izpolnjujejo pogoje za sklenitev najemne pogodbe kjer je najemnik zapustil stanovanje po 110. a členu SZ-1 pa sklad o tem ni bil obveščen v postopkih odpovedi pogodbe.

2. UPRAVIČENI PROSILCI

Potencialni upravičeni prosilci po tem razpisu so uporabniki stanovanj, ki jim je bila pravnomočno odpovedana najemna pogodba ter uporabniki, ki bi v primeru veljavnosti najemne pogodbe izpolnjevali pogoje za prenos najemnega razmerja po 109., 110. in 110.a členu SZ-1 ter na Stanovanjski sklad RS naslovijo vlogo za ponovno sklenitev najemne pogodbe in gre za primere iz 1. točke tega razpisa. Upravičeni prosilci morajo izpolnjevati razpisne pogoje, kot jih določa 4. točka tega razpisa.

3. VARŠČINA

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Višina varščine znaša tri mesečne najemnine za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi.

4. RAZPISNI POGOJI

Prosilci za ponovno sklenitev najemne pogodbe po tem razpisu morajo kumulativno izpolnjevati naslednje pogoje:

a) imajo poravnane vse obveznosti in ves neplačan dolg iz naslova najemnine za najemno razmerje od dneva sklenitve do dneva prenehanja odpovedane najemne pogodbe in iz naslova uporabnine od dneva prenehanja najemne pogodbe do dneva vložitve vloge za ponovno sklenitev najemne pogodbe po tem javnem razpisu;
b) imajo poravnane vse obveznosti in ves dolg iz naslova stroškov uporabe stanovanja od dneva sklenitve odpovedane najemne pogodbe do dneva vložitve vloge za ponovno sklenitev najemne pogodbe oziroma imajo ustrezno sklenjen dogovor o obročnem odplačilu dolga iz naslova subsidiarne odgovornosti;
c) imajo poravnane vse obveznosti in vse stroške sodnih ter drugih postopkov v zvezi z izterjavo neplačanega dolga iz naslova najemnine, uporabnine, stroškov uporabe stanovanja ter postopkov za odpoved najemne pogodbe in izpraznitev stanovanja;
d) imajo poravnano varščino;
e) ne obstaja kak drug krivdni odpovedni razlog za odpoved najemne pogodbe;
f) morajo imeti poravnane vse obveznosti iz prejšnjih alinej od dneva vložitve vloge za ponovno sklenitev najemne pogodbe do dne sklenitve pogodbe,
g) v primeru, da je prenehalo najemno razmerje za javno najemno stanovanje, mora prosilec prijavi predložiti dokazilo, da se je prijavil na nov javni razpis za dodelitev javnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča ter da je uvrščen na veljavno prednostno listo A ali B upravičencev za dodelitev javnih najemnih stanovanj; s tem izkazuje izpolnjevanje pogojev za najem javnega najemnega stanovanja iz 87. člena SZ-1, katerih izpolnjevanje lahko Stanovanjski sklad RS preveri kadarkoli med trajanjem najemnega razmerja, skladno z 90. členom SZ-1

5. NAČIN SKLENITVE POGODBE Z UPRAVIČENIMI PROSILCI

S prosilcem, ki je po pogojih tega razpisa s strani Stanovanjskega sklada RS po obravnavi vloge in ugotovitvi pravnega in dejanskega stanja ugotovljen kot upravičen, se sklene najemna pogodba za stanovanje iz prejšnjega najemnega razmerja pod pogoji, kot jih opredeli v najemni pogodbi Stanovanjski sklad RS glede veljavno zakonodajo in vsakokratne javne razpise za oddajo v stroškovni najem, in sicer za določen čas do največ treh let po diskreciji Stanovanjskega sklada RS glede na okoliščine posameznega primera in razpoložljivosti stanovanja. V najemni pogodbi za ponovno sklenitev se opredeli najemnina, kot jo za predmetno lokacijo določi Stanovanjski sklad RS glede na najemnino iz prejšnjega najemnega razmerja.

Če upravičeni prosilec, po sklenitvi pogodbe pride v zamudo s plačilom najemnine, drugih obveznosti, ki jih ima do Stanovanjskega sklada RS se najemna pogodba odpove pred potekom časa za katerega je bila sklenjena, Stanovanjski sklad RS pa izvede vse nadaljnje postopke za primopredajo in izpraznitev stanovanja.

V primeru, da za to obstajajo upravičeni razlogi in so izpolnjeni pogoji za menjavo stanovanja ter Stanovanjski sklad RS razpolaga z ustreznim stanovanjem, se pogodba po tem razpisu lahko sklene tudi za drugo stanovanje. Če potencialni najemnik odkloni sklenitev najemne pogodbe za ponujeno stanovanje Stanovanjski sklad RS mu ni zavezan poiskati nadomestnega stanovanja ter mora obstoječe stanovanje v katerem prebiva izprazniti v roku podanem s strani Stanovanjskega sklada RS.

