

PRISTOJNOST: Občinski svet Občine Kranjska Gora

PREDLAGATELJ: Henrika Zupan, Županja občine Kranjska Gora

POROČEVALEC: Robert Klinar, Direktor občinske uprave

**ZADEVA: PRAVILNIK O DODELJEVANJU OBČINSKIH NAMENSKIH
NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM MLADIM IN MLADIM DRUŽINAM -
PREDLOG**

Gradivo za 24. redno sejo Občinskega sveta, 9. 9. 2026

- PRAVNE**
PODLAGE:
- Zakon o lokalni samoupravi (Uradni list RS, št. 94/07 – uradno prečiščeno besedilo, 76/08, 79/09, 51/10, 40/12 – ZUJF, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDSLS-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL, 10/26),
 - Stanovanjski zakon (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),
 - Statut Občine Kranjska Gora (Uradno prečiščeno besedilo) (UPB1), Uradni list RS, št.8/2026 in Spremembe Statuta Občine Kranjska Gora, Uradni list RS št. 915/26.

Predlog za
obravnavo: Na podlagi Poslovnika občinskega sveta Občine Kranjska Gora (Uradno prečiščeno besedilo) (UPB1), Uradni list RS, št. 8/2026, gradivo obravnava Odbor za negospodarstvo in javne službe družbenih dejavnosti in Statutarno pravna komisija.

I. UVOD IN OBRAZLOŽITEV

Občina Kranjska Gora želi z vzpostavitvijo sistema občinskih namenskih najemnih stanovanj mladim posameznikom, mladim parom in mladim družinam omogočiti lažji dostop do primernega stanovanja ter ustvariti ugodnejše pogoje za njihovo osamosvojitve, oblikovanje družine in dolgoročno bivanje v občini.

Reševanje stanovanjskega vprašanja predstavlja za mlade eno pomembnejših življenjskih vprašanj. Visoke cene nepremičnin in najemnin lahko mladim otežujejo oziroma časovno odlagajo osamosvojitve in oblikovanje lastnega gospodinjstva. Zagotavljanje dostopnejših oblik najema je zato eden izmed ukrepov, s katerimi lahko občina prispeva k izboljšanju stanovanjskih in življenjskih pogojev mladih.

Sprejem pravilnika je potreben zaradi določitve jasnih in enotnih pravil glede upravičencev, pogojev, postopka javnega razpisa, meril za določanje prednostnega vrstnega reda, trajanja najemnega razmerja, višine najemnine, površinskih normativov ter drugih pravic in obveznosti, povezanih z oddajo občinskih namenskih najemnih stanovanj.

Dolgoročni cilj ukrepa je ustvarjanje pogojev, ki bodo mladim in mladim družinam omogočali, da svoje stanovanjsko vprašanje rešujejo na območju Občine Kranjska Gora ter da v občini tudi dolgoročno ostanejo, delajo in ustvarjajo svoje družine.

II. GRADIVO IN VSEBINA ČLENOV PRAVILNIKA

Pravilnik o dodeljevanju občinskih namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam je sestavljen iz devetih sklopov in 22 členov. Obrazložitev posameznih členov so naslednje:

K 1. členu – vsebina pravilnika

Člen določa predmet urejanja pravilnika. Opredeljena so področja, ki jih pravilnik ureja, in sicer upravičenci in pogoji za dodelitev stanovanj, postopek dodeljevanja, trajanje najema, površinski normativi, najemnina in drugi stroški, prenehanje najemnega razmerja ter uporabniki stanovanja.

Določen je tudi pojem namenskega najemnega stanovanja. Gre za stanovanje v lasti Občine Kranjska Gora, ki pridobi status namenskega najemnega stanovanja s sklepom pristojnega občinskega organa. Za vprašanja, ki jih pravilnik posebej ne ureja, se smiselno uporabljajo predpisi s področja oddaje javnih najemnih stanovanj.

K 2. členu – namen

Člen opredeljuje temeljni namen pravilnika. Namen ukrepa je podpora mladim pri procesu osamosvajanja in reševanju stanovanjskega vprašanja ter ustvarjanje pogojev za oblikovanje lastne družine.

Dolgoročni cilj je zagotavljanje stimulativnih pogojev za delo in bivanje mladih in mladih družin na območju Občine Kranjska Gora.

