



VABILO K ODDAJI PONUDB JAVNEMU STANOVANJSKEMU SKLADU MESTNE OBČINE LJUBLJANA (JSS MOL) ZA IZROČITEV STANOVANJ JSS MOL, Z NAMENOM, DA JIH JSS MOL ODDA V NAJEM

1. SPLOŠNE DOLOČBE RAZPISA

Na podlagi sprejetega Stanovanjskega programa za leti 2015 in 2016 Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL) k oddaji ponudb vabi lastnike stanovanj, ki že imajo v lasti večje število stanovanj (najmanj 10 stanovanj), in ponudnike, ki bodo stanovanja zgradili v določenih rokih, najkasneje do 1.4.2017. S pomočjo tako pridobljenih stanovanj, bo JSS MOL rešil upravičence, uspele na javnih razpisih JSS MOL.

Ponujena stanovanja morajo biti locirana na območju Mestne občine Ljubljana.

Ponujena stanovanja morajo biti primerne strukture, lokacije posameznih sklopov stanovanj pa ne razpršene - torej po možnosti v eni, največ pa v treh stavbah, tako, da bodo v vsaki stavbi izpolnjeni pogoji za imenovanje upravnika s strani ponudnika.

Stanovanja morajo ob predaji biti nevseljena, prosta stvari in oseb ter vseh bremen, vpisana v kataster stavb in zemljiškoknjžno urejena.

Z lastnikom stanovanj, ki bo najugodnejši ponudnik, bo sklenjena dolgoročna pogodba, s katero bo lastnik izročil stanovanja JSS MOL najmanj za čas 20 let.

JSS MOL bo lastnikom plačeval nadomestilo največ v višini tržne najemnine, ki ne bo smela biti višja od 7,5 €/m². Kadarkoli v času dolgoročnega najema ali ob njegovem izteku si bo JSS MOL izgovoril pravico do odkupa posameznega stanovanja ali vseh stanovanj po ceni največ 1.700,00 €/m² stanovanjske površine in 8.000,00 € za notranje parkirno mesto in 5.000,00 € za zunanje parkirno mesto. Vse cene so cene z davkom. JSS MOL bo lastnika enkrat letno obveščal o nameranih odkupih v prihodnjem letu.

Cena najema in odkupa se bo v teku veljavnosti pogodbe indeksirala skladno z veljavnim Pravilnikom o načinu valorizacije denarnih obveznosti, ki jih v večletnih pogodbah dogovarjajo pravne osebe javnega sektorja (Uradni list RS, št. 1/2004). Za indeksacijo tržne najemnine in cene odkupa stanovanj se uporablja indeks Združenja za gradbeništvo in industrijo gradbenih materialov pri Gospodarski zbornici Slovenije, in sicer povprečni indeks za stanovanjsko gradnjo.

Odkupno pravico, po kateri bo imel JSS MOL pravico odkupiti stanovanje po ceni, ki bo v trenutku sklenitve prodajne pogodbe po uveljavljeni odkupni pravici za polovico nižja od takratne tržne vrednosti stanovanja, bo JSS MOL lahko uveljavil v primeru, da bi lastnik v obdobju veljavnosti pogodbe, kljub dogovorjeni prepovedi odsvojitve in obremenitve nepremičnine, želel odsvojiti ali odsvojil stanovanje tretji osebi. Smiselno se bo odkupna pravica dogovorila tudi za primer obremenitve stanovanja po volji lastnika.

Odkupna pravica na posameznem stanovanju se bo za obdobje veljavnosti pogodbe vknjižila v zemljiško knjigo. JSS MOL se v primeru uveljavitve odkupne pravice zaveže do poteka veljavnosti pogodbe odkupiti vsa stanovanja, ki so predmet pogodbe.

V pogodbi bo določena subsidiarna odgovornost JSS MOL za plačilo obratovalnih stroškov najemnika. Dogovorjena bo tudi prepoved odtujitve in obremenitve nepremičnine za čas veljavnosti pogodbe.

Obveznost določitve upravnika, stroške plačila upravnika in stroške plačevanja v rezervni sklad, ki jih sicer zakon daje lastniku, bo prevzel JSS MOL.

Stroški rednega vzdrževanja in stroški upravljanja stavbe bremenijo JSS MOL, stroški investicijskega vzdrževanja stavbe pa bremenijo lastnika. Vzdrževanje je definirano s Pravilnikom o standardih vzdrževanja stanovanjskih stavb in stanovanj (Ur. list RS, št. 20-878/2004). Stroški vzdrževanja so odvisni od lastnosti in kvalitete objekta..

2. KARAKTERISTIKE STANOVANJ

a. POVRŠINSKI NORMATIVI:

Površinski normativi za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem so določeni s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/14) in znašajo:

Površina stanovanja	Želeni % posameznih stanovanj
Nad 20 m2 do 45 m2	30 %
Nad 45 m2 do 55 m2	30 %
Nad 55 m2 do 70 m2	30 %
Nad 65 m2 do 75 m2	10 %

b. TEHNIČNE ZAHTEVE ZA STANOVANJA:

Stanovanja morajo biti projektirana z upoštevanjem Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev stanovanjskih stavb in stanovanj pri čemer posebej opozarjamo na zahtevo po pripadajočih shrambah.

