



Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Ur.l.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, v nadaljevanju: SZ-1) in Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l.RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23, v nadaljevanju Pravilnik) in Zakona o splošnem upravnem postopku (ZUP, Ur.l.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, v nadaljevanju ZUP) objavlja Občina Žirovnica, Breznica 3, 4274 Žirovnica

JAVNI RAZPIS

za uvrstitev na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem

1. Naziv in sedež naročnika javnega razpisa:

Občina Žirovnica, Breznica 3, 4274 Žirovnica

2. Javni razpis se izvaja na podlagi pravnih predpisov, navedenih v uvodu.

3. Predmet javnega razpisa

Predmet tega razpisa je oddaja neprofitnih stanovanj v najem, ki so v lasti Občine Žirovnica in bodo na razpolago v letu 2024 ter v prihodnjih letih do novega javnega razpisa.

Trenutno občina ne razpolaga z neprofitnim stanovanjem, ki bi bilo primerno invalidu oziroma družini z invalidnim članom, ki jim je otežkočeno oziroma preprečeno normalno gibanje z invalidskim vozičkom, zaradi arhitektonskih ovir v stanovanju ali pri dostopu ali izhodu iz stanovanjske stavbe, kakor tudi zadostne površine za gibanje z invalidskim vozičkom.

4. Razpisni pogoji:

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja so:

- državljanstvo Republike Slovenije;
- stalno prebivališče v občini;
- da je prosilec poslovno popolnoma sposobna oseba;
- 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;
- da prosilec ni v osebnem stečajju in
- da prosilcu ali osebam, ki z njim kandidirajo na razpisu, niso bile odpisane terjatve iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitni stroški sodnega postopka, ki jih je imel oziroma so jih imeli do občine.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- Žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih-varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, lahko sodelujejo na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj tudi v kraju začasnega bivališča;
- Invalidi (izvzeti invalidi iz 3. točke tega javnega razpisa) ne glede na kraj stalnega prebivališča, če imajo v Občini Žirovnica možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- Do dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o poddržavljenju - prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po tem pravilniku.

Ne glede na določbo prve alineje prvega odstavka te točke so do dodelitve neprofitnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I, 44/97, 50/98 - odl. US in 14/99 - odl. US), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 64/09 - uradno prečiščeno besedilo), Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 50/1 1 in 57/1 1 - popr.), Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 76/10 - uradno prečiščeno besedilo) ali Zakonu o začasnem zatočišču (Uradni list RS, št. 20/97, 94/00 - odl. US, 67/02, 2/04 - ZPNNVSM in 65/05 - ZZZRO).

Ne glede na določbo prve alineje prvega odstavka te točke so do dodelitve neprofitnega stanovanja upravičene tudi osebe, ki so pridobile status repatriirane osebe v skladu z zakonom, ki ureja odnose Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja.

4.1. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 01.01.2023 do 31.12.2023 ne presegajo zgornje meje, določene v spodaj navedenih odstotkih od povprečne mesečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 1.445,12 EUR. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji tabeli.

Glede na višino dohodka gospodinjstva prosilci kandidirajo za stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine, kar je razvidno iz spodnje tabele:

Velikost gospodinjstva	Dohodek izražen v % od povprečne neto plače v državi	Meja neto dohodka v €
1-člansko	90%	1.300,61
2-člansko	135%	1.300,61
3-člansko	165%	2.384,45
4-člansko	195%	2.817,98
5-člansko	225%	3.251,52
6-člansko	255%	3.685,06

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

4.2. Premoženje prosilca

Vsi prosilci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo, poleg navedenih pogojev izpolnjevati tudi:

- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj s prosilcem uporabljajo stanovanje (v nadaljevanju: gospodinjstvo) 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% primerne stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, 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;

Vrednost 40% primerne stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva, je razvidna iz spodnje tabele:

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja - 40%
1-člansko	20.160,00 €
2-člansko	24.640,00 €
3-člansko	31.360,00 €
4-člansko	36.736,00 €
5-člansko	42.560,00 €
6-člansko	47.040,00 €

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnega premoženja bo upoštevana vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prostor Geodetske uprave Republike Slovenije. Če se z navedenim vrednotenjem kdo od prosilcev ne bo strinjal, lahko predloži uradno cenitev nepremičnine, opravljeno s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

5. Višina najemnine

Način določanja višine najemnine je določen s 117. in 118. členom SZ-1 in z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21). Za povprečno stanovanje v izmeri 55,00 m², točkovano s 320 točkami, znaša mesečna neprofitna najemnina, izračunana na podlagi sedaj veljavnih predpisov, približno 252,25 EUR. Višina neprofitne najemnine se bo letno usklajevala z rastjo življenjskih potrebščin, kot to določa SZ-1.

