

Upravni odbor Društva študentov invalidov Slovenije, je na svoji četrti redni seji, dne 7.6.2016 sprejel:

PRAVILNIK

o bivalni enoti Društva študentov invalidov Slovenije

I. SPLOŠNA DOLOČBA

1. člen

S tem Pravilnikom se določajo način izvajanja, dodeljevanja in pogoji začasnega najema bivalne enote Društva študentov invalidov Slovenije (v nadaljevanju Društvo).

II. VSEBINA PRAVILNIKA

2. člen

Ta pravilnik določa:

- splošne pogoje, ki jih morajo izpolnjevati prosilci oziroma prosilke (v nadaljevanju prosilci), da so upravičeni do dodelitve bivalne enote,
- dodatne prednostne pogoje za najem bivalne enote,
- kriterije za plačilo najemnine in stroškov
- postopek dodeljevanja bivalne enote,
- navodilo za uporabo in vzdrževanje bivalne enote,
- pravice in dolžnosti društva,
- pravice in dolžnosti podnajemnika,
- izjemne dodelitve in individualne dogovore,
- postopek spreminjanja višine najemnine po dodelitvi bivalne enote,
- trajanje in prenehanje najemnega razmerja,
- pritožbeni postopek.

III. OPREDELITEV POJMOV

3. člen

Društvo oddaja v najem bivalne enoto v neprofitnem stanovanju, za katere ima z Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju JSS MOL) sklenjeno najemno pogodbo. Najemna pogodba je podlaga za nadaljnje dodeljevanje bivalnih enot proslcem v začasen najem.

Bivalna enota obsega sobo, ki jo dobi prosilec v začasen najem in pripadajoče skupne prostore v stanovanju, ki jih dobi prosilec v souporabo. Skupni prostori so kuhinja, kopalnica, dnevni prostor, hodnik, shramba, klet in sanitarije.

Čas najema bivalne enote se opredeli v najemni pogodbi med društvom in podnajemnikom.

IV. SPLOŠNI POGOJI IN PREDNOSTNI POGOJI

4. člen

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve bivalne enote v začasen najem, so:

- članstvo v društvu,
- poravnane vse obveznosti, ki jih prosilec ima do društva iz prejšnjega najemnega razmerja in vse morebitne pripadajoče stroške,
- prosilec ima v Mestni občini Ljubljana boljše možnosti za šolanje in zaposlitev ali ima boljše zagotovljeno pomoč druge osebe kot v drugi občini.

5. člen

Društvo lahko poleg splošnih pogojev, opredeljenih v tem Pravilniku, upošteva prednostne pogoje, na podlagi katerih določi prednostno listo za dodelitev bivalne enote v najem.

Prednostni pogoji:

- neprilagojeno domače bivalno okolje prosilca,
- trajna vezanost prosilca na uporabo invalidskega vozička,
- prosilec ima izdelan individualni načrt reševanja stanovanjske problematike, ki ga izdelava skupaj s strokovno službo društva.

-

V. PLAČILO NAJEMNINE IN STROŠKOV

6. člen

Podnajemnik plačuje društvu za najem bivalne enote na podlagi najemne pogodbe mesečno najemnino in obratovalne stroške do zadnjega dne v mesecu za pretekli mesec.

Društvo podnajemniku do 20. dne v tekočem mesecu po navadni pošti pošlje skupni znesek najemnine in obratovalnih stroškov za pretekli mesec, ki jih podnajemnik nakaže na tekoči račun društva.

VI. POSTOPEK DODELJEVANJA BIVALNE ENOTE

7. člen

Prosilec naslovi na društvo pisno prošnjo za dodelitev bivalne enote. Po prejemu prošnje skrbnik bivalnih enot (v nadaljevanju skrbnik bivalnih enot) na društvu, ki je odgovoren za dodelitev bivalne enote društva, najprej preveri, ali prosilec izpolnjuje splošne pogoje. Če prosilec izpolnjuje splošne pogoje in ni drugih prosilcev za najem, skrbnik bivalnih enot odobri najem bivalne enote. V primeru, da je več prosilcev, se podnajemnik izbere na podlagi prednostih pogojev in nujnosti začasne ureditve stanovanjskega problema.