Posebne tehnične zahteve JSS MOL za stanovanja:

- a) Izvedba tuš kadi v nivoju tal (s kadičko ali brez-stvar dogovora in možnosti tehnične izvedbe, protizdrsna talna keramika).
- b) Namestitev ogledala v sanitarijah v višini, ki omogoča njegovo uporabo sedečemu.
- c) Izvedba dovolj širokih vratnih odprtih (svetla mera min. 80cm) brez višinskih nivojev za neoviran prehod in nivojski (oziroma izvedba s klančino) dostop v pritličje.
- d) Pri premostitvah višinskih razlik v objektih in okolici mora biti ob stopnicah alternativna izvedba s klančinami ali mehanskimi dviznimi napravami.
- e) Izvedba ustrezne osvetlitve in ureditve skupnih prostorov (hodnikov, stopnišč, dvigal, skupnih sob, dostopov,...).
- f) Stavbno pohištvo in prehodi iz notranjosti na balkone, lože ipd. morajo biti izvedeni z največ 1.5 cm robom.
- g) Ograja na obeh straneh stopnišča s podaljškom na obeh iztekah stopniščne rame.
- h) Oznake nadstropij z velikimi črkami v kontrastni barvi na stenah stopnišča/hodnika ter oznake v brajlovi pisavi na začetku stopniščne ograje.

- i) Oznake oziroma kontrastna izvedba začetka in konca stopniških ram in posameznih višinskih nivojev ter stopnic.
- j) Ob domofonih se izvedejo električne napeljave na način, da je možna naknadna instalacija svetlobnih zvoncev (gluhi in naglušni).
- k) Za čim večje število stanovanj namenjenih slepim, slabovidnim ter gibalno oviranim se uredi zaprt zunanji prostor (atrij, terasa).
- l) V STANOVANJSKIH ENOTAH POSEBEJ NAMENJENIM INVALIDOM - Izvedba in upoštevanje vseh pogojev definiranih v smernicah: SIST ISO 21542.
- m) Prehodni prostori niso sprejemljivi (npr. spalnica, dnevna soba, ...).
- n) Predvideti možnost predelitve prostora (dnevne sobe za možnost ločenega spanja).

3. OSTALI POGOJI:

a. OPREDELITEV POVRŠINE, KI BO PODLAGA ZA NAJEM STANOVANJ OD ZASEBNEGA PARTNERJA:

Površina, od katere se bo določila tržna najemnina, po kateri bo JSS MOL najel stanovanja od ponudnika, je površina, ki se določa s skladu s Pravilnikom o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04, 69/05, 75/05), saj je ta površina tudi podlaga za nadaljnjo oddajo stanovanj v neprofitni najem (in podlaga za subvencije najemnin). Najem parkirnega mesta mora biti vključen v najemnino za stanovanje.

Za opredelitev površine, ki bo podlaga za določitev cene za odkup stanovanj od ponudnika, se prav tako upošteva Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04, 69/05, 75/05) – enaka metodologija kot za določitev površine za najem. Za potrebe določitve prodajne površine stanovanj z atriji se za izračun prodajne površine atrija uporabi faktor 0,1.

4. IZBIRA PONUDNIKA

Prednost bodo imeli ponudniki, katerih stanovanja bodo:

- najbolj primerna glede na razpisano strukturo stanovanj in tehnične karakteristike stanovanj,
- locirana bližje javni infrastrukturi,
- ponudili najbolj ugodno ceno,
- v manjšem številu objektov,
- časovno prej predana JSS MOL.

JSS MOL si pridržuje pravico, da (brez obrazložitve in kakršnekoli odškodninske odgovornosti) z nobenim od ponudnikov ne sklene pogodbe o izročitvi stanovanj JSS MOL.

Vsi ponudniki bodo obveščeni o izidu postopka zbiranja ponudb.

5. PRIPRAVA PONUDBE

Ponudbo je potrebno pripraviti na obrazcu, ki je sestavni del tega razpisa. Obrazcu za oddajo ponudbe je potrebno priložiti zahtevane priloge, ki so navedene na obrazcu ponudbe.

Končne cene bodo predmet pogajanj, na katera bodo ponudniki vabljeni naknadno.

Ponudba mora biti oddana v zaprti kuverti z oznako »NE ODPIRAJ – PONUDBA ZA IZROČITEV STANOVANJ JSS MOL ZA ODDAJO V NAJEM«. Na kuverti mora biti naveden naslov ponudnika.

VELJAVNOST PONUDBE: 90 dni od datuma navedenega na ponudbi.

6. ROK ZA ODDAJO PONUDBE

Ponudba mora prispeti na naslov JSS MOL, Zarnikova 3, Ljubljana, najkasneje do dne 15.2.2016 do 13.00 ure.

7. ODPIRANJE PONUDB

Javno odpiranje ponudb bo dne 15.2.2016 ob 14.30 uri v sejni sobi JSS MOL (3. nadstropje).

8. INFORMACIJE V ZVEZI S PRIPRAVO PONUDBE

Vse informacije v zvezi s tem javnim vabilom in pripravo ponudbe lahko zainteresirani ponudniki dobijo na telefonskih številkah 01/306-15-86 ali 01/306-15-64 oziroma preko elektronske pošte: ales.tomazin@ljubljana.si ali karmen.pintar@ljubljana.si.



Sašo RINK
DIREKTOR