



OBJAVLJA

na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 s spremembami, v nadaljevanju SZ-1), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 s spremembami), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – UPB2 s spremembami), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 s spremembami), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Uradni list RS, št. 101/08 s spremembami) ter sklepa Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, sprejetega na 2. seji dne 11. 4. 2019

18. JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj, ki bodo predvidoma vseljiva konec leta 2020, predvsem pa v letih 2021 in 2022. Predmet razpisa je približno 150 neprofitnih najemnih stanovanj na različnih lokacijah območja Mestne občine Ljubljana in Občine Vrhnika.

Poleg razpisanega števila stanovanj bo razpisnik dodatno dodelil za določen čas, predvidoma za dobo 20 let, tržna stanovanja, pridobljena po modelu javno zasebnega partnerstva med razpisnikom in pravnimi osebami, ki so lastniki najemnih stanovanj na območju Mestne občine Ljubljana. Stanovanja bodo dodeljena tistim upravičencem po vrstnem redu uvrstitve, ki ne bodo zbrali dovolj točk, da bi jim bilo dodeljeno neprofitno stanovanje, pod pogojem, da bodo podali soglasje za rešitev stanovanjskega vprašanja na ta način. Za navedena tržna stanovanja bodo sklenjene najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa z najemnino v višini neprofitne najemnine. Z izjemo določnosti trajanja najemnega razmerja, zavezanosti k plačilu varščine ne glede na uvrstitev na listo A ali listo B ter morebitne preselitve v nadomestno stanovanje, bodo najemniki tržnih stanovanj izenačeni z najemniki neprofitnih najemnih stanovanj. Varščina bo zaračunana v višini 6-ih neprofitnih najemnin. Tržna stanovanja bodo dodeljena glede na število pridobljenih stanovanjskih enot in v kolikor bo razpisnik do objave 19. javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem na trgu uspel pridobiti ugodne ponudbe lastnikov najemnih stanovanj.

Pri dodelitvi stanovanj bo glede števila prosilcev z liste A in liste B smiselno upoštevano spodaj navedeno razmerje za razpisanih približno 150 stanovanj. Od razpisanega števila približno 150 stanovanj bo predvidoma:

- 100 stanovanj namenjenih za oddajo v najem prosilcem, ki glede na dohodek po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: pravilnik) niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine in bodo uvrščeni na listo A;
- 50 stanovanj namenjenih za oddajo v najem prosilcem, ki presegajo mejo dohodka, določeno v 9. členu pravilnika in so zavezani plačati lastno udeležbo in varščino ter bodo uvrščeni na listo B.

Med razpisanimi stanovanji bo posebnim skupinam prosilcev namenjenih predvidoma:

- 11 arhitektonsko prilagojenih stanovanj za potrebe oseb, ki so trajno vezane na uporabo invalidskega vozička;
 - 5 stanovanj s prilagojenimi inštalacijami za osebe z okvaro čuta (gluhe in slepe osebe);
 - 20 stanovanj, ki so glede na velikost v skladu s površinskimi normativi primerna za samske osebe.
- Približno dve tretjini navedenih stanovanj za posebne skupine prosilcev bo namenjenih listi A, ena tretjina pa listi B.

Stanovanja so, glede na velikost in posebne prilagoditve za uporabo oseb, trajno vezanih na uporabo invalidskega vozička in oseb z okvaro čuta, predmet štirih ločenih podlist A1- A4 in B1- B4, odvisno ali so namenjena družinam, samskim osebam ali osebam, trajno vezanim na uporabo invalidskega vozička oziroma osebam z okvaro čuta.

Prosilci bodo, glede na število ožjih družinskih članov oziroma potreb po prilagojenem stanovanju, razvrščeni na eno od podlist, pri čemer bo uspelemu prosilcu mogoče dodeliti le tip stanovanja, ki je predmet podliste, na katero je uvrščen.

1.2. Nefitna najemnina

Najemnina za dodeljena nefitna stanovanja bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v nefitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03 s spremembami), Sklepov o stanovanjski najemnini (Uradni list RS, št. 41/14 s spremembami) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem.

Najemniki bodo lahko uveljavljali pravico do subvencije najemnine v skladu z Zakonom o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m², točkovano s 320 točkami, znaša mesečna nefitna najemnina, izračunana na podlagi sedaj veljavnih predpisov, približno 180,00 EUR.

