

Na podlagi 87. 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-10 in 77/23 – odl. US), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb), Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16, 52/16 – ZPPreb-1, 15/17 – DZ, 29/17, 54/17, 21/18 – ZNOrg, 31/18 – ZOA-A, 28/19, 189/20 – ZFRO, 196/21 – ZDOsk, 82/23 in 84/23 – ZDOsk-1), Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) in na podlagi drugega odstavka 6. člena pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih stanovanj z dne 28.11.2005, sklenjene med Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom, Poljanska cesta 31, Ljubljana in Občino Sodražica, Trg 25. maja 3, Sodražica

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, Ljubljana

in

Občina Sodražica, Trg 25. maja 3, Sodražica

objavljata

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Občina Sodražica, Trg 25. maja 3, Sodražica v svojem imenu in s soglasjem ter po pooblastilu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (v nadaljevanju: občina) razpisuje oddajo v najem eno (1) neprofitno stanovanje.

Po zaključenem javnem razpisu bosta oblikovani dve prednostni listi.

- lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj (Ur. list RS, št. 14/04 in 34/04, 62/06, 114/06 - ZUE, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23), (v nadaljevanju: Pravilnik) niso zavezanci za plačilo varščine;
- lista B za stanovanja predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na določila 10. člena Pravilnika lahko zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

Prosilci bodo uvrščeni na ločene liste v okviru liste A (oproščeni plačila lastne udeležbe in varščine) oziroma liste B (lahko zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine), odvisno od dohodka gospodinjstva.

Stanovanje se nahaja na lokaciji Cesta Notranjskega odreda 16, 1317 Sodražica, v izmeri 42,71 m².

Lastnik stanovanja je Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, s katerim bo najemnik sklenil najemno pogodbo.

1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina za dodeljeno neprofitno stanovanje bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. l. RS, št. 153/21) oz. na podlagi predpisa, ki bo veljal med oddajo stanovanja v najem.

Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko uveljavljajo pravico do znižane neprofitne najemnine v skladu z uredbo, citirano v prejšnjem odstavku oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku določenim s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

1.3. Površinski normativ

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila varščine - lista A	Površina stanovanja s plačilom varščine - lista B
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem so popolnoma poslovno sposobni državljani Republike Slovenije, ki imajo stalno prebivališče na območju Občine Sodražica in na tem območju tudi dejansko bivajo.

Prosilci morajo imeti ob vložitvi vloge po tem razpisu poravnane vse obveznosti do občine iz morebitnega prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja (najemnine in obratovalni stroški) ter tudi morebitne stroške.

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja, ki imajo v občini javnega razpisa začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih – varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj;

invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, ne glede na kraj stalnega prebivališča, če imajo v Občini Sodražica možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;

najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje do dodelitve neprofitnega stanovanja po Pravilniku.

osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2023 ne presegajo zgornje meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju po podatkih Statističnega urada RS znašala 1.445,12 EUR. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji tabeli v stolpcu LISTA B.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v točki 2.2., prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A - brez lastne udeležbe in varščine ali listi B - z lastno udeležbo in varščino. Razmejitev med prosilci liste A in, iste B je razvidna iz naslednje tabele:

Velikost gospod.	LISTA A		LISTA B	
	%	Meja dohodka	%	Meja dohodka
1 – člansko	90 %	do 1.300,61 EUR	od 90 do 200 %	nad 1.300,61 EUR do 2.890,24 EUR
2 – člansko	135 %	do 1.950,91 EUR	od 135 do 250 %	nad 1.950,91 EUR do 3.612,80 EUR
3 – člansko	165 %	do 2.384,45 EUR	od 165 do 315 %	nad 2.384,45 EUR do 4.552,13 EUR
4 – člansko	195 %	do 2.817,98 EUR	od 195 do 370 %	nad 2.817,98 EUR do 5.346,94 EUR
5 – člansko	225 %	do 3.251,52 EUR	od 225 do 425 %	nad 3.251,52 EUR do 6.141,76 EUR
6 – člansko	255 %	do 3.685,06 EUR	od 255 do 470 %	nad 3.685,06 EUR do 6.792,06 EUR

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk za zgornjo mejo liste A in spodnjo mejo liste B ter 25 odstotnih točk za zgornjo mejo liste B.

2.3. Premoženje prosilca

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu 2023 ne presegajo gornje meje določene v točki 2.2. tega razpisa;

da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja, razen če gre za stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino;

da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja.