K 3. členu – opredelitev izrazov

Člen določa pomen temeljnih izrazov, ki se uporabljajo v pravilniku.

Kot mladi posamezniki so opredeljene samske osebe brez otrok, stare od 18 do 35 let. Mlad par predstavlja skupnost dveh oseb brez otrok, ki izpolnujeta določeni starostni pogoj. Za mlado družino se šteje družina z najmanj enim otrokom, v kateri starša izpolnujeta starostni pogoj do 40 let. Med mlade družine se uvršča tudi enostarševska družina.

Člen opredeljuje tudi osebe, ki se po pravilniku štejejo za ožje družinske člane prosilca.

K 4. členu – skupine upravičencev

Člen določa tri skupine upravičencev, in sicer mlade posameznike, mlade pare in mlade družine.

Občina bo lahko glede na velikost, razpoložljivost in primernost posameznih stanovanj v javnem razpisu določila, katerim skupinam so posamezna stanovanja namenjena. Če bodo

razpoložljiva stanovanja primerna samo za določeno skupino, bo lahko javni razpis namenjen samo tej skupini, kar mora občina ustrezno utemeljiti.

K 5. členu – splošni pogoji

Člen določa splošne pogoje, ki jih mora izpolnjevati prosilec skupaj z ožjimi družinskimi člani, ki z njim kandidirajo na javnem razpisu.

Med drugim so določeni pogoji glede državljanstva, poslovne sposobnosti, starosti, zaposlitve oziroma pridobivanja dohodkov, najmanj petletnega stalnega prebivanja v Občini Kranjska Gora, dohodkovnega in premoženjskega položaja ter obstoječega stanovanjskega statusa prosilca in članov njegovega gospodinjstva.

Namen pogojev je zagotoviti, da se namenska stanovanja dodeljujejo ciljni skupini, ki ji je ukrep namenjen.

K 6. členu – javni razpis

Člen določa, da se občinska namenska najemna stanovanja oddajajo na podlagi javnega razpisa.

Javni razpis se objavi na spletni strani Občine Kranjska Gora, lahko pa tudi v drugih sredstvih javnega obveščanja. S tem se zagotavljata javnost in transparentnost postopka.

K 7. členu – vsebina javnega razpisa

Člen določa obvezne oziroma bistvene sestavine javnega razpisa.

Javni razpis mora med drugim vsebovati pogoje za sodelovanje, zahtevane podatke in dokazila, okvirno število stanovanj, rok njihove razpoložljivosti, rok za oddajo vlog, okvirni rok za obveščanje prosilcev, okvirno višino najemnine ter razpisno dokumentacijo oziroma informacijo, kje jo je mogoče pridobiti.

K 8. členu – dokazila o izpolnjevanju pogojev

Člen podrobneje določa dokazila, s katerimi prosilci izkazujejo izpolnjevanje pogojev javnega razpisa.

Urejeno je dokazovanje identitete, starosti, stalnega prebivališča, zaposlitve oziroma samozaposlitve, dohodkovnega in premoženjskega položaja ter stanovanjskega statusa.

Posebej je urejeno tudi dokazovanje zakonske oziroma zunajzakonske skupnosti in pridobivanje podatkov iz uradnih evidenc. Občini je omogočeno, da od prosilca zahteva dodatna dokazila ter preveri pravilnost in resničnost predloženih podatkov.

K 9. členu – razpisni postopek in določitev seznama upravičencev

Člen ureja postopek obravnave vlog in oblikovanje seznamov upravičencev po posameznih skupinah.

Določeno je ravnanje z nepopolnimi vlogami ter izdaja odločb o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na seznam upravičencev.

Če bo število upravičencev večje od števila razpoložljivih stanovanj, člen določa prednostna merila.

Pri mladih posameznikih in mladih parih se upoštevata nižji povprečni dohodek in daljša doba stalnega prebivanja v Občini Kranjska Gora.

Pri mladih družinah se najprej upošteva število mladoletnih otrok, nato povprečni dohodek na družinskega člana in dolžina stalnega prebivanja v občini.

Če tudi po uporabi vseh meril ni mogoče določiti prednosti, se izvede javni žreb pred posebej imenovano komisijo.

K 10. členu – pravno varstvo

Člen ureja pravico prosilca do pritožbe zoper odločbo, izdano na prvi stopnji. O pritožbi odloča župan.