1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi nefitnih stanovanj bodo upoštevani spodaj zapisani površinski normativi oziroma površinski normativi, veljavni v času dodelitve stanovanja:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine – lista A	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in 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 nadaljnega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m².

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev nefitnih stanovanj v najem so državljani Republike Slovenije in, ob upoštevanju vzajemnosti, državljani ostalih članic Evropske unije ter osebe s priznanim statusom upravičenca, ki so bile po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I s spremembami) izbrisane iz registra stalnega prebivalstva, po izbrisu pa so pridobile dovoljenje za stalno prebivanje, ker je bila ugotovljena

upravičenost po Zakonu o povračilu škode osebam, ki so bile izbrisane iz registra stalnega prebivalstva (Uradni list RS, št. 99/13). Za vse velja, da morajo imeti v času objave razpisa ter tekom trajanja razpisnega postopka prijavljeno stalno prebivališče na območju Mestne občine Ljubljana.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve nasilja v družini, ki imajo na območju Mestne občine Ljubljana začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih – varnih hišah, zavetiščih in centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj. Pri tem mora biti izpolnjen pogoj, da prosilec ne kandidira skupaj z osebo, ki nasilje izvaja;
- osebe, vezane na trajno uporabo invalidskega vozička oziroma trajno pomoč druge osebe, če imajo v Mestni občini Ljubljana večje možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- najemniki bivalnih enot v lasti razpisnika, ki se nahajajo na območju Vrhnike ter so imeli pred vselitvijo v predmetno bivalno enoto stalno prebivališče v Mestni občini Ljubljana.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem ne morejo biti prosilci:

- ki ponovno prosijo za dodelitev neprofitne stanovanjske enote v najem in niso poravnali vseh obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitnih stroškov sodnega postopka;
- ki so najemniki bivalne enote v lasti razpisnika in enote ne uporabljajo primerno, povzročajo škodo lastniku bivalne enote in škodo na skupnih prostorih ter tekom razpisnega postopka nimajo poravnanih vseh obveznosti iz naslova uporabe bivalne enote.

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018 ne presegajo zgornje meje, določene v spodaj navedenih odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala **1.092,74 EUR**. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji preglednici v stolpcu »LISTA B«.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v točki 2.2., prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A – brez plačila lastne udeležbe in varščine ali listi B – s plačilom lastne udeležbe in varščine. Razmejitev med prosilci liste A in liste B je razvidna iz naslednje preglednice:

Velikost gospodinjstva	LISTA A		LISTA B	
	%	meja neto dohodka	%	meja neto dohodka
1-člansko	90 %	do 983,47 EUR	od 90 do 200 %	od 983,47 EUR do 2.185,48 EUR
2-člansko	135 %	do 1.475,20 EUR	od 135 do 250 %	od 1.475,20 EUR do 2.731,85 EUR
3-člansko	165 %	do 1.803,02 EUR	od 165 do 315 %	od 1.803,02 EUR do 3.442,13 EUR
4-člansko	195 %	do 2.130,84 EUR	od 195 do 370 %	od 2.130,84 EUR do 4.043,14 EUR
5-člansko	225 %	do 2.458,67 EUR	od 225 do 425 %	od 2.458,67 EUR do 4.644,15 EUR
6-člansko	255 %	do 2.786,49 EUR	od 255 do 470 %	od 2.786,49 EUR do 5.135,88 EUR

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

2.3. Premoženje prosilca

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

- da prosilec ali kdo izmed ožjih članov njegovega gospodinjstva ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, kamor se šteje tudi imetnik služnosti stanovanja;

- da prosilec ali kdo izmed ožjih članov njegovega gospodinjstva ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, katerega vrednost presega 40 % vrednosti primerne stanovanja. Izjema so lastniki ali solastniki stanovanj, ki jih morajo po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas in z 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 preglednice v točki 2.4.2.

Pri ugotavljanju vrednosti premoženja prosilca in njegovih ožjih družinskih članov bo upoštevana vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prostor Geodetske uprave Republike Slovenije. Če se prosilec z navedenim vrednotenjem ne strinja, lahko predloži uradno cenitev nepremičnine, opravljeno s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

2.4. Posebne možnosti udeležbe

2.4.1. Možnost udeležbe za najemnike v stanovanjih, odvzetih po predpisih o poddržavljenju

Do udeležbe na razpisu za dodelitev neprofitnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o poddržavljenju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje po pravilniku.

