



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 in 27/17), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14), Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05), Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15) objavlja Občina Dobrovnik, Dobrovnik 297, 9223 Dobrovnik (v nadaljevanju: Občina Dobrovnik)

**JAVNI RAZPIS
ZA DODELITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA V NAJEM**

I. PREDMET RAZPISA

1.1. PREDMET RAZPISA

Občina Dobrovnik, v svojem imenu in po pooblastilu Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada razpisuje oddajo neprofitnega stanovanj v najem. Predmet razpisa je neprofitno stanovanje, ki je prazno in sicer:

- stanovanje številka 6, ID št. dela stavbe 146-1064-5, na naslovu Dobrovnik 251D, leto izgradnje 1966, v izmeri 62,15 m².

Lastnik neprofitnega stanovanja, ki bo oddano v najem na naslovu Dobrovnik 251D, je Stanovanjski sklad RS, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1001 Ljubljana, najemnik pa bo najemno pogodbo sklepal s pooblaščenim upravnikom Stanovanjsko podjetje d.o.o., Ob Suhi 19, 2390 Ravne na Koroškem.

Pri izvedbi razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v razpisu, uporabljajo določbe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14).

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 (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času sklepanja najemne pogodbe.

Najemnik, ki izpolnjuje pogoje, lahko uveljavlja pravico do znižane neprofitne najemnine v skladu z uredbo, citirano v prejšnjem odstavku oziroma predpisom, veljavnim v času trajanja najemnega razmerja.

Najemnina za stanovanje, ki je predmet razpisa, se obračunava po 4,68 % od vrednosti stanovanja, mesečna najemnina za stanovanje znaša 158,22 EUR.

Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let preveriti ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo dohodkovne pogoje za uporabo neprofitnega stanovanja po veljavnem pravilniku na dan preverjanja. Podatke o denarnih prejemkih za preteklo koledarsko leto pred preverjanjem izpolnjevanja pogojev za uporabo neprofitnega stanovanja pridobivajo najemodajalci iz uradnih evidenc in drugih zbirk osebnih podatkov v skladu z zakonom. Najemnik mora na zahtevo najemodajalca predložiti vse zahtevane izjave in dokazila zase in za uporabnike v roku 30 dni od prejema zahteve. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje.

Če se socialne razmere najemnika, ki plačuje za stanovanje prosto oblikovano najemnino, spremenijo tako, da dohodek pade pod mejo, določeno v 5. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, lahko najemnik od najemodajalca zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo prosto oblikovane najemnine v neprofitno najemnino.

1.3. POVRŠINSKI NORMATIV

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine
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.

II. RAZPISNI POGOJI

2.1. SPLOŠNI POGOJI

Upravičenec za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem je državljan Republike Slovenije ali oseba s priznanim statusom upravičenca, ki je bila izbrisana iz registra stalnega prebivalstva. Prednost pri dodelitvi imajo tisti prosilci, ki imajo stalno prebivališče na območju občine Dobrovnik.

2.2. DOHODKOVNI KRITERIJ

Prosilec je upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njegovega gospodinjstva v letu 2018 niso presegali določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2018 mesečno znašala 1.092,74 EUR.

Velikost gospodinjstva	Dohodek ne sme presegati naslednjih % od povprečne neto plače v državi
1-člansko	200 %
2-člansko	250 %
3-člansko	315 %
4-člansko	370 %
5-člansko	425 %
6-člansko	470 %

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 25 odstotnih točk.

V primeru, da se bo stanovanje dodelilo prosilcu, ki je skladno z 10. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, zavezanec za plačilo lastne udeležbe in varščine bo bodoči najemnik dolžan pred vselitvijo v stanovanje plačati varščino v višini treh najemnin, na TRR račun Stanovanjskega sklada RS, javnega sklada.

Prosilec, katerega dohodki gospodinjstva v letu 2018 ne presegajo spodaj navedenih odstotkov dohodkov, ni zavezanec za plačilo lastne udeležbe in varščine.

Velikost gospodinjstva	Dohodek izražen v % od povprečne neto plače v državi
1-člansko	90 %
2-člansko	135 %
3-člansko	165 %
4-člansko	195 %
5-člansko	225 %
6-člansko	255 %

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

2.3. PREMOŽENJE PROSILCA

Upravičenec za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem mora poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki ne presega vrednosti 40% primernega stanovanja, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas, z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primernega stanovanja;
- da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

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

1-člansko	15.148,80 EUR
2-člansko	18.515,20 EUR
3-člansko	23.564,80 EUR
4-člansko	27.604,48 EUR
5-člansko	31.980,80 EUR
6-člansko	35.347,20 EUR

Opomba: Kot osnova za določitev vrednosti primernega stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami, vrednost točke 2,63 EUR in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine.

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

3.1. KRITERIJI

Prednostna lista upravičencev za oddajo neprofitnega stanovanja v najem bo sestavljena na podlagi kriterijev, ki jih določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Stanovanjske in socialne razmere prosilcev bodo ocenjene skladno s točkovnim vrednotenjem, ki ga določa omenjeni pravilnik.