Glede na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja ne sme presežati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja v m ²	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presežati 40% vrednosti primerne stanovanja v EUR
1-člansko	45	20.160,00
2-člansko	55	24.640,00
3-člansko	70	31.360,00
4-člansko	82	36.736,00
5-člansko	95	42.560,00
6-člansko	105	47.040,00

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami, vrednost točke 3,50 EUR in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom varščine.

Vrednost nepremičnine se upošteva po posplošeni tržni vrednosti Geodetske uprave RS. V kolikor se prosilec z navedeno ceno ne strinja, mora na svoje stroške predložiti cenitev pooblaščenega cenilca ali ocenjevalca vrednosti nepremičnin.

Glede lastništva premoženja prosilca in ostalih članov gospodinjstva, ki z njim stalno prebivajo, se v premoženje ne vštevata vrednost poslovnih prostorov in opreme do celotne vrednosti primerne stanovanja, kolikor gre za dejavnost, s katero se prosilec preživlja.

Kolikor gre za prosilca invalida oziroma družino z invalidnim članom, se ob predložitvi ustreznih dokazil do celotnih dohodkov gospodinjstva odšteje znesek, ki ga invalid prejema za nakup določenih pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

Kolikor gre za prosilca/prosilko oziroma prosilca/prosilko z otrokom, žrtev družinskega nasilja, ki zaradi nasilja v družini ne more koristiti pravice do solastniškega deleža na stanovanju ali stanovanjski hiši, se obseg stanovanjskega premoženja posebej evidentira in upošteva pri odločitvi občine o času najema in višini najemnine.

3. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV

Stanovanjske in socialno-zdravstvene razmere prosilca bodo ocenjene skladno s točkovnim vrednotenjem, ki ga določa Pravilnik, ter na podlagi točkovnega vrednotenja prednostnih kategorij upravičencev, ki so določene s tem razpisom. Ocenjuje se izključno stanovanjske pogoje prosilca kot tudi zdravstvene razmere članov njegovega gospodinjstva, s katerimi kandidira na razpisu ne glede na morebitno ločeno bivanje med njimi.

3.1. Splošne prednostne kategorije prosilcev

Poleg kriterijev iz prejšnjega odstavka, se v skladu s 6. členom Pravilnika upoštevajo še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

1. mlade družine in mladi,
2. družine z večjim številom otrok,
3. invalidi in družine z invalidnim članom,
4. družina z manjšim številom zaposlenih (3 članska družina in samo en zaposlen),
5. državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki,
6. ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja.

3.2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, bodo v skladu s 6. členom Pravilnika upoštevane še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- stalnosti bivanja v Občina Sodražica, Trg 25. maja 3, Sodražica.

3.3. Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

Prednostne kategorije prosilcev in dodatni pogoji se za posamezno listo A oz. listo B točkujejo z naslednjo višino točk:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	LISTA A	LISTA B
1. mlade družine (noben od staršev več kot 35 let, vsaj en otrok)	60	60
1.1 mladi (ne več kot 30 let)	30	30
2. družina z večjim številom otrok - najmanj trije otroci	60	60
3. invalidi in družine z invalidnim članom	100	100
4. družina z manjšim številom zaposlenih (3 članska družina in samo 1 zaposlen)	60	60
5. državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki (moški 13 let, ženske 12 let)	100	100
6. ženske in ženske z otroki žrtve družinskega nasilja	100	100
DODATNI POGOJI	LISTA A	LISTA B
7. stalnost bivanja prosilca na območju Občine Sodražica (Upošteva se število let, dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.)		
• za bivanje od 5 do 10 let	20	20
• za bivanje nad 10 do 15 let	30	30
• za bivanje nad 15 do 20 let	50	50
• za bivanje nad 20 let	60	60

Če več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in drugih razmer, se prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja določi glede na uvrstitev prosilcev v prednostne kategorije prosilcev ob upoštevanju naslednjega vrstnega reda: prosilci z daljšo dobo stalnega bivanja v občini Sodražica, družine z manjšim številom zaposlenih, mlade družine, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, žrtve nasilja v družini, žrtve vojnega nasilja, prosilci z daljšo delovno dobo.

4. 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 poročuna ob prenehanju najemnega razmerja.

Varščino so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo določeno v 9. členu Pravilnika (upravičenci po listi B), pred oddajo stanovanja v najem. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v odločbi in najemni pogodbi.

5. RAZPISNI POSTOPEK

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, dvignejo obrazec vloge, s katerim se prijavijo na razpis na naslovu Občina Sodražica, Trg 25. maja 3, 1317 Sodražica, vsak delovni dan. Obrazec vloge bo na voljo tudi v elektronski obliki na spletni strani Občine Sodražica www.sodrazica.si. Upoštevane bodo vloge na originalnih obrazcih, ki bodo prispele na sedež občine najkasneje do 6. 5. 2024 do 10. ure.