2.4.2. Možnost udeležbe lastnikov neprimernih stanovanj ob pogoju prodaje stanovanja

Na razpis se lahko prijavijo tudi lastniki bremen prostih neprimernih stanovanj, ki sočasno izpolnjujejo naslednje pogoje:

- dohodek gospodinjstva ne presega meje dohodka po 9. členu pravilnika – upravičenci po listi A;
- so lastniki legalno zgrajenih, po površini zanje neprimernih stanovanj v večstanovanjskih hišah na območju Mestne občine Ljubljana, katerih vrednost ne presega 40 % vrednosti primerne stanovanja;
- velikost stanovanja glede na število članov gospodinjstva ne presega površin, določenih v preglednici iz te točke;
- niso lastniki drugega premoženja, ki bi presegalo 40 % vrednosti primerne stanovanja;
- so pripravljene prodati svoje lastniško stanovanje razpisniku po ceni na podlagi cენitve v primeru, da se uvrstijo med uspele upravičence.

Kupnina po kupoprodajni pogodbi se uspelemu upravičencu izplača v enkratnem znesku v 30 dneh po sklenitvi najemne pogodbe za neprofitno stanovanje in izročitvi lastniškega stanovanja, praznega stvari in oseb, razpisniku.

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 2,63 EUR, in površinski normativi, predvideni za stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine.

Velikost stanovanja in vrednost drugega premoženja, ob upoštevanju števila članov gospodinjstva, ne sme presegati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Največja površina lastniškega stanovanja	Najvišja vrednost primerne stanovanja in drugega premoženja - 40 % vrednosti primerne stanovanja
1-člansko	do 10 m ²	15.512,37 EUR
2-člansko	do 15 m ²	18.515,20 EUR
3-člansko	do 22 m ²	22.763,60 EUR
4-člansko	do 27 m ²	26.224,26 EUR
5-člansko	do 32 m ²	30.381,76 EUR
6-člansko	do 35 m ²	33.579,84 EUR

Za vsakega nadaljnega člana se površina lastniškega stanovanja poveča za 3 m², vrednost lastniškega stanovanja in drugega premoženja se poveča za 1.918,85 EUR.

Pri ugotavljanju vrednosti premoženja prosilca in njegovih ožjih družinskih članov bo upoštevana vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prostor Geodetske uprave Republike Slovenije. Če se prosilec z navedenim vrednotenjem ne strinja, lahko predloži uradno cenitev nepremičnine, opravljeno s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

2.4.3. Možnost udeležbe za nezakonite uporabnike stanovanj v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki nimajo sklenjene najemne pogodbe

Na razpisu lahko sodelujejo tudi uporabniki, ki nezakonito zasedajo stanovanja v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (npr. po smrti ali odselitvi imetnika stanovanjske pravice oz. najemnika stanovanja) pod pogojem, da redno poravnava obveznosti za stanovanje in imajo vse obveznosti tudi poravnane, vključno s sodnimi stroški.

Po tej točki nimajo možnosti udeležbe na razpisu nezakoniti uporabniki, ki so se nasilno vselili v stanovanje v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, kot je navedeno v točki 2.5..

2.4.4. Možnost udeležbe najemnikov namenskih najemnih stanovanj za mlade

Na razpisu lahko, ne glede na status študenta, kandidirajo tudi prosilci, ki so najemniki namenskih najemnih stanovanj za mlade v lasti razpisnika.

2.5. Osebe, ki ne morejo sodelovati na razpisu

Na razpisu ne morejo sodelovati:

- tisti, ki so se nasilno vselili v stanovanja v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana v obdobju zadnjih 10 (deset) let pred objavo razpisa in so bili ali so toženi na izselitev;
- tisti, ki nezakonito (se niso nasilno vselili) uporabljajo stanovanje v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in ne plačujejo obveznosti za stanovanje.

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 razmere prosilca. Zdravstvene razmere članov gospodinjstva, s katerimi prosilec kandidira na razpisu, ne glede na ločeno bivanje, pa se ocenjuje glede na stanovanjske razmere prosilca.

3.1. Splošne prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost mlade družine in mladi, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, državljani z daljšo delavno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, žrtve nasilja v družini, kar je izraženo s številom točk v preglednici pod točko 3.3.1..