6. Površinski normativi

Število članov gospodinjstva	Pripadajoča površina stanovanja brez plačila varščine
------------------------------	---

1-člansko	od 20 do 30 m ²
2-člansko	nad 30 do 45 m ²
3-člansko	nad 45 do 55 m ²
4-člansko	nad 55 do 65 m ²
5-člansko	nad 65 do 75 m ²
6-člansko	nad 75 do 85 m ²

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

7. Kriteriji in merila za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer prosilcev

Pri ocenjevanju udeležencev razpisa se poleg točkovanja določenega z Obrazcem za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev (priloga Pravilnika) upošteva še:

7.1. Splošne prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost mlade družine, mladi, invalidi (izvzeti invalidi iz 3. točke tega javnega razpisa) in družine z invalidnim članom ter žrtve nasilja v družini.

Mlade družine

- starost družine do 35 let 40 točk
- starost prosilca do 30 let 30 točk

Invalidi in družine z invalidnim članom (invalidnost se točkuje, v kolikor ni zagotovljeno institucionalno varstvo):

Družina, ki živi z osebo, ki ima zmerno, težje ali težko duševno, ugotovljeno po pristojni komisiji (izvid in mnenje specialistične pediatrične službe oziroma odločba po pravilniku o razvrščanju in razvidu otrok in mladostnikov in mlajših polnoletnih oseb z motnjami v telesnem in duševnem razvoju) ali z osebo s težjimi motnjami v duševnem zdravju (psihiatrično mnenje);

Družina, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid (izvzeti invalidi iz 3. točke tega javnega razpisa), odločba Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje - invalidnost družinskega člana I., II. oz. III. kategorije 25 točk

Odrasle osebe in odrasli z otroci, žrtve nasilja 25 točk

7. 2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev:

Do dodatnih točk bodo upravičeni samo tisti prosilci, ki bodo priložili dokazilo o stalnem prebivališču k prijavi na razpis do zaključka razpisa.

Stalnost bivanja prosilca na območju Občine Žirovnica (upošteva se število let, dopoljenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta ne seštevajo. Točkuje se le doba bivanja prosilca, ne ostalih družinskih članov).

- nad 5 do 15 let 25 točk
- nad 15 do 25 let 30 točk
- nad 25 do 35 let 35 točk
- nad 35 let 40 točk

8. Enako število doseženih točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer:

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, imajo prednost upravičenci po naslednji prioriteti:

- prosilec z daljšo dobo bivanja na območju Občina Žirovnica,
- družina z več otroki,
- družina z manjšim številom zaposlenih,
- mlada družina,
- mladi,
- invalidi,
- utesnjenost v stanovanju.

9. V letu 2024 oz. do objave novega javnega razpisa bosta na razpolago predvidoma dve stanovanji, ki se nahajata na naslovu Zabreznica 5. Po tem razpisu se bodo delila stanovanja v velikosti nad 20 do 30 m²; od 30 m² do 45m²; od 45 do 55 m², od 55 do 65 m², od 65 do 75 m² in od 75 do 85 m².

Stanovanja bodo vseljiva po obnovi elektroinštalacij, predvidoma v drugi polovici leta 2024.

10. Razpisni postopek:

Rok za oddajo vlog je 24.06.2024. Če je vloga poslana priporočeno po pošti na naslov:

Občina Žirovnica, Breznica 3, 4274 Žirovnica – s pripisom »RAZPIS ZA NEPROFITNA STANOVANJA«, se za dan vložitve vloge šteje dan oddaje na pošto, če pa je vloga poslana z navadno pošto ali oddana osebno v sprejemni pisarni Občine Žirovnica, mora prispeti najpozneje do vključno 24.06.2024 do 15. ure.

Vlogo s prilogami lahko prosilci oddajo tudi osebno v sprejemni pisarni Občine Žirovnica v času:

- ponedeljek, torek in četrtek 7.30 - 15.00,
- sreda 7.30 - 17.00,
- petek 7.30 - 13.00.

Vloge udeležencev razpisa, ki ne bodo izpolnjevali razpisnih pogojev, se zavrnejo. Vloge, ki bodo oddane po preteku razpisnega roka, se s sklepom zavržejo.

11. Odpiranje vlog:

Vloge se odpirajo ter knjižijo sproti.

12. Obveščanje o uvrstitvi:

V skladu s 24. členom pravilnika bo upravičencem izdana odločba, upošteva ZUP, v šestih mesecih po zaključku razpisa.

Izidi razpisa bodo objavljeni na oglasni deski Občine Žirovnica ter na internetni strani www.zirovnica.si.

