



OBČINA POLJČANE
Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane

telefon: 02 8029 220

fax: 02 8029 226

e-mail: obcina@poljczane.si

Številka: 100-0002/2019-5-403

Datum: 12. 12. 2019

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), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14), 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) Občina Poljčane objavlja

JAVNI RAZPIS ZA PRIDOBITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Občina Poljčane (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje oddajo neprofitnih najemnih stanovanj. Predmet razpisa so vsa stanovanja, ki omogočajo normalno uporabo in bodo izpraznjena oziroma vseljiva v času veljavnosti oblikovanih prednostnih list.

1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja 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.

Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko uveljavljajo pravico do subvencije k plačilu neprofitne najemnine v skladu z Zakonom o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18 in 47/19) oziroma predpisom, veljavnim v času trajanja najemnega razmerja.

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

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

1.3. Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

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

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

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so državljani Republike Slovenije, ki imajo v času razpisa in najmanj eno leto pred objavljenim javnim razpisom prijavljeno stalno bivališče v občini Poljčane.

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju leto dni pred razpisom ne presegajo, v spodnji tabeli, za listo B določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v obdobju leto dni pred razpisom znašala 1.092,74 EUR.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno iz spodnje tabele, prosilci kandidirajo ali za stanovanja po listi A – (oproščeni plačila varščine) ali za stanovanja po listi B – (zavezani za plačilo varščine).

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

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje na listi A s prištevanjem po 20 odstotnih točk, na listi B pa s prištevanjem 25 odstotnih točk.

2.3. Premoženje prosilca

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

- da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v koledarskem letu pred letom razpisa (**od 1. 12. 2017 do 30. 11. 2018**) ne presegajo zgornje meje določene v spodnji preglednici te točke;
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo), ni najemnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni 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. Upošteva se tudi vrednost premoženje kupljenega na leasing;
- da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

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

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.

2.4. Osebe, ki ne morejo sodelovati na razpisu

Na razpisu ne morejo sodelovati:

- tisti, ki nezakonito uporabljajo stanovanje v lasti Občine Poljčane in ne plačujejo obveznosti za stanovanje;
- prosilci ali njihovi zakonci, ki imajo na dan zaključka razpisa do razpisnika neporavnane obveznosti z naslova najemnine;
- prosilci ali njihovi zakonci, ki imajo na dan zaključka razpisa do upravnika neporavnane obveznosti z naslova obratovalnih stroškov.

2.5. Stalnost bivanja na območju Občine Poljčane

Razpisnik določa v skladu s 4. členom pravilnika poleg splošnih pogojev še dodaten pogoj stalnosti bivanja na območju Občine Poljčane. Število točk, do katerih je upravičen prosilec glede na stalnost bivanja, je naslednje:

Stalno bivanje na območju Občine Poljčane	točkovanje
Nad 5 do 10 let	20 točk
Nad 10 do 15 let	40 točk
Nad 15 do 20 let	90 točk
Nad 20 let	110 točk

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

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.

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, družine z najmanj tremi člani, v kateri je zaposlen samo en družinski član oz. nihče od družinskih članov ni zaposlen, državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, žrtve nasilja v družini, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja, kar je izraženo s številom točk v preglednici pod točko 3.3.1..

Prednostni listi upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem bosta sestavljeni na podlagi kriterijev, ki jih določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

3.2. Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

3.2.1. Točkovalne vrednosti

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

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	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	50, 60, 80	50, 60, 80

zaradi okvare čuta; Invalidnost otroka ugotovljena po pristojni komisiji; Druga oblika invalidnosti, pri kateri ni ugotovljena kategorija	80 50	80 50
4. Družina z najmanj tremi člani, v kateri je zaposlen samo en družinski član oz. nihče od družinskih članov ni zaposlen	60	/
5. Prosilci z daljšo delovno dobo brez stanovanja ali podnajemniki (moški 13 let, ženske 12 let)	50	50
6. Žrtve nasilja v družini – upošteva se obdobje treh let pred razpisom	100	70
7. Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	50	50

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 Občini Poljčane, družine z manjšim številom zaposlenih, mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom. V primeru, da so prosilci prvo opredeljene kategorije izenačeni, se postopek nadaljuje z naslednjo prednostno kategorijo.

3.2.2. Točkovanje najemnika službenega stanovanja

Prosilci, ki so najemniki službenih stanovanj, najemno razmerje pa je sklenjeno za določen čas zaposlitve, se pri točkovanju stanovanjskega statusa opredelijo kot »najemniki tržnega stanovanja«.

4. VARŠČINA

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Višina varščine znaša tri mesečne najemnine za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Varščina se vrne ali 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.

5. RAZPISNI POSTOPEK

5.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo od **12. 12. 2019** do vključno **13. 1. 2020** v tajništvu Občine Poljčane, v I. nadstropju

Bistriške ceste 65 v Poljčanah, vsak delovni dan v poslovnem času občine. Obrazec vloge bo na voljo tudi v elektronski obliki na spletni strani Občine Poljčane, www.poljčane.si.

5.2. Rok za oddajo vloge

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati v času **od 12. 12. 2019 do vključno 13. 1. 2020 s priporočeno pošiljko na naslov: Občina Poljčane, Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane – s pripisom »NE ODPIRAJ javni razpis – neprofitna stanovanja«**. Vlogo s prilogami lahko prosilci oddajo tudi osebno v tajništvu Občine Poljčane v poslovnem času občine.