3.2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, bodo v skladu z 2. odstavkom 6. člena pravilnika upoštevane še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- prosilci z doseženo višjo, visoko, univerzitetno stopnjo izobrazbe, magisterijem ali doktoratom, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo;
- mlade družine, kjer ima vsaj en zakonec ali zunajzakonski partner doseženo višjo ali drugo stopnjo visoke izobrazbe in je nezaposlen, s čimer se mladim, ki ne dobijo zaposlitve po zaključku izobraževanja, omogoči večje možnosti pridobitve neprofitnega stanovanja;
- invalidi, ki so gibalno ovirani, trajno vezani na uporabo invalidskega vozička in bivajo na neprimerni stanovanjski površini, ki ne dosega površinskih standardov, določenih s spodnjo mejo za listo A. Invalidom, trajno vezanim na uporabo invalidskega vozička, ki bivajo v utesnjenih bivalnih pogojih, tako da jim je oteženo ali preprečeno normalno gibanje, se s tem omogoči večje možnosti pridobitve neprofitnega stanovanja;
- prosilci z daljšo delovno dobo, tako da se, ne glede na stanovanjski status, kriterij prizna vsem prosilcem, ne samo tistim brez stanovanja ali podnajemnikom, s čimer se glede upoštevanja delovne dobe prosilci izenačijo;
- prosilci, ki so vsaj dvakrat sodelovali na prejšnjih razpisih in so tudi izpolnjevali razpisne pogoje, tako da so se vsaj dvakrat dejansko uvrstili na prednostno listo upravičencev, vendar pa niso pridobili pravice do dodelitve stanovanja v najem glede na število razpisanih stanovanj. Določilo ne velja za prosilce, ki so sodelovali na razpisih, pa niso izpolnjevali razpisnih pogojev ali je bila njihova vloga zavržena in niso bili uvrščeni na prednostno listo upravičencev. Pri prosilcih, ki jim je bilo že dodeljeno neprofitno stanovanje v najem in so se izselili, se upošteva udeležba na javnih razpisih le od izselitve iz najemnega stanovanja dalje. Upošteva se zgolj udeležba prosilca, ne pa tudi drugih članov gospodinjstva;
- prosilci, ki kljub dolgoletnemu sodelovanju, še niso uspeli rešiti stanovanjskega vprašanja in so že osemkrat in večkrat sodelovali na prejšnjih razpisih in so tudi izpolnjevali razpisne pogoje, tako da so se vsaj osem ali devet krat oziroma deset in večkrat dejansko uvrstili na prednostno listo upravičencev, vendar pa niso pridobili pravice do dodelitve stanovanja v najem glede na število razpisanih stanovanj. Določilo ne velja za prosilce, ki so sodelovali na razpisih, pa niso izpolnjevali razpisnih pogojev ali je bila njihova vloga zavržena in niso bili uvrščeni na prednostno listo upravičencev. Pri prosilcih, ki jim je bilo že dodeljeno neprofitno stanovanje v najem in so se izselili, se upošteva udeležba na javnih razpisih le od izselitve iz najemnega stanovanja dalje. Upošteva se zgolj udeležba prosilca, ne pa tudi drugih članov gospodinjstva;
- prosilci, uporabniki hišniških stanovanj in njihovi zakonski in zunajzakonski partnerji, katerim so bila stanovanja dodeljena pred letom 1991 zaradi opravljanja hišniških in podobnih del in se morajo zaradi upokojitve oziroma nezmožnosti opravljanja del na zahtevo lastnikov izseliti;
- prosilci, ob izpolnjevanju drugih razpisnih pogojev, ki živijo ali so v obdobju treh let pred razpisom živeli v rejniški družini, pa ob polnoletnosti in prenehanju rejništva, na podlagi odločbe in mnenja centra za socialno delo, nimajo pogojev za vrnitev k staršem;
- prosilci, ki so v okviru razpisnikovega javnega razpisa, s katerim je razpisal oddajo namenskih najemnih stanovanj v najem mladim, pridobili pravico do najema namenskega stanovanja za mlade in so, do zaključka sprejemanja prijav na ta razpis, postali najemniki namenskih stanovanj za mlade v lasti razpisnika;
- prosilci, ki imajo dlje časa prijavljeno stalno prebivališče v Mestni občini Ljubljana. Doba stalnega bivanja se točkuje na podlagi potrdila Upravne enote Ljubljana od dne 17. 11. 1965 dalje, ker za obdobje pred tem datumom ni mogoče dobiti potrdila o stalnem prebivanju na območju Mestne