13. Vloge:

Interesenti lahko dvignejo obrazec vloge v sprejemni pisarni Občine Žirovnica:

- v pon., tor. in čet. od 7.30 do 15.00 ure;
- v sredo od 7.30 do 17.00 ure;
- v petek od 7.30 do 13.00 ure ter na internetni strani www.zirovnica.si.

Podrobne informacije o prijavi dobite na Občini Žirovnica (Nina Pretnar, tel. 04 5809 104).

14. Vsebina vloge:

Vloga za uvrstitev na prednostno listo za dodelitev neprofitnega stanovanja mora vsebovati naslednje podatke:

- ime in priimek, rojstne podatke, naslov in podatke o zaposlitvi prosilca;
- ime in priimek, rojstne podatke, zaposlitev in sorodstveno razmerje za ostale osebe, ki so člani prosilčevega gospodinjstva;
- stanovanjski status prosilca (najemno razmerje, živi pri starših,...);
- stanovanjske razmere prosilca (površina, opis stanovanja,...);
- socialno zdravstvene razmere (npr. invalidnost,...);
- izjava.

15. Dokumentacija, ki jo je potrebno priložiti:

Udeleženci razpisa za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem morajo vlogi priložiti naslednje listine:

- izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za leto 2023;
- dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu 2023, če prosilec ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
- izjavo o premoženjskem stanju;
- najemno oziroma podnajemno pogodbo, v kolikor udeleženec razpisa ne živi pri starših ali sorodnikih;
- morebitna druga dokazila o gmotnih in socialno zdravstvenih razmerah (potrdilo o invalidnosti; izvid zdravniške komisije I. stopnje pri ZZS za trajna obolenja, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami; odločba Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, psihiatrično mnenje, ipd.);
- strokovno mnenje Centra za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij, ki nudijo žrtvam nasilja psihosocialno pomoč;
- izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje;
- podpisana izjava, s katero prosilec pristojnemu občinskemu organu dovoljuje, da pridobi vse potrebne podatke za uvrstitev prosilca na prednostno listo za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem (izjavo dobi prosilec pri pristojnem občinskem organu);
- zdravniško potrdilo o nosečnosti;

- dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) - dokazilo, da je preživnina neizterljiva, oziroma odločba o prejemanju preživnine preko preživninskega sklada. Neizterljivost se izkazuje z izvršilnim predlogom oz. sklepom o izvršbi zoper zavezanca;

16. Splošne določbe:

Za vse, kar ni posebej določeno s tem razpisom, se uporablja Pravilnik.

Občina bo preverjala pravočasnost prispelih vlog, njihovo popolnost ter stanovanjske in druge razmere prosilcev.

Pri obravnavi vlog 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.

Strokovna služba 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.

Imenovana komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogleda.

V kolikor komisija pred izdajo odločbe zaradi razlogov, ki so na strani prosilca, ne bi mogla opraviti ogleda stanovanja, se pri točkovanju upošteva le stanovanjski status, ne pa tudi druge stanovanjske razmere opisane v vlogi, kot so kvaliteta bivanja, neprimernost površine stanovanja ali funkcionalnost stanovanja.

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 in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa glede na število točk uvrščeni na prednostno listo. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem bo javno objavljen na enak način kot razpis v roku 6 mesecev po zaključku razpisa.

Prosilcem bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Prosilec, ki se z odločitvijo ne strinja, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe pritoži.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončni seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena neprofitna stanovanja. Z upravičenci bodo sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino.

Sopodpisniki predmetne pogodbe bodo hkrati tudi vsi polnoletni uporabniki, to je polnoletne osebe, ki so kandidirale skupaj s prosilcem. Polnoletne osebe, ki bodo v najemni pogodbi navedene kot uporabniki, bodo hkrati poroki, ki s sopodpisom najemne pogodbe odgovarjajo najemodajalcu enako kot najemnik za vse, v času, ko so bivale z najemnikom, nastale pogodbene obveznosti po sklenjeni najemni pogodbi (najemnina in vsi obratovalni stroški). Najemodajalec lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poroštvo).

Prosim, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove ali poda izjavo, da neprofitnega stanovanja ne potrebuje več, se z odločbo črta iz seznama upravičencev.

Občina bo stanovanja dodeljevala upoštevajoč vrstni red odvisno od velikosti gospodinjstva in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo občina ponovno preverila, če udeleženec razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem (splošni pogoji, dohodki, premoženje, osebni stečaj, poravnane obveznosti iz naslova uporabe stanovanja v lasti občine oz. SSRS). V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se postopek obnovi in izda nova odločba oz. se upravičenca črta iz seznama prednostne liste.

LEOPOLD POGAČAR
ŽUPAN

