



**OBČINA DOL PRI LJUBLJANI
OBČINSKI URAD**

Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani

Telefon: 01/5303 240

e-pošta: obcina@dol.si

Številka: 352-0001/2020-2

Datum: 26.2.2020

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 in 59/19, SZ-1), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14), Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list RS, št. 24/2006 -UPB, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13), Zakona o socialnem varstvu (Ur. list RS, št. 3/07 – UPB, 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 in 28/19), Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 127/2004 in 69/2005), Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15), Občina Dol pri Ljubljani objavlja

**JAVNI RAZPIS
ZA ODDAJO NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM**

I. PREDMET RAZPISA

1. PREDMET RAZPISA

Občina Dol pri Ljubljani razpisuje oddajo stanovanja, ki je takoj vseljivo.

Predmet razpisa je oddaja neopremljene garsonjere v izmeri 26,55 m² v najem, ki se nahaja v stanovanjski stavbi na naslovu Križevska vas 1, Dol pri Ljubljani.

Lastnik stanovanja je Občina Dol pri Ljubljani. Najemniki bodo najemne pogodbe sklepali z lastnikom neprofitnega stanovanja, oddanega v najem.

Najemnina za stanovanje bo izračunana v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin ter se bo prilagajala veljavni zakonodaji.

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

Za mesec november 2019 je znašala neprofitna najemnina za razpisano stanovanje 77,90 EUR.

Stanovanje je predvidena za oddajo v najem prosilcem, katerih neto dohodki njihovih gospodinjstev v koledarskem letu pred razpisom (2019) ne presegajo določenih odstotkov v točki 2.1 tega Javnega razpisa. Prosilci bodo uvrščeni na posamezne prednostne liste v skladu s površinskimi normativi v skladu s 14. členom Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, kot prikazano spodaj:

Najemodajalci uporabljajo pri dodeljevanju neprofitnih stanovanj naslednje površinske normative:

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.

V skladu z 90. členom SZ-1 se bodo najemne pogodbe sklenile za nedoločen čas. Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let preveriti ali najemnik oziroma uporabnik neprofitnega stanovanja še izpolnjuje 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. Najemniki morajo 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.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1 Splošni pogoji:

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

- državljanstvo Republike Slovenije;
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj s prosilcem uporabljajo stanovanje (gospodinjstvo) ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, 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 primerne stanovanja;

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

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 40 % vrednosti primerne stanovanja
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 primerne 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 varščine.

- 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;
- stalno bivališče v Občini Dol pri Ljubljani;
- da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj ne presegajo naslednjih odstotkov od povprečne neto plače v državi:
 - enočlansko gospodinjstvo 200 % 2.267,00 EUR
 - dvočlansko gospodinjstvo 250 % 2.833,75 EUR
 - tričlansko gospodinjstvo 315 % 3.570,53 EUR
 - štiričlansko gospodinjstvo 370 % 4.193,95 EUR
 - petčlansko gospodinjstvo 425 % 4.817,38 EUR

- šestčlansko gospodinjstvo 470 % 5.327,45 EUR

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

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1.1.2019 do 31.12.2019 ne presegajo zgornje meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 1.133,50 EUR.

Upravičenci za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem so tudi državljani Republike Slovenije, ki so:

- žrtve družinskega nasilja z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih – varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj na območju Občine Dol pri Ljubljani,
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe (ne glede na kraj stalnega prebivališča), če imajo v Občini Dol pri Ljubljani možnost 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 za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

2.2 Varščina

Pred sklenitvijo najemne pogodbe je uspeli upravičenec zavezan plačati varščino v višini treh mesečnih najemnin za stanovanje, ki se oddaja v najem. Plačila varščine ni zavezano plačati gospodinjstvo, katerega dohodki v obdobju leta dni pred razpisom ne presegajo naslednjih odstotkov od povprečne neto plače v državi:

- | | | |
|------------------------------|-------|--------------|
| - enočlansko gospodinjstvo | 90 % | 1.020,15 EUR |
| - dvočlansko gospodinjstvo | 135 % | 1.530,23 EUR |
| - tričlansko gospodinjstvo | 165 % | 1.870,28 EUR |
| - štiričlansko gospodinjstvo | 195 % | 2.210,33 EUR |
| - petčlansko gospodinjstvo | 225 % | 2.550,38 EUR |
| - šestčlansko gospodinjstvo | 255 % | 2.890,43 EUR |

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

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. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja.

3. KRITERIJI IN MERILA

Prednostne kategorije prosilcev za dodelitev neprofitnega stanovanja po tem razpisu so:

- družine z večjim številom otrok - najmanj 3 otroke oz. več 100 točk
- mlade družine, mladi 150 točk
- udeleženci z daljšo delovno dobo
(moški nad 13 let, ženske nad 12 let) 50 točk
- invalidi in družine z invalidnim članom 50 točk
- žrtve nasilja v družini – upošteva se obdobje treh let pred razpisom 100 točk

V skladu s 4. čl. pravilnika se kot dodaten pogoj upošteva stalnost bivanja prosilca v Občini Dol pri Ljubljani, kot sledi (v primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo):

- nad 5 do 10 let 20 točk
- nad 10 do 15 let 40 točk
- nad 15 do 20 let 60 točk
- nad 20 let 80 točk

Upošteva se število let dopoljenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

Ob enakem številu točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer po obrazcu ima prednost do dodelitve neprofitnega stanovanja prosilec, ki dalj časa biva na območju občine. V primeru, da so prosilci še vedno izenačeni se prednost določa po vrstnem redu kategorij: družina z večjim številom otrok, mlada družina, udeleženec z daljšo delovno dobo, invalidi in družine z invalidnim članom žrtve nasilja v družini.