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

3.3. Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

3.3.1. Točkovalne vrednosti

Prednostne kategorije, opredeljene v točki 3.1. in 3.2., se za posamezno listo prosilcev A oziroma B točkujejo z naslednjim številom točk:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU S 1. Odstavkom 6. Člena Pravilnika	LISTA A	LISTA B
1. mlade družine; mladi	100	150
2. družina z večjim številom otrok – najmanj 3 oz. več otrok	50	50
3. invalidi in družine z invalidnim članom – III., II., I. kat. inv. in trajna vezanost na uporabo invalidskega vozička ter invalidnost zaradi okvare čuta;	50, 60, 80	50, 60, 80
invalidnost otroka, ugotovljena po pristojni komisiji;	50, 80	50, 80
druga oblika invalidnosti, pri kateri ni ugotovljena kategorija in invalidnost družinskega člana s podaljšano roditeljsko pravico	50	50
4. prosilci z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki (moški 13 let, ženske 12 let)	50	50
5. žrtve nasilja v družini – upošteva se obdobje treh let pred razpisom	100	70
PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU Z 2. Odstavkom 6. Člena Pravilnika		
1. izobrazba prosilca (višja, visoka, univerzitetna, magisterij, doktorat) upošteva razlikovanje med »pred bolonjskim« in »bolonjskim« študijem	50, 60, 70, 80	50, 60, 70, 80
2. mlade družine, kjer ima vsaj en zakonec ali zunajzakonski partner doseženo višjo ali drugo stopnjo visoke izobrazbe in je nezaposlen;	50	50
3. invalidi, ki so gibalno ovirani, trajno vezani na uporabo invalidskega vozička in bivajo na neprimerni stanovanjski površini, ki ne dosega površinskih standardov, določenih za spodnjo mejo liste A	50	50
4. prosilci z daljšo delovno dobo, katerih stanovanjski status je opredeljen v točki 3.2. tega razpisa (moški 13 let, ženske 12 let)	50	50
5. uvrstitev prosilca na prednostno listo na prejšnjih razpisih – 30 točk za vsak predhodni razpis, na katerem se je prosilec uvrstil na prednostno listo, ob pogoju, da se je predhodno vsaj na dveh razpisih uvrstil med upravičence, vendar največ 150 točk	60-150	60-150
6. uvrstitev prosilca, ki kljub dolgoletnemu sodelovanju na javnih razpisih še ni uspel rešiti stanovanjskega vprašanja in se je osem ali devetkrat oziroma deset ali večkrat že uvrstil na prednostno listo	100, 150	100, 150
7. prosilci, uporabniki hišniških stanovanj in njihovi zakonski in zunajzakonski partnerji, katerim so bila stanovanja dodeljena pred letom 1991, zaradi opravljanja hišniških in podobnih del in se morajo zaradi upokojitve	50	50

oziroma nezmožnosti opravljanja del na zahtevo lastnikov izseliti		
8. prosilci, ki živijo ali so v obdobju treh let pred razpisom živeli v rejniški družini in ob polnoletnosti in prenehanju rejništva nimajo pogojev za vrnitev k staršem	50	50
9. prosilci, ki so najemniki namenskih stanovanj za mlade v lasti oz. upravljanju razpisnika	100	100
10. stalnost bivanja prosilca v Mestni občini Ljubljana 5 ali več let	20, 40, 90, 130	20, 40, 90, 130

Če več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in drugih razmer, se prednost določi glede na uvrstitev prosilcev v prednostne kategorije prosilcev ob upoštevanju naslednjega vrstnega reda: prosilci z daljšo dobo stalnega bivanja v Mestni občini Ljubljana, prosilci, ki so se osem in večkrat uvrstili na prednostno listo na prejšnjih razpisih, žrtve nasilja v družini, prosilci, ki so se več kot dvakrat uvrstili na prednostno listo na prejšnjih razpisih, mlade družine, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, prosilci z daljšo delovno dobo. V primeru, da so prosilci prvo opredeljene kategorije še vedno izenačeni, se postopek nadaljuje z naslednjo prednostno kategorijo.