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v znesku 22,60 EUR za vlogo in izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakon 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).

Upravna taksa v znesku 22,60 EUR se plača s plačilnim nalogom na račun številka: IBAN 011005790309109, Referenca 1177 76783-7111002-2024 ali na Občini Sodražica, katerega fotokopija se nalepi na vlogo.

Taksni zavezanci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu ZUT: da so prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživljanja po predpisih socialnega varstva, ali da so prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva, ali da so prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb. Status dokažejo s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo ali drugimi dokazili.

Prosilci morajo oddati vloge z vsemi dokazili **osebno v tajništvu Občine Sodražica, Trg 25. maja 3, 1317 Sodražica** ali priporočeno **po pošti** na isti naslov s pripisom: «**NE ODPIRAJ - JAVNI RAZPIS - NEPROFITNO STANOVANJE**».

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

5.1. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci in polnoletni člani gospodinjstva OBVEZNO priložiti naslednje listine:

1. izpolnjen obrazec opisa stanovanjskih in socialno-zdravstvenih razmer;
2. izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev za koledarsko leto pred razpisom (za vlagatelja in polnoletne člane gospodinjstva);
3. izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov (s podpisi vseh družinskih članov oziroma njihovih zakonitih zastopnikov);

4. potrdilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva v obdobju od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (potrdilo delodajalca oziroma izplačevalca pokojnine ZPIZ); potrdilo o prejetih drugih dohodkih v letu 2023 oziroma pisna izjava prosilca, da takšnih dohodkov ni imel (za dohodek se štejejo preživnine, nadomestila preživnin, nagrada skrbniku, plačilo dela rejniku, starševski dodatek, varstveni dodatek, državne štipendije, rente iz življenjskih zavarovanj, invalidski dodatek, sredstva za nego in pomoč);
5. dokazila o izplačanih neto plačah v obdobju od 1. 1. 2024 do 29. 2. 2024, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja - za prosilca in polnoletne člane gospodinjstva;
6. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: najemna ali podnajemna pogodba oziroma izjava prosilca, zakaj pogodba ni sklenjena, če prosilec ne živi pri starših;
7. podpisana izjava, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugi upravljavcih zbirk podatkov;
8. potrdilo o plačilu upravne takse ali pravnomočno odločbo Centra za socialno delo ali druga dokazila, da so prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživljanja po predpisih socialnega varstva, da so prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva ali da so prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb;
9. izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje.

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od objave razpisa.

Potrdila o državljanstvu in potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva bo pridobil občinski organ neposredno od pristojnega državnega organa.

Občina Sodražica k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača.

6. RAZPISNI POSTOPEK

Strokovna služba občine bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske razmere prosilcev.

Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi. Kasnejših sprememb se NE upošteva. V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

Komisija, ki jo imenuje župan občine, bo proučila pravočasne in popolne vloge na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj, in dokumentiranih poizvedb, ki jih bo opravila pri pristojnih organih ter organizacijah in posameznikih.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem in se ne uvrsti na prednostno listo.

Po proučitvi vseh okoliščin in ocenitvi stanovanjskih in drugih razmer bodo upravičenci do najema neprofitnega stanovanja uvrščeni na prednostno listo glede na število zbranih točk. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v

najem, bo javno objavljen na enak način kot razpis. Seznam upravičencev po posameznih kategorijah prosilcev, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine (lista A), bo objavljen ločeno od seznama ostalih upravičencev (lista B).

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oz. neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev, in sicer v roku 1 meseca po zaključku javnega razpisa. Zoper odločbo je dovoljena pritožba. Rok za vložitev pritožbe je 15 dni po prejemu odločbe. O pritožbi odloči v roku 60 dni župan Občine Sodražica. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljena dokončna prednostna lista. Izpraznjeno stanovanje se bo dodeljevali po vrstnem redu skladno s prednostno listo odvisno od velikosti družin in velikosti razpoložljivih stanovanj. Z uspelim upravičencem bo Stanovanjski sklad RS, javni sklad sklenil najemno razmerje.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe ima Stanovanjski sklad RS, javni sklad, pravico ponovno preveriti, če udeleženec razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Vse informacije lahko dobite osebno na sedežu Občina Sodražica, v času uradnih ur.

Številka:3523-2/24

Datum: 28. 3. 2024



Župan Občine Sodražica
mag. Blaž Milavec