Določeno je tudi, da sprožen upravni spor ne zadrži sklenitve najemne pogodbe.

K 11. členu – sklenitev najemne pogodbe

Člen določa način sklenitve najemne pogodbe z izbranim upravičencem.

Najemna pogodba se sklene v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede obveznosti najemnika ter izpraznitve in izselitve iz stanovanja.

Podrobnejše pravice in obveznosti pogodbenih strank se uredijo z najemno pogodbo skladno s pravilnikom, javnim razpisom in stanovanjsko zakonodajo.

K 12. členu – zavrnitev stanovanja

Člen ureja postopek po dokončnosti odločbe o uvrstitvi na seznam upravičencev.

Upravičenec je pozvan k sklenitvi najemne pogodbe. Če pogodbe brez utemeljenega razloga ne sklene oziroma neutemeljeno zavrne ponujeno stanovanje, se ga črta s seznama, stanovanje pa se ponudi naslednjemu upravičencu.

Člen določa tudi posledico črtanja, in sicer nezmožnost sodelovanja na prvem naslednjem javnem razpisu. Izjemoma je omogočena zavrnitev ponujenega stanovanja iz utemeljenih razlogov.

K 13. členu – čas trajanja najemnega razmerja

Člen določa, da se najemna pogodba sklene za določen čas desetih let brez možnosti podaljšanja.

Takšna ureditev omogoča začasno stanovanjsko podporo mladim v obdobju osamosvajanja, hkrati pa zagotavlja, da se stanovanja po poteku najemnega obdobja ponovno namenijo upravičencem iz ciljne skupine.

K 14. členu – najemnina

Člen določa način oblikovanja najemnine.

Najemnina se določi v skladu z veljavno zakonodajo za oblikovanje neprofitnih najemnin in znaša 70 % več, kot bi znašala neprofitna najemnina za posamezno stanovanje.

K 15. členu – obveznosti najemnika

Člen določa finančne obveznosti najemnika poleg plačevanja najemnine.

Najemnik je dolžan plačevati obratovalne in druge stroške, povezane z uporabo stanovanja, skladno z veljavno zakonodajo in sklenjeno najemno pogodbo.

K 16. členu – prenehanje najemnega razmerja

Člen določa, da najemno razmerje preneha s potekom desetletnega obdobja, za katerega je bila najemna pogodba sklenjena.

Najemnega razmerja po poteku pogodbenega obdobja ni mogoče podaljšati.

K 17. členu – sklenitev najemnega razmerja po smrti najemnika ali ob razpadu skupnosti

Člen ureja posebne življenjske okoliščine, ki lahko nastanejo v času trajanja najema.

V primeru smrti najemnika oziroma razpada zakonske, zunajzakonske ali partnerske skupnosti se lahko pod določenimi pogoji sklene nova najemna pogodba z ožjim družinskim članom, ki je že sodeloval na javnem razpisu in namerava ostati v stanovanju.

Nova pogodba se sklene samo za preostanek obdobja, za katerega je bila sklenjena prvotna najemna pogodba.

K 18. členu – odpoved najemnega razmerja iz krivdnih razlogov

Člen določa možnost odpovedi najemne pogodbe iz krivdnih razlogov.

Občina lahko najemno pogodbo odpove zaradi krivdnih razlogov, določenih s stanovanjsko zakonodajo, ter razlogov, ki bodo določeni v najemni pogodbi.

K 19. členu – uporabniki stanovanja

Člen določa, kdo lahko poleg najemnika uporablja namensko najemno stanovanje.

V stanovanju lahko poleg najemnika bivajo njegovi ožji družinski člani, ki so kot uporabniki navedeni v najemni pogodbi.

K 20. členu – vloga za bivanje dodatnega uporabnika

Člen ureja možnost naknadne spremembe števila uporabnikov stanovanja.

Najemnik mora pred začetkom bivanja dodatnega uporabnika vložiti ustrezno vlogo in predložiti zahtevana dokazila. Ob spremembi števila uporabnikov se sklene dodatek k najemni pogodbi.

K 21. členu – površinski normativi

Člen določa površinske normative stanovanj glede na število oseb, ki skupaj s prosilcem sodelujejo na javnem razpisu.