VII. UPORABA IN VZDRŽEVANJE BIVALNE ENOTE

8. člen

Podnajemnik se zaveže, da bo uporabljal bivalno enoto, opremo in naprave v njej ter skupne prostore večstanovanjske stavbe, v kateri se nahaja bivalna enota, kot dober gospodar, v skladu z njihovim prvotnim namenom in navodili, v skladu s hišnim redom bloka in zakonom, ki ureja stanovanjska razmerja.

Podnajemnik mora takoj, najkasneje pa v treh dneh, o vsaki škodi ali pomanjkljivostih v bivalni enoti oziroma na opremi ali aparatih obvestiti skrbnika bivalnih enot in ravnati po njegovih navodilih.

Podnajemnik mora skrbeti za higieno in čistočo v sobi in skupnih delih bivalne enote.

Podnajemnik mora uporabljati bivalno enoto na način, da bo omogočena uporaba bivalnih enot tudi vsem ostalim stanovalcem.

Podnajemnik ne sme trajno posegati v bivalno enoto, opremo in naprave, ki so predmet najema, brez soglasja društva in lastnika stanovanja, razen če je to nujno potrebno, da se odvrne nevarnost za življenje ali zdravje ljudi ali hujša premoženjska škoda.

VIII. DOLŽNOSTI IN PRAVICE DRUŠTVA

9. člen

Društvo mora podnajemniku ponuditi v podpis najemno pogodbo in ob podpisu le-te podnajemniku izročiti ključe bivalne enote in vhoda v večstanovanjsko stavbo, v kateri je bivalna enota.

Društvo mora izročiti podnajemniku bivalno enoto v stanju, ki podnajemniku omogoča normalno uporabo in bivanje.

Društvo mora določiti višino najemnine in natančno definirati plačilo obratovalnih stroškov v skladu s 6. členom tega pravilnika.

Društvo mora skrbeti za vzdrževanje bivalne enote in zagotavljati podnajemniku normalno uporabo bivalne enote ves čas trajanja najema.

Društvo mora omogočiti podnajemniku zasebnost in ne sme motiti njegove posesti (ne sme vstopati brez vednosti podnajemnika), razen za preveritev pravilne uporabe bivalne enote, kot to določa zakon, ki ureja stanovanjska razmerja.

Društvo je dolžno odpraviti večje okvare, ki so nastale zaradi višje sile oziroma niso nastale zaradi malomarnosti podnajemnika. Med adaptacijo bivalne enote društvo ni dolžno zagotoviti nadomestnega stanovanja.

10. člen

Društvo ima pravico zaračunavanja najemnine in odločanja o prenehanju najemnega razmerja v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska razmerja, tem pravilnikom in najemno pogodbo.

Društvo ima v skladu z zakonom, ki ureja stanovanjska razmerja, pravico vstopiti v bivalno enoto za preveritev pravilne uporabe bivalnih enot, vendar največ dvakrat letno.

Društvo ima pravico odpovedati najemno pogodbo, če podnajemnik ne plačuje najemnine in obratovalnih stroškov, uničuje bivalno enoto, razgraja in moti okolico, krši Pravilnik o bivalni enoti Društva študentov invalidov Slovenije ali kako drugače ne upošteva določil najemne pogodbe, v skladu z dogovorjenim odpovednim rokom v najemni pogodbi.

Društvo lahko odpove najemno pogodbo iz vseh razlogov iz prvega odstavka 103. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1).