Najkasneje 30 dni pred pretekom najemnega obdobja po pogodbi o ponovnem najemu lahko prosilec ponovno zaprosi za sklenitev najemne pogodbe, pri čemer mora ponovno izpolnjevati vse pogoje iz 4. točke tega razpisa.

Vse stroške sklenitve najemne pogodbe po tem javnem razpisu nosi najemnik.

V primeru, da je prosilec uspešen na razpisu za dodelitev javnega najemnega ali drugega stanovanja ali je sklenil najemno pogodbo v zasebnem sektorju o katerih je dolžen obvestiti obvesti Stanovanjski sklad RS v roku 8 dni po sklenitvi, ponovno sklenjena najemna pogodba po tem javnem razpisu preneha veljati s sklenitvijo najemne pogodbe oziroma potekom časa iz pogodbe po tem javnem razpisu. Stroške vezane na najemnino in uporabo stanovanja je dolžan nositi do primopredaje stanovanja Stanovanjskemu skladu RS oziroma njegovemu pooblaščencu.

6. RAZPISNI POSTOPEK

Prosilci morajo vlogo za sklenitev nove najemne pogodbe poslati na predpisanem obrazcu, ki je dostopen na spletni strani Stanovanjskega sklada RS in priložiti priloge, navedene na razpisnem obrazcu.

Izpolnjevanje pogojev preuči Komisija za ponovno sklenitev najemne pogodbe, ki jo imenuje predsednik uprave Stanovanjskega sklada RS. Komisija na podlagi prejete vloge, prejetih dokazil in interne dokumentacije, s katero razpolaga, določi tudi čas trajanja ponovno sklenjene najemne pogodbe oziroma poda potencialnemu najemniku pogoje za sklenitev po tem razpisu.

Ta javni razpis začne veljati z dnevom objave na spletni strani Stanovanjskega sklada RS.

7. OSTALO

Stanovanjski sklad RS si pridržuje pravico, da v času trajanja tega javnega razpisa kadarkoli sprejme dopolnitev ali razširitev tega javnega razpisa. Odločitev objavi na enak način kot ta razpis ter učinkuje od dne sprejema. Pridržuje si pravico, da v primeru, da pride do spremembe stvarnopravne in druge zakonodaje, ki bi vplivala na vsebino razpisa, začasno ustavi izvajanje tega razpisa in sprejme njegove spremembe in dopolnitve ter jih objavi na spletni strani Stanovanjskega sklada RS. Stanovanjski sklad RS lahko po objavi tega razpisa sprejme obvezno razlago posameznih določb razpisa ter spremeni oziroma dopolni njegova posamezna določila, ki jih objavi na enak način kot ta razpis ter se uporabljajo od dne njihovega sprejema.

Šteje se, da prosilci, ki so oddali prijavo in polnoletni uporabniki, ki so v njej navedeni, z oddajo prijave dajejo izrecno in nepreklicno pisno izjavo, da so seznanjeni z vsebino razpisa in vsebino vseh listin, ki so priloge tega razpisa, da se z njo strinjajo in da pogoje tega razpisa in njegovih prilog v celoti sprejemajo. Prosilci in v prijavi navedeni uporabniki se strinjajo z zbiranjem in obdelavo podatkov, povezanih z izvajanjem tega razpisa v skladu z zakonodajo o varstvu osebnih podatkov oziroma da za to pooblaščajo Stanovanjski sklad RS. Prosilec in v prijavi navedeni polnoletni uporabniki z oddajo prijave izjavljajo, da so vse informacije, navedene v prijavi in priloženih dokumentih, resnične in popolne ter da se zavedajo in izjavljajo, da so seznanjeni, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi prijavi po pravnem redu Republike Slovenije kaznivo dejanje. Svojo vsakokratno izjavo potrjujejo s svojim podpisom.

Št. zadeve: 47833-130/2019

Stanovanjski sklad RS

mag. Črtomir Remec
predsednik uprave



Osnovni razpis sprejet dne: 26.08.2019
Objavljen na spletni strani Stanovanjskega sklada RS dne: 30. 08. 2019
V veljavi z dnem: 30. 08. 2019
Prenovljen razpis sprejet dne: 24. 4. 2023
Objavljen na spletni strani Stanovanjskega sklada RS dne: 5. 5. 2023
V veljavi z dnem: 5. 5. 2023
Prenovljen razpis sprejet dne: 20. 4. 2026
Objavljen na spletni strani Stanovanjskega sklada RS dne: 15. 5. 2026
V veljavi z dnem: 15. 5. 2026