Za enočlansko gospodinjstvo je predvidena površina od 20 do 45 m², za dvočlansko nad 30 do 55 m², za tričlansko nad 45 do 70 m², za štiričlansko nad 55 do 82 m², za petčlansko nad 65 do 95 m² in za šestčlansko nad 75 do 105 m².

Za vsakega nadaljnjega člana se spodnja in zgornja meja povečata za 6 m².

Občina lahko izjemoma upravičencu odda tudi manjše ali večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja. Takšna ureditev omogoča racionalno uporabo razpoložljivega stanovanjskega fonda.

K 22. členu – začetek veljavnosti

Člen vsebuje končno določbo pravilnika in določa, da pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu e-občina.

III. POSTOPEK SPREJEMA PRAVILNIKA

16. člen Statuta Občine Kranjska Gora določa da Občinski svet med drugim sprejema tudi odloke in druge predpise Občine.

79. člen Poslovnika Občinskega sveta, določa, da Občinski svet sprejema statut občine in v skladu z zakonom in statutom naslednje akte:

- poslovnik o delu občinskega sveta,
- proračun občine in zaključni račun,
- planske in razvojne akte občine ter prostorske izvedbene akte,
- odloke,
- odredbe,
- pravilnike,
- navodila,
- sklepe.

Svet sprejema tudi stališča, priporočila, poročila, obvezne razlage določb statuta občine in drugih splošnih aktov ter daje mnenja in soglasja v skladu z zakonom ali statutom občine.

Skladno s 93. členom Poslovnika Občinskega sveta Občine Kranjska Gora se pravilnik kot akt iz pristojnosti občinskega sveta sprejema na eni obravnavi, razen če zakon določa drugače.

IV. OCENA FINANČNIH POSLEDIC

Sprejem pravilnika sam po sebi ne povzroča neposrednih dodatnih finančnih obveznosti občinskega proračuna.

Finančne posledice izvajanja pravilnika bodo povezane predvsem z zagotavljanjem, upravljanjem, vzdrževanjem in morebitnimi investicijskimi vlaganji v stanovanja, ki jih bo Občina Kranjska Gora namenila oddaji mladim in mladim družinam.

Višina stroškov bo odvisna od števila in stanja stanovanj, ki bodo vključena v posamezne javne razpise.

Občina bo iz oddaje namenskih najemnih stanovanj pridobivala prihodke iz naslova najemnin.

V. PREDLOG SKLEPA:

Občinskemu svetu Občine Kranjska Gora se predlaga, da po obravnavi predloženega gradiva sprejme naslednji

SKLEP

Občinski svet Občine Kranjska Gora sprejme Pravilnik o dodeljevanju občinskih namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam.

Številka: 032-17/2026-5

Datum: 26. 8. 2026

Pripravila:
Diana Klincov Gracer



Županja
Henrika Zupan

Priloge:

- Pravilnik o dodeljevanju občinskih namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam – predlog.

PREDLOG PRAVILNIKA

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, 11/14 – popr., 14/15 – ZUUJFO, 11/18 – ZSPDLSL-1, 30/18, 61/20 – ZIUZEOP-A, 80/20 – ZIUOOPE, 62/24 – odl. US in 102/24 – ZLV-K, 83/25 – ZOUL, 10/26), in Statuta Občine Kranjska Gora (Uradni list RS, št. 8/2026 – UPB1), Spremembe Statuta Občine Kranjska Gora, Uradni list RS št. 915/26 ter na podlagi določil 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), je Občinski svet Občine Kranjska Gora na svoji _____. redni seji dne _____ sprejel naslednji

P R A V I L N I K

O DODELJEVANJU OBČINSKIH NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM MLADIM IN MLADIM DRUŽINAM

I. SPLOŠNE DOLOČBE

1. člen

(vsebina pravilnika)

(1) Ta pravilnik ureja dodeljevanje občinskih namenskih najemnih stanovanj v najem mladim in mladim družinam v Občini Kranjska Gora (v nadaljevanju: namensko najemno stanovanje) in določa:

- upravičence in pogoje za upravičenost do dodelitve namenskega najemnega stanovanja v najem,
- postopek dodeljevanja namenskih najemnih stanovanj v najem,
- čas trajanja najemnega razmerja,
- površinske normative pri oddaji namenskega najemnega stanovanja v najem,
- najemnino in ostale stroške uporabe namenskega najemnega stanovanja,
- prenehanje najemnega razmerja in
- uporabnike namenskega najemnega stanovanja, ki poleg najemnika uporabljajo namensko stanovanje.

