



Na podlagi 16. in 24. člena Zakona o javnih skladih (ZJS-1; Uradni list RS št. 77/08 in spremembe) in 19. člena Odloka o ustanovitvi in organiziranosti Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 61/2009), je Nadzorni svet Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper na 9. redni seji dne 10. 12. 2019 sprejel naslednje

## **SPREMEMBE IN DOPOLNITVE SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper**

### 1. člen

V Splošnih pogojih poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Koper (Uradni list RS, št. 7/16) se prvi odstavek 10. člena spremeni tako, da se glasi:

»Najemna pogodba se sklene za določen čas, ki je vezan na trajanje zaposlitve pri istem delodajalcu, vendar največ 4 leta, z možnostjo podaljšanja za največ 1 leto.«

### 2. člen

V 12. členu se prvi odstavek spremeni tako, da se glasi:

»Najemno razmerje preneha s potekom časa, za katerega je bilo sklenjeno, v kolikor ne pride do odobritve podaljšanja najemnega razmerja, s prekinitvijo delovnega razmerja pri delodajalcu, pri katerem je bil najemnik zaposlen ob sklenitvi najemnega razmerja, vključno z upokojitvijo ali s smrtjo najemnika ter se ne more prenašati na ožje družinske člane oziroma druge uporabnike iz najemne pogodbe.«

### 3. člen

Besedilo 17. člena se spremeni tako, da se glasi:

### 17. člen

(bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb)

»Upravičenci do dodelitve bivalnih enot za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb so tisti upravičenci do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, ki niso zavezanec za plačilo lastne udeležbe in varščine in ki so v najtežjih materialnih in socialnih razmerah in jih je zaradi ohranjanja družine ali socialne izključenosti potrebno reševati izven javnih razpisov. Upravičenci se določijo v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, pri čemer se dohodkovni normativ za ugotavljanje upravičenosti do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem praviloma zmanjša za 50 %, s tem da se upošteva dohodek le za zadnje tri znane mesece pred oddajo vloge in imajo stalno prebivališče v MOK. V kolikor je upravičenec ali njegov ožji družinski član dolžnik iz naslova prejšnjega najemnega razmerja, sklenjenega z JSS MOK, ali mu je najemno razmerje prenehalo zaradi neprimerne rabe stanovanja ali skupnih delov stavbe, je to lahko, ne glede na izpolnjevanje pogojev iz tega odstavka, razlog za neupravičenost do dodelitve bivalne enote. Bivalna enota se odda v najem na podlagi seznama upravičencev do dodelitve bivalne enote skladno z določbami 88. člena SZ-1 ob pogoju, da upravičenec redno obnavlja vlogo za dodelitev in JSS MOK obvešča o

spremenjenih okoliščinah ter kandidira na javnih razpisih za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem in se uvršča na prednostno listo.

Poleg upravičencev iz prejšnjega odstavka tega člena se lahko dodeli bivalno enoto tudi zaradi izredne socialne ogroženosti pred napovedano deložacijo na podlagi sodne odločbe o izpraznitvi in izročitvi stanovanja lastniku JSS MOK, ko posamezniku ali družini zaradi tega grozi brezdomstvo. Tudi taki upravičenci morajo praviloma izpolnjevati pogoje iz prvega odstavka tega člena. V takih primerih se bivalna enota dodeli zlasti zaradi zaščite mladoletnih otrok in starejših oseb.

V primeru elementarnih nesreč se bivalno enoto dodeli lahko tudi osebam, ki ne izpolnjujejo pogojev iz prvega odstavka tega člena, z natančno opredelitvijo časa trajanja najemnega razmerja.

Poleg meril iz prejšnjih odstavkov tega člena se pri dodelitvi bivalne enote upošteva še merilo stanovanjske površine na število družinskih članov in sicer glede na razpoložljive možnosti JSS MOK praviloma:

- za 1 člana do 16 m<sup>2</sup>,
- za 2 člana do 20 m<sup>2</sup>,
- za 3 člane do 24 m<sup>2</sup>,
- za 4 člane do 32 m<sup>2</sup>,
- za 5 članov do 40 m<sup>2</sup> stanovanjske površine.

Za vsakega nadaljnjega družinskega člana se površina spodnjega in zgornjega razreda poveča za 4 m<sup>2</sup>.

Zaradi zdravstvenih razmer in v drugih utemeljenih primerih, je ta površina lahko tudi večja.

Mestna občina Koper imenuje strokovno komisijo, katere člani so poleg predstavnikov MOK tudi predstavniki centra za socialno delo in nevladnih organizacij. Strokovna komisija na podlagi oblikovanih kriterijev preuči utemeljenost vlog upravičencev za dodelitev bivalnih enot in ugotovi, kdo od upravičencev je v najtežji socialni stiski ter se ga ob upoštevanju prostorskih možnosti prioritarno reši.

Bivalno enoto se odda skladno z določbami SZ-1 za določen čas enega leta. Strošek sklenitve najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa krije MOK.

Sredstva za bivalne enote za začasno reševanje stanovanjskih potreb socialno ogroženih oseb zagotovi MOK z letnim proračunom.«

#### 4. člen

Črtata se 42. in 47. člen.

Dosedanji členi od 43. do 51. se smiselno preštevilčijo.

#### 5. člen

Določba 1. člena teh sprememb in dopolnitev splošnih pogojev ne velja za najemna razmerja, sklenjena pred uveljavitvijo teh sprememb in dopolnitev.

## 6. člen

K tem spremembam in dopolnitvam splošnih pogojev poslovanja je Občinski svet MOK podal soglasje na \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_, Občinski svet Občine Ankaran pa je soglasje podal na \_\_\_\_ redni seji dne \_\_\_\_\_. Spremembe in dopolnitve začnejo veljati naslednji dan po objavi v Uradnem listu Republike Slovenije.

Številka: 020-2/2015

Datum: 10. 12. 2019

Predsednica Nadzornega sveta JSS  
MOK:  
Mojca Hilj Trivić, l.r.