Poleg kriterijev iz prejšnjega odstavka, se v skladu s 6. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem upoštevajo še naslednje prednostne kategorije prosilcev: družine z večjim številom otrok, družine z manjšim številom zaposlenih, mlade družine in mladi, invalidi in družine z invalidnim članom, državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki, žrtve nasilja v družini, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja.

Točkovno vrednotenje navedenih kriterijev bo opravljeno v skladu s prilogo pravilnika in bo prikazano na obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev.

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, se v skladu s 4. členom pravilnika upošteva še naslednji dodatni pogoj: stalnost bivanja na območju Občine Dobrovnik. Upošteva se število let dopoljenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

3.2. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Prednostne kategorije prosilcev se v skladu s 87. členom Stanovanjskega zakona in 2. odstavkom 6. člena pravilnika točkujejo z naslednjo višino točk:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	ŠTEVILO TOČK
Mlade družine, mladi	100
Družina z večjim številom otrok - najmanj 3 otroci	60
Za vsakega nadaljnjega otroka	20
Invalidi in družine z invalidnim članom	60
Družina z manjšim številom zaposlenih (družina najmanj 3 članska in samo en zaposlen)	60
Državljeni z daljšo delovno dobo (moški 13 let, ženske 12 let)	60
Žrtve nasilja v družini	60
Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	60

DODATNI POGOJ V SKLADU S 4. ČLENOM PRAVILNIKA	ŠTEVILO TOČK
Stalno bivanje v Občini Dobrovnik:	
Nad 5 do 10 let	20
Nad 10 do 15 let	30
Nad 15 do 20 let	40
Nad 20 let	50

Opomba: Prednostne kategorije upravičencev se točkujejo v razponu od 50 do 150 točk, točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji, pa ne smejo presežati 133 točk.

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk, ima prednost pri dodelitvi stanovanja mlada družina.

IV. RAZPISNI POSTOPEK

4.1. OBRAZCI

Javni razpis je objavljen na spletni strani: <http://www.dobrovnik.si/> in oglasni deski v prostorih Občine Dobrovnik.

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, dobijo obrazec vloge, s katerim se prijavijo na razpis, osebno na sedežu Občine Dobrovnik.

4.2. ROK ZA ODDAJO VLOG

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v višini 4,50 EUR za vlogo in 18,10 EUR za izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16), kar znaša 22,60 EUR. Upravno takso v znesku 22,60 EUR se nakaže s plačilnim nalogom na transakcijski račun za plačilo takse številka: SI56 0110 0556 0309 111 sklic SI11 76554-7111002-Občinske upravne takse, Občina Dobrovnik, katerega fotokopijo se nalepi na vlogo.

Taksni zavezanci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah, s tem da status dokažejo s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo ali drugimi dokazili.

Vlogo z dokazilom o plačani upravni taksi prosilci oddajo osebno na sedežu Občine Dobrovnik ali pošljejo po pošti (priporočeno), od objave javnega razpisa do vključno dne **11.10.2019**.

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.

4.3. PREDLOŽITEV LISTINSKIH DOKAZIL

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci priložiti listine navedene pod točko 1 in 2, druge listine pa, če se nanašajo na njihov primer in/ali na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke. V primeru, da prosilec ki uveljavlja dodatne točke, ustreznih prilog ne priloži, bo pozvan k dopolnitvi. Če vloge ne dopolni, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

Seznam listin:

1. Izpolnjen obrazec vloge za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem. Izjavo o premoženjskem stanju prosilca in članov gospodinjstva, izjavo o vrednosti drugega premoženja in izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirk podatkov.