(2) Namensko najemno stanovanje po tem pravilniku je stanovanje, ki je v lasti Občine Kranjska Gora. Status namenskega najemnega stanovanja stanovanje pridobi s sklepom

Občinskega sveta Občine Kranjska Gora in ga občina vodi v svojih evidencah stvarnega premoženja.

(3) Za posamezna vprašanja, ki niso urejena s tem pravilnikom, se smiselno uporabljajo določbe predpisov s področja oddaje javnih najemnih stanovanj v najem.

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

2. člen

(namen)

(1) Namen tega pravilnika je podpora 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 oddaje namenskih najemnih stanovanj v najem je zagotoviti kar najbolj stimulatивne pogoje mladim in mladim družinam za delo in bivanje v občini Kranjska Gora.

3. člen

(opredelitev izrazov)

(1) Izrazi po tem pravilniku imajo naslednji pomen:

- mladi posamezniki so samske osebe brez otrok, ki so na dan objave javnega razpisa stare najmanj 18 let (polnoletne) in bodo v koledarskem letu objave javnega razpisa dopolnile največ 35 let,
- mlad par je skupnost dveh oseb brez otrok, ki sta na dan objave javnega razpisa stari najmanj 18 let (polnoletni) in bosta v koledarskem letu objave javnega razpisa dopolnili največ 35 let,
- mlade družine so družine z najmanj enim otrokom, v katerih sta starša na dan objave javnega razpisa stara najmanj 18 let (polnoletna) in bosta v koledarskem letu javnega razpisa dopolnila največ 40 let, pri čemer se za mlado družino šteje tudi enostarševska družina.

(2) Kot ožji družinski član prosilca se po tem pravilniku šteje njegov otrok, posvojenec, pastorek oziroma otrok zunajzakonskega partnerja, oseba, za katero obstaja zakonska dolžnost prosilca, da jo preživlja, zakonec ali zunajzakonski partner prosilca (zunajzakonska skupnost se presoja po predpisih o zakonski zvezi in družinskih razmerjih) ali partner prosilca, ki z njim živi v registrirani istospolni partnerski skupnosti.

4. člen

(skupine upravičencev)

(1) Do najema namenskih najemnih stanovanj po tem pravilniku so upravičene tri skupine prosilcev:

1. mladi posamezniki,
2. mladi pari,
3. mlade družine.

(2) Občina Kranjska Gora, glede na velikost in primernost prostih namenskih najemnih stanovanj oziroma na površinski normativ, v javnem razpisu določi in utemelji delež stanovanj, ki so namenjena posamezni skupini.

(3) Če so prosta namenska najemna stanovanja primerna samo za eno skupino, lahko občina skladno s prejšnjim odstavkom tega člena z javnim razpisom odda namenska najemna stanovanja v najem samo eni skupini.

2. POGOJI ZA UPRAVIČENOST DO DODELITVE NAMENKEGA NAJEMNEGA STANOVANJA V NAJEM

5. člen

(splošni pogoji)

(1) Do najema namenskega najemnega stanovanja je upravičen prosilec (skupaj z ožjimi družinskimi člani), ki izpolnjuje naslednje pogoje:

- da je državljan Republike Slovenije,
- da je poslovno popolnoma sposobna oseba,
- da je star med 18 in 35 let, v primeru mlade družine do 40 let, oziroma da tudi partner (mladi par ali mlada družina), ki skupaj s prosilcem kandidira na javnem razpisu, izpolnjuje navedeno starost,
- da je zaposlen, samozaposlen oziroma da lahko izkaže, da je v preteklem koledarskem letu od leta objave javnega razpisa ali v zadnjih treh mesecih pred objavo javnega razpisa prejel dohodke iz drugega civilnega razmerja,

