

Občina Šmarje pri Jelšah na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 s spr.), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04 s spr.), Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list RS, št. 24/06-UPB s spr.), Zakona o socialnem varstvu, (Ur. list RS, št. 3/07-UPB s spr.), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Ur. list RS, št. 62/10 s spr.), Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Ur. list RS, št. 127/04 in 69/05), Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS, št. 131/03 s spr.), Pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj s Stanovanjskim skladom RS, št. 23062-61/05 z dne 18. 12. 2006, ter v skladu s sprejetimi dodatnimi merili za izvedbo javnih razpisov za dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem na sejah občinskega sveta Občine Šmarje pri Jelšah (25. seja z dne 18. 4. 2006 in 22. seja z dne 19. 12. 2013)

objavlja

JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

I. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Občina Šmarje pri Jelšah, Aškerčev trg 12, Šmarje pri Jelšah (v nadaljevanju: razpisnik), razpisuje oddajo neprofitnih stanovanj v najem na območju občine, ki bodo v času veljavnosti prednostne liste izpraznjena oziroma sproščena ali na novo pridobljena. Prav tako so predmet razpisa tudi stanovanja, na katerih bo razpisnik pridobil razpolagalno pravico s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada.

Razpis se nanaša tudi na prihodnja izpraznjena stanovanja, namenjena za invalidne osebe.

Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi:

- lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem upravičencem, ki so glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj (Ur. list RS, št. 14/2004 s spr.), v nadaljevanju: pravilnik, oproščeni plačila lastne udeležbe in varščine;
- lista B za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na določila 9. člena pravilnika iz predhodne alineje zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

Glede na to, da število razpoložljivih stanovanj ni mogoče vnaprej predvideti, se bodo stanovanja oddajala v odvisnosti od razpoložljivosti in števila upravičencev na prednostnih listah.

1.2.

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 (Ur. list RS, št. 131/2003 s spr.) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času sklepanja najemne pogodbe, in v skladu s sklepi občinskega sveta v višini veljavne neprofitne najemnine v občini.

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.

Najemnina, izračunana na podlagi navedenih veljavnih predpisov, znaša v mesecu oktobru 2018 za:

- stanovanje v velikosti 41, 19 m², ovrednoteno z 368,4 točkami - 131,13 eurov.

Najemodajalec neprofitnega 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.

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 zgornjega razreda povečajo za 6 m².

II. RAZPISNI POGOJI

2.1.

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem so državljani Republike Slovenije oziroma upravičene osebe v skladu s 1. členu Pravilnika o dopolnitvah Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradi list 47/2014), ki imajo stalno prebivališče na območju občine Šmarje pri Jelšah v času pred razpisom in do dodelitve stanovanja oziroma prosilci, ki imajo uradni naslov pri raznih organizacijah, društvih ipd. (kot so na primer Center za socialno delo, Karitas, Rdeči križ ipd.), ki so imeli pred namestitvijo stalno prebivališče v občini Šmarje pri Jelšah.

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve nasilja v družini, ki imajo začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih - varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, in imajo v občini Šmarje pri Jelšah začasno bivališče;
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, ne glede na kraj stalnega prebivališča, če imajo v občini Šmarje pri Jelšah, možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;

- najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o poddržavljenju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po pravilniku.

2.2.

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2017 ne presegajo v točki 2.3. določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2017 znašala 1.045,80 EUR/mesec.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v točki 2.3., prosilci kandidirajo ali za stanovanja po listi A – (oproščeni plačila varščine) ali za stanovanja po listi B – (zavezani za plačilo varščine).

2.3.

Prosilci za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem se ločijo na prosilce, ki so glede na višino dohodka gospodinjstva v koledarskem letu pred razpisom oproščeni plačila varščine – lista A, in na prosilce, ki so zavezani k plačilu varščine – lista B.

Velikost gospodinjstva	LISTA A		LISTA B	
	%	Meja neto dohodka	%	Meja neto dohodka
1-člansko	90 %	do 941,22 EUR	od 90 do 200 %	nad 941,22 do 2.091,60 EUR
2-člansko	135 %	do 1.411,83 EUR	od 135 do 250 %	nad 1.411,83 do 2.614,50 EUR
3-člansko	165 %	do 1.725,57 EUR	od 165 do 315 %	nad 1.725,57 do 3.294,27 EUR
4-člansko	195 %	do 2.039,31 EUR	od 195 do 370 %	nad 2.039,31 do 3.869,46 EUR
5-člansko	225 %	do 2.353,05 EUR	od 225 do 425 %	nad 2.353,05 do 4.444,65 EUR
6-člansko	255 %	do 2.666,79 EUR	od 255 do 470 %	nad 2.666,79 do 4.915,26 EUR

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

2.4.

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

- da prosilec ali kdo izmed tistih, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu: 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 % primernega stanovanja, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas, z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primernega stanovanja.

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, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom varščine.

2.5.

Na razpisu ne morejo sodelovati:

- prosilci ali njihovi zakonci/partnerji, ki imajo na dan zaključka razpisa do razpisnika neporavnane obveznosti.

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

3.1.

Prednostni listi (A in B) upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem bodo sestavljeni na podlagi kriterijev, ki jih določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Poleg kriterijev iz prejšnjega odstavka se v skladu s 6. členom pravilnika upoštevajo še naslednje prednostne kategorije prosilcev: mlade družine in mladi, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki, žrtve družinskega nasilja ...