Pred odpovedjo najemne pogodbe iz krivdnih razlogov je društvo dolžno opozoriti podnajemnika na kršitev. Pisni opomin mora vsebovati opis kršitve, način odprave odpovednega razloga in rok za odpravo odpovednega razloga, ki znaša najmanj pet dni.

V primeru predčasnega prenehanja najemnega razmerja je podnajemnik dolžan izprazniti bivalno enoto in skrbniku bivalnih enot na društvu izročiti ključe do 12.00 na dan prenehanja najemnega razmerja oziroma na način, kot ga določi sodišče v morebitnem sodnem postopku.

Če podnajemnik v bivalni enoti tudi po pozivu društva ne odstrani svojih stvari, jih lahko na njegove stroške odstrani Društvo.

IX. PRAVICE IN DOLŽNOSTI PODNAJEMNIKA

11. člen

Podnajemnik mora bivalno enoto uporabljati na način, da bo normalno uporabo bivalnih enot omogočal tudi vsem ostalim stanovalcem v stanovanju.

Bivanje v bivalni enoti je začasno, zato mora podnajemnik v času bivanja v enoti, aktivno iskati druge načine za reševanje stanovanjskega problema.

Podnajemnik je dolžan pravočasno plačati najemnino in obratovalne stroške.

Podnajemnik z bivalno enoto ravna kot dober gospodar (kot bi ravnal s svojo lastnino).

Podnajemnik mora skrbeti za higieno in čistočo bivalne enote.

Podnajemnik v bivalni enoti ne sme kaditi, prav tako tudi ne osebe, ki bi jih sam povabil v bivalno enoto.

Podnajemnik se tudi zaveže, da se sam ali druge osebe, ki bi jih pripeljal v bivalno enoto, ne bodo opijali ali uporabljali prepovedanih drog ali drugih podobnih substanc.

Podnajemnik mora takoj, najkasneje pa v treh dneh, o vsaki škodi ali pomanjkljivosti v bivalni enoti, na opremi ali aparatih obvestiti skrbnika bivalne enote in ravnati po njegovih navodilih.

Podnajemnik bo društvu poravnal vso škodo, ki jo bo namerno ali zaradi malomarnosti povzročil v bivalni enoti, opremi ali na aparatih, ki so v njej. Škodo opredeli na podlagi pregleda in ocene stanja skrbnik bivalne enote.

Če podnajemnik tudi po pisnem ali ustnem opominu uporablja bivalno enoto v nasprotju s pogodbo ali njenim namenom ali če zanemarja vzdrževanje bivalne enote in je nevarno, da bo nastala precejšnja škoda, lahko društvo prekine.

Podnajemnik dovoli društvu in lastniku stanovanja (JSS MOL), da občasno preveri pravilno uporabe bivalne enote, kadar to sam želi, vendar največ dvakrat letno.

Podnajemnik je dolžan spoštovati hišni red bloka.

Za tekoče vzdrževanje bivalne enote (manjša popravila, odprava manjših napak, ki nastanejo z običajno uporabo stvari) je zadolžen podnajemnik. Podnajemnik je v primeru popravila dolžan predhodno pridobiti dovoljenje skrbnika bivalne enote, da lahko določeno popravilo opravi.

Podnajemnik brez dogovora ne sme bistveno spremeniti bivalne enote (npr. porušiti stene, zasteklit balkona).

Podnajemnik lahko odpove pogodbo, pri tem pa upošteva odpovedni rok, ki traja do konca meseca, v katerem je bila prejeta pisna odpoved.

Ko najemna pogodba preneha, mora podnajemnik predati bivalno enoto urejeno in čisto, pri tem se seveda upošteva, da so sprejemljive spremembe, ki nastanejo z običajno rabo stvari.

Podnajemnik je dolžan izprazniti bivalno enoto in skrbniku bivalne enote na društvu izročiti ključne najkasneje do 12.00 na dan, ko poteče rok, za katerega se sklepa najemna pogodba, ali v primeru predčasnega prenehanja najemnega razmerja.