- da ima prosilec na dan objave javnega razpisa prijavljeno stalno prebivališče v Občini Kranjska Gora, in sicer neprekinjeno najmanj pet let pred dnevom objave javnega razpisa,
- da prosilec in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ne presegajo dohodkovnega cenusa, ki je predpisan za udeležence v postopku dodelitve javnih najemnih stanovanj v najem in določen z zakonom,
- da prosilec ali ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, niso najemniki javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino,
- da prosilec in ožji družinski član, ki skupaj s prosilcem kandidira na javnem razpisu, ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in za neprofitno najemnino ali lastnik drugega premoženja, ugotovljenega v skladu z določbami veljavnega stanovanjskega zakona in na njem temelječih podzakonskih predpisih, katerega skupna vrednost presega 60 % vrednosti primerne stanovanja (vrednost primerne stanovanja se določi po veljavni stanovanjski zakonodaji),
- da izpolnjuje morebitne druge pogoje, ki jih mora Občina Kranjska Gora v posameznem javnem razpisu posebej utemeljiti.

3. POSTOPEK ODDAJE NAMENSKIH NAJEMNIH STANOVANJ V NAJEM

6. člen

(javni razpis)

- (1) Namenska najemna stanovanja se lahko oddajo v najem prosilcem, ki izpolnjujejo pogoje v skladu s tem pravilnikom (upravičencem), in sicer na podlagi javnega razpisa.
- (2) Javni razpis za oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem se objavi na spletnih straneh Občine Kranjska Gora, lahko pa tudi v drugih sredstvih javnega obveščanja.

7. člen

(vsebina javnega razpisa)

Javni razpis vsebuje zlasti:

1. pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci za dodelitev namenskega najemnega stanovanja v najem,
2. podatke, ki jih morajo prosilci navesti v vlogi,
3. dokazila, ki jih morajo prosilci priložiti vlogi,

4. okvirno število razpoložljivih namenskih najemnih stanovanj,
5. utemeljitev v primeru oddaje namenskih najemnih stanovanj samo določeni skupni upravičencev po drugem in tretjem odstavku 4. člena tega pravilnika,
6. okvirni rok, v katerem bodo namenska najemna stanovanja, ki so predmet razpisa, na razpolago za oddajo v najem,
7. rok in naslov za oddajo vlog in okvirni rok, v katerem bodo prosilci obveščeni o izidu razpisa,
8. okvirno višino najemnine za stanovanja, ki so predmet razpisa,
9. razpisno dokumentacijo (obrazec vloge in navodila za izpolnitev) oziroma napotilo, kje lahko prosilci dvignejo razpisno dokumentacijo.

8. člen

(dokazila o izpolnjevanju pogojev)

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

- z veljavnim osebnim dokumentom (osebna izkaznica ali potni list) – prva, druga in tretja alineja prvega odstavka 5. člena tega pravilnika,
- s potrdilom o stalnem prebivališču - peta alineja prvega odstavka 5. člena tega pravilnika,
- z dokazilom o zaposlitvi, samozaposlitvi oziroma prejetju obdavčljivih dohodkov (dohodninska odločba) iz drugega civilnega razmerja – četrta alineja prvega odstavka 5. člena tega pravilnika,
- z dohodninsko odločbo za preteklo koledarsko leto in/ali drugimi dokazili o rednih neto prihodkih za preteklo koledarsko leto prosilca in ožjih družinskih članov, ki skupaj s prosilcem kandidirajo na razpisu. V primeru, da je prišlo do zaposlitve, samozaposlitve oziroma prejemanja rednih neto dohodkov šele v letu javnega razpisa, pa z dokazili o izplačanih neto plačah v letu objave javnega razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred objavo javnega razpisa ni imel dohodkov iz delovnega razmerja – šesta alineja prvega odstavka 5. člena tega pravilnika,
- z izjavo da prosilec ali ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, ni najemnik javnega najemnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in za neprofitno najemnino – sedma alineja prvega odstavka 5. člena tega pravilnika,
- z izjavo, da prosilec in ožji družinski člani niso lastniki ali solastniki premoženja, ki presega 60 % vrednosti primerne stanovanja,

- z drugo z javnim razpisom zahtevano dokumentacijo, s katero prosilec dokazuje izpolnjevanje pogojev javnega razpisa.

(2) Mladi pari in mlade družine dokazujejo obstoj zunajzakonske skupnosti s podpisano in overjeno izjavo o obstoju oziroma izpolnjevanju pogojev zunajzakonske skupnosti, po določenih veljavnih predpisov, ki urejajo zunajzakonsko skupnost. Zakonska skupnost se dokazuje z izpiskom iz matičnega registra o sklenjeni zakonski zvezi.