3.3.2. Točkovanje nezakonitega uporabnika stanovanja v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, ki nima sklenjene najemne pogodbe

Prosilci, ki so nezakoniti uporabniki stanovanj v lasti Mestne občine Ljubljane oziroma Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana iz točke 2.4.3., se pri točkovanju stanovanjskega statusa opredelijo kot »najemnik tržnega stanovanja«.

4. LASTNA UDELEŽBA

Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva, ki jih je dolžan plačati upravičenec pred oddajo stanovanja v najem. Lastno udeležbo so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo dohodka, določeno v 9. členu pravilnika (upravičenci po listi B). Višina lastne udeležbe znaša 10 % vrednosti neprofitnega stanovanja, izračunane po pravilniku iz 116. člena Stanovanjskega zakona brez vpliva lokacije.

(primer: za dvosobno stanovanje 55 m², točkovano s 320 točkami, znaša lastna udeležba 4.629,00 EUR).

Lastna udeležba se najemniku neprofitnega stanovanja vrne po 10 letih z 2 % obrestno mero.

Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom lastne udeležbe se določijo v pogodbi, ki jo je upravičenec do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem dolžan skleniti z razpisnikom.

Če upravičenec, ki je zavezan plačati lastno udeležbo, pred oddajo stanovanja v najem, ne sklene pogodbe o lastni udeležbi ali v postavljenem roku ne plača lastne udeležbe, se šteje, da ne izpolnjuje pogojev za dodelitev stanovanja.

5. 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 neprofitne najemnine za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Varščina se vrne ali poračuna 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 najemni pogodbi.

6. RAZPISNI POSTOPEK

6.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem **obrazcu razpisnika**. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo od 15. 4. 2019 do vključno 17. 5. 2019 v recepciji Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, v pritličju Zarnikove ulice 3 v Ljubljani, vsak delovni dan od 8. ure do 17. ure, v petek pa od 8. ure do 14. ure. Obrazec vloge bo na voljo tudi v elektronski obliki na spletni strani razpisnika www.jssmol.si in Mestne občine Ljubljana www.ljubljana.si.

6.2. Upravna taksa

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 s spremembami). Upravno takso lahko plačajo s plačilno kartico v glavni pisarni Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na Zarnikovi ulici 3, Ljubljana, z elektronskim plačilom ali s plačilnim nalogom na račun številka: 01261-4610309121, sklic na št. 11 75604-7111002-2019 – Občinske upravne takse, katerega fotokopijo nalepijo na vlogo.

Prosilci lahko zaradi slabih premoženjskih razmer zahtevajo oprostitev plačila upravne takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah: da so prejemniki denarne socialne pomoči kot edinega vira preživljanja, da so prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva in da so prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb. Status upravičenca dokažejo s pravnomočno odločbo.

6.3. ROK ZA ODDAJO VLOGE

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati v času **od 15. 4. 2019 do vključno 17. 5. 2019 s priporočeno pošiljko na naslov: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana – s pripisom »18. RAZPIS«**. Vlogo s prilogami lahko prosilci oddajo tudi osebno v glavni pisarni Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana na Zarnikovi ulici 3, Ljubljana v času uradnih ur.

6.4. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci obvezno priložiti dokazila, navedena pod tč. 1. in 3., druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke. 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.

1. izpolnjen obrazec vloge z opisom stanovanjskih in socialno zdravstvenih razmer, izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov, izpolnjeno in podpisano izjavo prosilca o morebitnih drugih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih prosilca in članov prosilčevega gospodinjstva za leto 2018 ter dokazila, ki zapisano na izjavi potrjujejo (za dohodek se štejejo preživnine, nadomestila preživnin, nagrada skrbniku, plačilo dela rejniku, starševski dodatek, otroški dodatek, denarna socialna pomoč, varstveni dodatek, državne štipendije, rente iz življenjskih zavarovanj, invalidski dodatek, sredstva za nego in pomoč);
2. dokazilo o delovni dobi;
3. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: opis bivalnih razmer, če je prosilec brezdomec ali biva v baraki ali izkazuje, da ima naslov bivanja prijavljen na pristojnih institucijah (CSD, Rdeči križ, Karitas) ali naslovu občine; dokazilo o bivanju v bivalni enoti, materinskem domu ali varni hiši, nestanovanjskih prostorih; najemna ali podnajemna pogodba ali dokazilo o plačevanju tržne najemnine; pogodba o bivanju v delavskem domu ali stanovanjski skupini ali študentskem domu ali službenem stanovanju z dokazilom o poteku najemnega razmerja prej kot v letu dni oziroma da je