12. člen

Podnajemnik lahko zahteva sorazmerno zmanjšanje najemnine za čas, ko bivalne enote ni bilo mogoče normalno uporabljati in je bila za to odgovorno društvo.

Podnajemnik lahko zahteva vračilo previsoko zaračunane najemnine in obratovalnih stroškov.

Ko nastane v stanovanju večja škoda ali škoda, ki lahko ogrozi življenje, skrbnik bivalne enote ali lastnik (JSS MOL) pa ni takoj neposredno dosegljiv, lahko podnajemnik vzrok škode odpravi brez dovoljenja skrbnika bivalnih enot na društvu in ob predložitvi računa zahteva povračilo plačanega popravila.

X. SPREMINJANJE VIŠINE NAJEMNINE PO DODELITVI BIVALNE ENOTE

13. člen

Najemnino in ostale stroške se sorazmerno razdeli na vse podnajemnike, ki živijo v bivalni enoti.

XI. TRAJANJE IN PRENEHANJE NAJEMNEGA RAZMERJA

14. člen

Bivalna enota se podnajemnikom oddaja v najem za določen čas.

Podnajemnik, ki mu je bila dodeljena bivalna enota v najem za določen čas, mora v 30. dneh pred pretekom tega časa pridobiti od društva odobritev podaljšanja najemne pogodbe s sklenitvijo aneksa k najemni pogodbi, sicer mora izprazniti bivalno enoto in stvari v pogodbenem roku, razen če najemna pogodba ne določa drugače.

15. člen

Podnajemniku se lahko odpove najemna pogodba iz krivdnih razlogov:

- če podnajemnik oziroma osebe, ki jih je pripeljal v bivalno enoto, z načinom uporabe bivalne enote povzročajo večjo škodo v bivalni enoti,
- če podnajemnik opravlja v bivalni enoti dejavnost brez dovoljenja ali dejavnosti, ki pomenijo kaznivo dejanje po Kazenskem zakoniku (KZ -1) ali prekršek po Zakonu o prekrških (ZP-1),
- če podnajemnik ne vzdržuje bivalne enote,
- če podnajemnik ne plača najemnine ali obratovalnih stroškov,
- če podnajemnik oz. osebe, ki jih pripelje v bivalno enoto, z načinom uporabe bivalne enote pogosto grobo kršijo pravila sosedskega sožitja ali huje motijo druge sostanovalce pri njihovi uporabi bivalne enote,
- če podnajemnik ne dovoli vstopa društvu za preveritev pravilne uporabe bivalnih enot, v skladu z 2. odst. 10. čl. tega pravilnika,
- če bivalno enoto več kot 7 dni v obdobju enega meseca uporablja, poleg podnajemnika, oseba ali več oseb, ki niso navedene v najemni pogodbi, in če podnajemnik za to ni pridobil soglasja društva,
- če podnajemnik neha uporabljati bivalno enoto in brez presledka več kot dva meseca ni več stanoval v njej.

16. člen

Najemno razmerje preneha v rokih, ki so določeni s pogodbo ali tem pravilnikom in če lastnik (JSS MOL) preneha oddajati neprofitno stanovanje društvu v najem.

XII. PRITOŽBENI POSTOPEK

17. člen

Za nespoštovanje pravilnika, najemne pogodbe ali kršitve hišnega reda večstanovanjske stavbe v katerih se nahaja bivanjska enota, bo dejanja podnajemnika obravnaval skrbnik bivalnih enot na društvu.

Za večje kršitve je pristojna Disciplinska komisija društva.

XIII. KONČNA DOLOČBA

18. člen

Pravilnik začne veljati in se uporabljati, ko ga z večino glasov potrdi Upravni odbor.

Ljubljana, 7.6.2016

Društvo študentov invalidov Slovenije
Martin Gec
Predsednik DŠIS