(3) Prosilec in ožji družinski člani, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, občini 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 pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov. Vlogi prosilec in polnoletni ožji družinski član priložijo 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) Za ugotavljanje dohodka prosilca in ožjih družinskih članov, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, se smiselno uporabljajo določbe o vrstah dohodka in načinu upoštevanja le-tega pri ugotavljanju upravičenosti do znižanega plačila vrtca iz zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev, razen določb glede povečanja dohodka za fiktivno ugotovljen dohodek.

(5) Za ugotavljanje vrste in višine premoženja za prosilca in ožje družinske člane, ki skupaj z njim kandidirajo na javnem razpisu, se smiselno uporabljajo določbe glede premoženja, ki se upošteva, in premoženja, ki se ne upošteva, iz zakona, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

(6) Občina 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, teh podatkov in dokazil ne upošteva ter odloči na podlagi dejansko ugotovljenega stanja.

9. člen

(razpisni postopek in določitev seznama upravičencev)

(1) Občina na podlagi določb tega pravilnika in razpisnih pogojev iz javnega razpisa oblikuje sezname prosilcev po posameznih skupinah iz tega pravilnika, ki izpolnjujejo pogoje za dodelitev namenskih najemnih stanovanj.

(2) Občina prosilcem, katerih vloge so nepopolne, določi 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 izda odločbo o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na seznam upravičencev 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 v najem (upravičenci), se po zaključenem pritožbenem postopku, vrstni red določi po naslednjih merilih:

1. mladi posameznik:

- prednost ima prosilec z nižjim povprečnim dohodkom,
- če so prosilci še vedno izenačeni, ima prednost prosilec z daljšo dobo stalnega prebivališča v Občini Kranjska Gora,
- če tudi po uporabi navedenih meril ni mogoče določiti prednosti, občina opravi javni žreb, o katerem se sestavi zapisnik.

2. mladi par:

- prednost ima par z nižjim povprečnim dohodkom,
- če so prosilci še vedno izenačeni, ima prednost par z daljšo dobo stalnega prebivališča v Občini Kranjska Gora,
- če tudi po uporabi navedenih meril ni mogoče določiti prednosti, občina opravi javni žreb, o katerem se sestavi zapisnik.

3. mlada družina:

- prednost ima mlada družina z več mladoletnimi otroki,
- če je število otrok enako, ima prednost mlada družina z nižjim povprečnim dohodkom na družinskega člana,
- če so prosilci še vedno izenačeni, ima prednost mlada družina z daljšo dobo stalnega prebivališča v Občini Kranjska Gora,
- če tudi po uporabi navedenih meril ni mogoče določiti prednosti, občina opravi javni žreb, o katerem se sestavi zapisnik.

(7) Če je pri določitvi vrstnega reda iz prejšnjega odstavka tega člena potrebno opraviti žreb, občina imenuje posebno komisijo za izvedbo žreba. O izvedbi javnega žreba pisno obvesti vse upravičence. Upravičenci so lahko prisotni na javnem žrebu.

10. člen

(pravno varstvo)

(1) Zoper odločbo, izdano na prvi stopnji, ima prosilec pravico pritožbe. O pritožbi odloča župan.

(2) Sprožen upravni spor zoper odločbo iz prvega odstavka tega člena ne zadrži sklenitve najemne pogodbe.

4. NAJEMNO RAZMERJE

11. člen

(sklenitev najemne pogodbe)

(1) Najemna pogodba za namensko najemno stanovanje se z izbranim upravičencem sklene v obliki notarskega zapisa z neposredno izvršljivostjo glede najemnikovih obveznosti ter izpraznitve in izselitve iz predmeta najema.

(2) Natančnejše pravice in dolžnosti (obveznosti) pogodbenih strank se skladno z določili tega pravilnika, javnega razpisa in določili veljavne stanovanjske zakonodaje, uredijo z najemno pogodbo.

12. člen

(zavrnitev stanovanja)

(1) Občina upravičenca po dokončnosti odločbe o uvrstitvi na seznam upravičencev in določitvi vrstnega reda oddaje namenskih najemnih stanovanj v najem, pisno pozove na sklenitev najemne pogodbe ter mu določi rok za sklenitev najemne pogodbe. Rok se lahko iz utemeljenih razlogov podaljša.