najemodajalec že podal odpoved; dokazilo o bivanju pri starših, sorodnikih ali prijateljih - potrdilo o stalnem prebivališču in gospodinjski skupnosti za starše, sorodnike ali prijatelje; dokazilo o imetništvu stanovanjske pravice, če je prosilec najemnik denacionaliziranega stanovanja; dokazilo o bivanju v hišniškem stanovanju, na katerem je bila pridobljena pravica do bivanja pred letom 1991 in morebitna tožba na izselitev; prosilec, ki je (so)lastnik stanovanja: dokazilo o (so)lastništvu ter v kolikor se z vrednotenjem po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prostor GURS ne strinja, vrednost nepremičnine, izkazane na podlagi uradne cenitve nepremičnine, opravljene s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca; prosilec, ki je lastnik stanovanja in izpolnjuje pogoje iz točke 2.4.2: dokazilo o lastništvu: izpisek iz zemljiške knjige oz., če stanovanje ni vpisano v zemljiško knjigo – nepretrgano verigo kupoprodajnih pogodb ter v kolikor se z vrednotenjem po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prostor GURS ne strinja, vrednost nepremičnine, izkazane na podlagi uradne cenitve nepremičnine, opravljene s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca;

4. v primeru nezaposlenosti prosilca oziroma njegovega zakonca/partnerja, ki ima hkrati doseženo višjo ali drugo visoko stopnjo izobrazbe - potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja (izda Zavod RS za zaposlovanje);
5. če je prosilec najemnik bivalne enote v lasti razpisnika, dokazilo o poravnanih obveznostih iz naslova uporabe bivalne enote;
6. če je prosilec nezakoniti uporabnik stanovanja v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, dokazilo o poravnanih obveznostih iz naslova uporabe stanovanja in dokazilo o poravnanih morebitnih sodnih stroških;
7. v primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazilo o kvaliteti bivanja – stanovanje ovrednoteno z največ 150 točkami po starem sistemu točkovanja (Pravilnik o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja, Uradni list SRS, št. 25/81 s spremembami) oziroma 170 točkami po novem sistemu točkovanja (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb, Uradni list RS, št. 127/04 s spremembami): zapisnik o točkovanju stanovanja, s katerim načeloma razpolaga upravnik objekta. V kolikor objekt nima upravnika, je zapisnik potrebno naročiti pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti nepremičnin, sodno zapriseženemu cenilcu gradbene stroke oziroma fizični osebi, ki je opravila ustrezno izobraževanje ter ima pridobljeno potrdilo, ki dokazuje njeno usposobljenost za točkovanje stanovanj po citiranem pravilniku iz leta 2004;
8. v primeru neprimerne stanovanjske površine – navedba stanovanjske površine z opisom posameznih prostorov in navedbo površin ter navedbo števila oseb, ki imajo v tem stanovanju prijavljeno stalno prebivališče in posamezne prostore uporabljajo;
9. kopijo poročnega lista oziroma overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti oziroma potrdilo o registraciji istospolne partnerske skupnosti ali potrdilo o sklenjeni partnerski zvezi ali overjeno izjavo o obstoju partnerske zveze;
10. kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
11. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
12. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
13. 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);
14. odločbo in mnenje Centra za socialno delo o prenehanju bivanja v rejniški družini in nezmožnosti vrnitve k staršem;
15. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – dokazilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločba o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada. Neizterljivost se izkazuje z izvršilnim predlogom oziroma sklepom o izvršbi zoper zavezanca;
16. potrdilo osebnega zdravnika, iz katerega je razvidna diagnoza o kronični bolezni zgornjih dihal ali astmi, ki ne sme biti starejša od 30 dni;
17. dokazilo o invalidnosti I., II. ali III. kategorije ali invalidnosti zaradi okvare čuta – slepota, gluhost (odločba centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, Zavoda za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS) ali odločbo o razvrstitvi otroka ali izvid in mnenje specialistične pediatrične službe;