2. Potrdila o neto dohodku gospodinjstva v obdobju od 1.1.2018 do 31.12.2018, ki so sestavni del vloge (za dohodek se štejejo vsi prejemki, ki so vir dohodnine: osebni dohodek, pokojnina, dohodek iz dela preko študentskega servisa, invalidnina, preživnina za otroka, dohodek iz dejavnosti itd.) ter potrdilo o neto občasnih dohodkih (regres). Kot dohodek se ne šteje dodatek za pomoč in postrežbo, otroški dodatek, drugi prejemki za nego in pomoč, dodatek za nego otroka, štipendije, stroški prevoza na delo in prehrane med delom, dohodki od občasnega dela invalidov, ki so vključeni v institucionalno varstvo, sredstva za odpravo posledic elementarne nesreče
3. Odločbo Centra za socialno delo v primeru prejemanja denarne socialne pomoči in potrdilo o prejemanju preživnine za otroke.
4. Potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali izven zakonskega partnerja oziroma drugega družinskega člana.
5. Potrdilo delodajalca o delovni dobi ali kopija delovne knjižice.
6. Veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: opis bivalnih razmer, če je prosilec brez stanovanja; najemna ali podnajemna pogodba; dokazilo o bivanju pri starših ali sorodnikih pridobi razpisnik.
7. V primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazilo o kvaliteti bivanja – stanovanje ovrednoteno z največ 110 točkami (točkovalni zapisnik ali opis kvalitete stanovanja: leto izgradnje, vlažno, kletno, dotrajane instalacije ipd.).
8. Fotokopija prometnega dovoljenja.
9. V primeru utesnjenosti – navedba stanovanjske površine z opisom posameznih prostorov in navedbo površin ter navedbo števila oseb, ki posamezne prostore uporabljajo.
10. Izjavo o obstoju izven zakonske skupnosti.
11. Potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let.
12. Zdravniško potrdilo o nosečnosti.
13. Potrdilo ustrezne institucije, če je prosilec ali njegov ožji član gospodinjstva, ki bo z njim stalno prebival, gibalno ovirana oseba, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe.
14. Izvid osebnega zdravnika, iz katerega je razvidna diagnoza trajnih obolenj, pogojene s slabimi stanovanjskimi razmerami, ki ne sme biti starejši od 30 dni.
15. Dokazilo o invalidnosti I., II. in III. kategorije in invalidnosti zaradi okvare čuta - slepota, gluhost.
16. Odločba o razvrstitvi otroka, mladostnika ali mlajše polnoletne osebe glede na zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo ali izvid in mnenje specialistične pediatrične službe ali odločba o podaljšanju roditeljske pravice.
17. Dokazilo o družinskem nasilju - strokovno mnenje centra za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij (materinski domovi, zatočišča - varne hiše, zavetišča, centri za pomoč žrtvam kaznivih dejanj), ki nudijo ženskam in ženskam z otroki psihosocialno pomoč ob nasilju;
18. Odločbo o statusu žrtve vojnega nasilja
19. Izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje.
20. Izjavo o sodelovanju na prejšnjih razpisih.
21. Potrdilo o plačani upravni taksi v višini 22,60 €.

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

Prosilca in polnoletni člani gospodinjstva lahko razpisniku 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. V tem primeru morajo vlogi priložiti ustrezne pisne izjave.

Najemodajalci neprofitnih stanovanj pridobijo v skladu s prejšnjim odstavkom potrdila o državljanstvu, potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva od pristojnih državnih organov, podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih ter prejemkih pa iz obstoječih zbirk podatkov.

Podatke, ki se štejejo za davčno tajnost, pridobijo najemodajalci neprofitnih stanovanj za prosilca in polnoletne člane gospodinjstva iz dokončnih odločb o odmeri dohodnine, iz drugih dokončnih odločb davčnega organa in iz davčnih obračunov. Iz navedenih dokumentov lahko najemodajalci neprofitnih stanovanj pridobijo podatke o davčni številki, o vzdrževalnih družinskih članih, o dohodkih davčnih zavezancev, o stroških upoštevanih pri uveljavljanju davčne osnove, o obveznih prispevkih za socialno varnost, podatke o znižanjih in olajšavah, ki se upoštevajo pri obračunu akontacije dohodnine ter od dohodkov iz kmetijstva in od dohodkov iz dejavnosti, če davčni organ s temi podatki razpolaga. Najemodajalci neprofitnih stanovanj v tem odstavku navedene podatke pridobivajo od davčnega organa v skladu z zakonom, ki ureja davčni postopek.

Na zahtevo najemodajalca upravljavci zbirk podatkov brezplačno posredujejo vse podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih in prejemkih za preteklo koledarsko leto pred letom razpisa za prosilca in polnoletne člane gospodinjstva, navedene v vlogi za pridobitev neprofitnega stanovanja.

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

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

V. SPLOŠNE DOLOČBE

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

Komisija, ki jo imenuje župan, bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravijo pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogledajo. V primeru ogleda se ta opravi nenapovedano in le pri tistih udeležencih, ki bodo na podlagi predložene listinske dokumentacije zbrali največje število točk glede na število razpisanih stanovanj.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo in sicer po številu zbranih točk. Če se na prednostni vrstni red uvrstijo udeleženci razpisa z enakim številom točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, ki so določene v obrazcu, imajo prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja tisti, pri katerih predstavlja višina najemnine za primerno stanovanje večji delež v družinskem dohodku.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma ne uvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na Občino Dobrovnik. O pritožbi odloči v 2 mesecih po prejemu popolne pritožbe župan Občine Dobrovnik. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb se javno objavi seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. Z uspelimi upravičenci bodo sklenjene najemne pogodbe za določen čas in z neprofitno najemnino. Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje, ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta iz seznama upravičencev.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo razpisnik ponovno preveril, če uspeli upravičenec še izpolnjuje pogoje in merila za dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistveno spremenjenih okoliščin, zaradi katerih uspeli upravičenec ne izpolnjuje pogojev in meril tega razpisa, lahko razpisnik postopek obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Vse informacije lahko dobite osebno na sedežu Občine Dobrovnik, Dobrovnik 297, 9223 Dobrovnik, med uradnimi urami: ponedeljek 8.00 –12.00, sreda 8.00-12.00 in 14.00 – 16.00, petek 8.00-11.00.

Številka: 3523-0001/2018-1/2019-1
Dobrovnik, 26.09.2019

Župan - Polgármester
Marjan Kardinar, univ. dipl. inž. agr.