Skladno z določili 4. člena pravilnika, razpisnik določa še dodatni pogoj, kriterij, in sicer: stalnost bivanja v občini Šmarje pri Jelšah. Upošteva se število let, dopoljenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

Skladno z določili 6. člena pravilnika razpisnik določa, da se poleg prednostnih kategorij, opredeljenih v prvem odstavku, upoštevajo in točkujejo tudi prosilci, ki so bili po prejšnjih razpisih uvrščeni na prednostno listo, vendar jim zaradi pomanjkanja stanovanja to ni bilo dodeljeno. Upravičenec, ki je zavrnil primerno stanovanje, po tem kriteriju ne more dobiti dodatnih točk.

3.2.

Prednostne kategorije prosilcev in dodatni pogoji se za posamezno listo A oziroma B točkujejo z naslednjo višino točk:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	LISTA A	LISTA B
1. mlade družine; mladi	60	60
2. družina z večjim številom otrok – najmanj trije otroci	60	60
3. invalidi in družine z invalidnim članom	60	60
4. državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja, ali podnajemniki (moški 13 let, ženske 12 let)	100	100
5. žrtve nasilja v družini	100	100
6. prosilec uvrščen na prednostno listo 1x	40	40
7. prosilec uvrščen na prednostno listo 2x	80	80

DODATNI POGOJI	LISTA A	LISTA B
Čas bivanja v občini Šmarje pri Jelšah		
do 5 let	0	0
nad 5 let do 10 let	20	20
nad 10 let do 15 let	40	40
nad 15 let do 20 let	60	60
nad 20 let	80	80

3.3.

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, imajo prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja tisti, ki imajo daljšo dobo bivanja v občini Šmarje pri Jelšah. Kriterij prednostne dodelitve stanovanja za invalide, v kolikor dosežejo enako število točk, pa ima prednost tisti, pri katerih predstavlja višina najemnine za primerno stanovanje večji delež v družinskem dohodku.

IV. 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 odločbi in najemni pogodbi.

V. RAZPISNI POSTOPEK

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo v času razpisa izpolniti vlogo, ki jo lahko dvignejo v vložišču Občine, pritličje, pisarna št. 1, ali pridobijo na spletni strani občine na naslovu: www.smarje.si.

Ob vložitvi vloge so prosilci skladno z Zakonom o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 106/2010 – UPB 5 in 32/16) dolžni plačati upravno takso po tarifni št. 1 in 3. skupaj v višini 22,60 EUR. Upravna taksa se lahko plača:

- s plačilnim nalogom na račun številka: 01324-5240309103, referenca.: SI11 76244-7111002-2018 – Občinske upravne takse, katerega fotokopijo se priloži k vlogi ali
- z bančno kartico na vložišču občine.

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

Vloge z dokazilom o plačani upravni taksi bo razpisnik sprejemal do vključno 12. 11. 2018, in sicer v ponedeljek, torek in četrtek od 8. do 14. ure, v sredo od 8. do 17. in petek od 8. do 13. ure.

Prosilci oddajo vloge praviloma osebno na vložišču občine, v pritličju, pisarna št. 1, izjemoma jih pošljejo pisno po pošti.

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.

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci obvezno priložiti listine, navedene pod tč. 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 neoddavčljivih 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 pravilnika;
6. izjavo o vseh plačanih obveznostih do razpisnika;
7. potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali izvenzakonskega partnerja oziroma drugega družinskega člana (izda Zavod RS za zaposlovanje);
8. dokazilo o zadnji plačani najemnini oziroma podnajemnini;
9. dokazilo o kakovosti bivanja – stanovanje, ovrednoteno z največ 110 točkami (točkovalni zapisnik);
10. utesnjenost v stanovanje – če gre za prosilca, ki stanuje pri starših ali sorodnikih, se upošteva izjava prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v uporabi oziroma v souporabi;
11. kopijo poročnega lista oziroma notarsko overjeno izjavo 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 tudi 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.

Prosilec in polnoletni člani gospodinjstva lahko razpisniku s pooblastilom dovolijo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost ter občutljivih osebnih podatkov. V tem primeru morajo vlogi priložiti ustrezne pisne izjave.

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

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

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

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

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

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

VI. SPLOŠNE DOLOČBE

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

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

Komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogleda. Komisija se odloči, ali bo ogleda opravila napovedano ali nenapovedano in le pri tistih udeležencih, katerih vloge so popolne. Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo, in sicer po številu zbranih točk.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev v roku 6 mesecev po zaključku javnega razpisa. 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 župan v 2 mesecih po prejemu popolne pritožbe. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi morebitnih pritožb bo razpisnik javno objavil seznam upravičencev, ki so upravičeni do dodelitve neprofitnih stanovanj v najem. Najemno razmerje bo razpisnik sklepal glede na razpoložljivost stanovanj za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje, ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta s seznama upravičencev.

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

Vse informacije lahko dobite osebno na sedežu Občine Šmarje pri Jelšah, Aškerčev trg 12, Oddelek za gospodarstvo, v ponedeljek od 8. do 11. ure in od 12. do 15. ure, v sredo od 8. do 11. ure in od 12. do 16. ure ter v petek od 8. do 11. ure; po tel. št. (03) 8171-600 in na elektronskem naslovu: obcina@smarje.si.

Župan Občine Šmarje pri Jelšah
Stanislav ŠKET