18. 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;
19. dokazilo o nasilju v družini – strokovno mnenje organizacije, katere verificirani programi so vključeni v javno mrežo socialnovarstvenih programov, kot izhaja iz objave na spletni strani: http://www.mdds.gov.si/si/delovna_podrocja/sociala/socialnovarstveni_programi/varne_hise/ (primeroma: Centri za socialno delo, materinski domovi, zatočišča – varne hiše, zavetišča, centri za pomoč žrtvam kaznivih dejanj), ki nudijo žrtvam psihosocialno pomoč ob nasilju. Potrdilo mora biti izdano na veljavnem obrazcu, ki ga je izdala Socialna zbornica Slovenije;
20. dokazilo o statusu upravičenca zaradi izbrisa iz registra stalnega prebivalstva (potrdilo oziroma odločba upravne enote);
21. potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca (fotokopija diplome, spričevala). Iz priložene dokumentacije mora izhajati ali gre za »pred bolonjski« ali »bolonjski« študij. Listinam, izdanim v tujini, mora biti priloženo mnenje o vrednotenju izobraževanja, ki ga izda ENIC-NARIC center.;
22. izjava o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanjsko enoto;
23. izjavo o sodelovanju na prejšnjih razpisih;
24. dokazilo o plačilu oziroma oprostitvi plačila upravne takse.

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

Vsa potrdila, ki so potrebna za ugotavljanje izpolnjevanja splošnih pogojev, razen, za katere je s tem razpisom določeno drugače, bo razpisnik skladno z določilom 11.a člena SZ-1 pridobil neposredno iz uradnih evidenc.

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 z obveznimi dokazili, navedenimi pod tč. 1. in 3. in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.**

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

7. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog, njihovo popolnost ter stanovanjske in druge 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.

Prosilec, ki se namerava izseliti iz stanovanja, za katerega je izpolnil obrazec opisa stanovanjskih razmer, je dolžan pravočasno, najmanj 10 dni pred izselitvijo, pisno, s priporočeno pošiljko, obvestiti razpisnika o izselitvi, da bo komisija razpisnika lahko predčasno opravila ogled stanovanja zaradi zavarovanja dokazov. Če prosilec ne obvesti o preselitvi ali obvesti prepozno, da bi razpisnik lahko pravočasno opravil ogled, se pri točkovanju upošteva le stanovanjski status, ne pa tudi druge stanovanjske razmere, opisane v vlogi, kot so kvaliteta bivanja, neprimernost površine stanovanja, funkcionalnost stanovanja in zdravstvene razmere, na katere vpliva vlažnost stanovanja.

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 bodo opravile pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Komisije, ki jih bo imenoval razpisnik, bodo opravile ogled stanovanjskih razmer prosilcev. Ogled se bo opravil nenapovedano in le pri tistih prosilcih, ki bodo, na podlagi predložene listinske dokumentacije, zbrali zadostno število točk glede na število razpisanih stanovanj.

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 prosilci glede na število zbranih točk uvrščeni na prednostno listo. Poimenski seznam uvrščenih upravičencev bo javno objavljen na enak način kot razpis v roku šestih mesecev po zaključku razpisa. 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).

Prosilec bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na posamezno prednostno listo upravičencev. Prosilec, ki se z odločitvijo ne strinja, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči Župan Mestne občine Ljubljana. Odločitev Župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena neprofitna stanovanja. Z uspelimi upravičenci bodo sklenjene najemne pogodbe za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Uspelega upravičenca, ki brez utemeljenih razlogov:

- zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali, ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove oziroma stanovanja, po podpisu najemne pogodbe, ne prevzame,
 - se ne odzove, v postavljenem roku, na podpis pogodbe o lastni udeležbi, pogodbe ne podpiše oziroma lastne udeležbe v postavljenem roku ne plača,
 - poda izjavo, da neprofitnega stanovanja ne potrebuje ali ne želi več,
- se črta iz seznama upravičencev, pridobljena upravičenja pa prenehajo.

Razpisnik bo stanovanja dodeljeval upoštevajoč prednostni vrstni red po posameznih seznamih, odvisno od oblike družin in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo razpisnik ponovno preveril, če prosilec 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 razpisnika, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, v času uradnih ur:

- ponedeljek 8.00 - 12.00 in 13.00 - 16.00
- sreda 8.00 - 12.00 in 13.00 - 17.00
- petek 8.00 - 12.00

ter na naslednjih telefonskih številkah Službe za stanovanjska razmerja: 306-14-38, 306-15-68, 306-14-40, 306-14-13, 306-14-56, 306-14-25, 306-14-16, 306-14-62, 306-15-33, 306-14-02, 306-14-57.



Sašo Rink
Direktor