(2) Če upravičenec brez utemeljenega razloga v roku ne sklene najemne pogodbe ali neutemeljeno zavrne ponujeno stanovanje, se ga na podlagi odločbe črta s seznama. Stanovanje se ponudi po vrstnem redu naslednjemu upravičencu, s katerim se nato sklene najemna pogodba.

(3) Upravičenec, ki je črtan iz seznama, ni upravičen sodelovati na prvem naslednjem javnem razpisu za dodelitev namenskih najemnih stanovanj v Občini Kranjska Gora.

(4) Izjemoma lahko izbrani upravičenec zavrne ponujeno stanovanje in zahteva drugo primerno stanovanje, vendar o utemeljenosti razlogov za zavrnitev oziroma dodelitev drugega stanovanja odloči občina. Če občina presodi, da ne gre za utemeljene razloge, ravna po 2. odstavku tega člena.

13. člen

(čas trajanja najemnega razmerja)

(1) Najemna pogodba za namensko najemno stanovanje se sklene za določen čas 10 let, brez možnosti podaljšanja.

14. člen

(najemnina)

(1) Najemnina za namenska najemna stanovanja se določi v skladu z veljavno zakonodajo za oblikovanje neprofitnih najemnin in znaša 70% več kot bi znašala neprofitna najemnina za posamezno stanovanje.

15. člen

(obveznosti najemnika)

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

16. člen

(prenehanje najemnega razmerja)

(1) Najemno razmerje za najem namenskega najemnega stanovanja preneha s potekom časa, za katerega je sklenjeno, in se ne more podaljšati.

17. člen

(sklenitev najemnega razmerja po smrti najemnika ali ob razpadu zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti)

(1) Najemno razmerje se ne more prenašati, razen v primeru smrti najemnika ali ob razpadu zakonske zveze ali zunajzakonske skupnosti ali istospolne partnerske skupnosti.

(2) Z ožjim družinskim članom, ki je skupaj z najemnikom kandidiral na javnem razpisu in ki namerava ostati v stanovanju, se pod pogoji, da do tedaj ni bila kršena najemna pogodba, sklene nova najemna pogodba za obdobje do izteka časa, za katerega je bila sklenjena prvotna najemna pogodba, ob upoštevanju določb tega pravilnika, javnega razpisa in zakona, ki ureja stanovanjska najemna razmerja.

18. člen

(odpoved najemnega razmerja iz krivdnih razlogov)

(1) Najemno pogodbo lahko Občina Kranjska Gora odpove iz krivdnih razlogov, določenih v zakonu, ki ureja stanovanjska najemna razmerja, in krivdnih razlogov, določenih v najemni pogodbi.

19. člen

(uporabniki stanovanja)

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

20. člen

(vloga za bivanje dodatnega uporabnika)

(1) Vlogo za bivanje dodatnega uporabnika v namenskem najemnem stanovanju je dolžan podati najemnik stanovanja pred pričetkom bivanja dodatnega uporabnika. Vlogi je potrebno priložiti dokazila o sorodstvenem razmerju oziroma dokazilo o zakonski dolžnosti preživljanja konkretne osebe.

(2) O spremembi števila uporabnikov je potrebno skleniti dodatek k osnovni najemni pogodbi.

5. POVRŠINSKI NORMATIVI

21. člen

(površinski normativi)

(1) Površinski normativi, ki se glede na skupino po tem pravilniku in številu oseb, ki skupaj s prosilcem sodelujejo na razpisu uporabljajo pri oddaji namenskih najemnih stanovanj v najem, so naslednji:

Število članov, ki skupaj s prosilcem sodelujejo na javnem razpisu	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

(2) Za vsakega nadaljnjega člana prosilca se spodnje in zgornje površine razreda iz preglednice iz prejšnjega odstavka povečajo za 6 m².

(3) Občina Kranjska Gora lahko upravičencu izjemoma odda v najem tudi manjše ali večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja.

9. KONČNA DOLOČBA

22. člen

(začetek veljavnosti)

Ta pravilnik začne veljati petnajsti dan po objavi v Uradnem glasilu e-občina.

Številka:

Kranjska Gora, dne _____

Občina Kranjska Gora

ŽUPANJA

Henrika Zupan