4. RAZPISNI POSTOPEK

Vlogo za dodelitev neprofitnega stanovanja dobijo prosilci na sedežu občine Dol pri Ljubljani Dol pri Ljubljani 1, v glavni pisarni. Obrazec vloge bo na voljo tudi v elektronski obliki na spletni strani občine Dol pri Ljubljani (www.dol.si). Vlogo mora prosilec izpolniti z zahtevanimi podatki in priložiti dokumentacijo, ki je navedena na sami vlogi.

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 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – UPB, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 – ZKZaš, ZUT). Upravna taksa se plača na TRR Občine Dol pri Ljubljani št. SI56 01222-4220309146, koda namena: GOVT, sklic: SI11 75213-7111002-135, namen nakazila: plačilo upravne takse. Potrdilo o plačilu upravne takse se priloži vlogi. V kolikor upravna taksa ni poravnana do roka za vložitev prijav se vloga zavrže kot nepopolna.

Prosilci lahko zaradi slabih premoženjskih razmer zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu ZUT, in sicer, da so:

- prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživljanja,
- prejemniki varstvenega dodatka po predpisih iz socialnega varstva ali
- prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo telesno in duševno prizadetih oseb.

Status upravičenca dokažejo s pravnomočno odločbo.

Vlogo z vsemi zahtevanimi prilogami je potrebno vložiti do **31.3.2020**, pri čemer lahko vlagatelj to stori osebno v času uradnih ur v glavni pisarni Občine Dol pri Ljubljani, ali pošlje po pošti na naslov Občina Dol pri Ljubljani, Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani - s pripisom »JAVNI RAZPIS za dodelitev neprofitnih stanovanj«, oziroma po elektronski pošti na naslov obcina@dol.si.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v določenem roku dopolni z manjkajočimi listinami. Vloge prosilcev, ki ne bodo v roku dopolnjene, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene. V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih kriterijih, ustrezne priloge pa ni priložil, bo pozvan k dopolnitvi vloge. Če vloge ne bo dopolnil, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

Na podlagi 19. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci vlogi za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem priložiti naslednje listine, navedene pod točko 1., 2. in 3, druge listine pa, če se nanašajo na njihov primer in/ali na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke:

1. izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred razpisom;
2. dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
3. izjavo o premoženjskem stanju, skladno s prvim odstavkom 3. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem;
4. najemno oziroma podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih;
5. dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe, v kolikor gre za invalida po tretjem odstavku 3. člena tega pravilnika;
6. izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje.
7. potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali izven zakonskega partnerja oziroma drugega družinskega člana (izda Zavod RS za zaposlovanje)
8. dokazilo o zadnji plačani najemnini oziroma podnajemnini;
9. dokazilo o kvaliteti bivanja;

10. utesnjenost v stanovanju – v kolikor gre za prosilca, ki stanuje pri starših ali sorodnikih, se upošteva izjava prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo imel prosilec v uporabi oziroma v souporabi;
11. kopijo poročnega lista oziroma notarsko overjene izjave o obstoju zunajzakonske skupnosti;
12. kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
13. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
14. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
15. odločbo socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere);
16. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – potrdilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada;
17. potrdilo ustrezne institucije, če je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki bo z njim stalno prebival, gibalno ovirana oseba, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe;
18. dokazilo o invalidnosti I. kategorije (odločba Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje oziroma Zavoda za zaposlovanje);
19. izvid osebnega zdravnika, s katerim se dokazujejo trajna obolenja prosilca ali družinskih članov, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami;
20. 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;
21. 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;
22. odločbo o statusu žrtve vojnega nasilja;
23. izjavo o sodelovanju na prejšnjih razpisih.

Razpisnik si bo skladno z 11.a členom SZ-1 pridobil o prosilcih in njihovih družinskih članih podatke, potrebne za odločanje o upravičenosti do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, s strani naslednjih upravljavcev zbirk podatkov: Ministrstva za notranje zadeve, centrov za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije, Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje, Preživninskega sklada Republike Slovenije, Finančne uprave Republike Slovenije, Geodetske uprave Republike Slovenije, Uprave Republike Slovenije za pomorstvo, okrajnih sodišč, Agencije Republike Slovenije za javnopravne evidence in storitve, Kapitalske družbe, finančnih institucij po zakonu, ki ureja bančništvo in Javnega sklada Republike Slovenije za razvoj kadrov in štipendije.

Dokazila iz točke 1 – 6 nujno predloži prosilec!

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od dneva oddane vloge.

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

5. SPLOŠNE DOLOČBE

Komisija, imenovana s strani razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter trenutne stanovanjske razmere prosilcev.

Komisija, ki jo imenuje razpisnik, 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.

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. 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.

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 po številu zbranih točk.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev v roku 6 mesecev po obravnavi vlog. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči v dveh (2) mesecih po prejemu popolne pritožbe župan Občine Dol pri Ljubljani. 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 nedoločen 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 Dol pri Ljubljani, Dol pri Ljubljani 1, 1262 Dol pri Ljubljani, med uradnimi urami ali na naslovu obcina@dol.si.



Občina Dol pri Ljubljani
Željko Savič, župan