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

5.3. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci obvezno priložiti dokazila, navedena pod tč. 1., 2., 3., in 4., 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. 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, izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirk podatkov;
2. potrdilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva v obdobju **od 1. 12. 2017 do 30. 11. 2018** (za dohodek se štejejo prejemki kot so: osebni dohodek, pokojnina, dohodek iz dela preko študentskega servisa, invalidnina, preživnina, itd.), odločbo o odmeri dohodnine za leto 2018 ter potrdilo delodajalca o delovni dobi. Kot dohodek se **ne** šteje dodatek za pomoč in postrežbo in drugi prejemki za nego in pomoč, otroški dodatek, dodatek za nego otroka, pomoč za opremo novorojenca, stroški prevoza na delo in prehrane med delom, štipendije, sredstva za odpravo posledic elementarne nesreče, denarne socialne pomoči po zakonu o socialnem varstvu;
3. v primeru nezaposlenosti potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja oziroma drugega družinskega člana (izda Zavod RS za zaposlovanje);
4. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: opis bivalnih razmer, če je prosilec brez stanovanja; najemna ali podnajemna pogodba; pogodba o bivanju v delavskem domu; dokazilo o bivanju pri starših ali sorodnikih: potrdilo o stalnem prebivališču in gospodinjiski skupnosti za starše oziroma sorodnike; prosilec, ki je (so)lastnik stanovanja: dokazilo o (so)lastništvu in vrednosti nepremičnine – cenitev;
5. če je prosilec najemnik bivalne enote v lasti razpisnika, dokazilo o poravnanih obveznostih na najemnici in obratovalnih stroških ter rednem plačevanju obveznosti;
6. če je prosilec uporabnik hišniškega stanovanja, odločbo oziroma pogodbo, na podlagi katere je bilo prosilcu hišniško stanovanje dodeljeno, in dokazilo, da zaradi upokojitve oziroma nezmožnosti opravljanja del lastniki stanovanja zahtevajo prosilčevo izselitev;
7. če je prosilec nezakoniti uporabnik stanovanja v lastni Občine Poljčane, dokazilo o poravnanih obveznostih na uporabnici, obratovalnih stroških in sodnih stroških;

8. 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, Ur. list RS št. 127/04, 69/05): (točkovalni zapisnik ali opis kvalitete stanovanja: leto izgradnje, vlažno, kletno, dotrajane instalacije ipd.)
9. v primeru utesnjenosti - navedba stanovanjske površine z opisom posameznih prostorov in navedbo površin ter navedbo števila oseb, ki imajo v tem stanovanju prijavljeno stalno bivališče in posamezne prostore uporabljajo;
10. kopijo poročnega lista oziroma overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti;
11. kopijo izpiska rojstne matične knjige za vsakega otroka;
12. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
13. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
14. odločbo socialne službe o ločenem življenju roditeljev in mladih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere);
15. odločbo in mnenje Centra za socialno delo o prenehanju bivanja v rejniški družini;
16. 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;
17. potrdilo osebnega zdravnika, iz katerega je razvidna diagnoza o kronični bolezni zgornjih dihal ali astmi, ki ne sme biti starejše od 30 dni;
18. dokazilo o invalidnosti I., II. ali III. kategorije in 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);
19. 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;
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 ali odločba o podaljšanju roditeljske pravice;
21. dokazilo o nasilju v družini – 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 žrtvam psihosocialno pomoč ob nasilju;
22. odločbo o statusu žrtve vojnega nasilja
23. izjava o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje;
24. izjavo o sodelovanju na prejšnjih razpisih.

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

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

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

6. SPLOŠNE DOLOČBE

Strokovna komisija 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 vlog** 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, obvestiti razpisnika o izselitvi, da bo komisija lahko predčasno opravila ogled stanovanja zaradi zavarovanja dokazov. Če prosilec ne obvesti o preselitvi, se pri točkovanju upošteva le stanovanjski status, ne pa tudi druge stanovanjske razmere, opisane v vlogi kot so kvaliteta bivanja, utesnjenost in funkcionalnost stanovanja.

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 v najem, in dokumentiranih poizvedb, ki jih bodo opravile pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Po pregledu in dopolnitvi vlog bo komisija opravila ogled stanovanjskih razmer in izpolnila točkovalne zapisnike, na osnovi katerih bo sestavljena prednostna lista.

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 udeleženci razpisa glede na število zbranih točk uvrščeni na prednostno listo. Seznam uvrščenih upravičencev bo javno objavljen na enak način kot razpis v roku 6 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).

Prednostna lista bo veljala do objave nove oz. dve leti.

Odločbo o uvrstitvi ali neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev bodo vsi udeleženci razpisa prejeli v roku 90 dni po objavi razpisa. V primeru neuvrstitve na listo oz. v primeru, da se udeleženec razpisa ne strinja s svojo uvrstitvijo na listi, se lahko pritoži na II. stopenjski organ, to je županu Občine Poljčane v roku 15 dni od prejema odločbe.

7. INFORMIRANJE

Dodatne informacije dobite:

V tajništvu Občine Poljčane, Bistriška cesta 65, 2319 Poljčane, na tel. številki 02 8029 220 ali preko elektronske pošte na naslovu obcina@poljcane.si.

Pri ge. Barbari Klajderič na telefonski številki 02 8029 229 ali preko elektronske pošte na naslovu: barbara.klajderic@poljcane.si.

Pri g. Vladimirju Podvršniku na telefonski številki 02 8029 225 ali preko elektronske pošte na naslovu: vlado.podvrsnik@poljcane.si

Številka: 352-10/2019-1-403

Datum: 12. 12. 2019

Župan
Občine Poljčane
Stanislav Kovačič, l.r.