

## OBJAVLJA

na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1A, Ur. list RS, št. 69/03, 57/08, 18/04 - ZVKSES, 47/2006 - ZEN), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/2004, 34/2004, 62/2006), Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 126/07, 65/08), Zakona o socialnem varstvu (ZSV-UPB2, Ur. list RS, št. 3/07), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS, št. 101/08), pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj med Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom, Poljanska cesta 31, Ljubljana, in Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, Ljubljana, ter sklepa Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, sprejetega na 41. seji, dne 6. 11. 2008,

### 13. JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

#### 1. PREDMET RAZPISA

##### 1.1 Predmet razpisa

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: razpisnik) v svojem imenu in po pooblastilu Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, razpisuje oddajo najemnih stanovanj, ki bodo predvidoma vseljiva konec leta 2009. Predmet razpisa je približno 300 neprofitnih najemnih stanovanj. V primeru dodatnega nakupa stanovanj bo število dodeljenih stanovanj večje. Stanovanja so predvidena v soseski Celovški dvori, Ljubljana, in na posameznih drugih lokacijah na območju Mestne občine Ljubljana in Vrhniki. Od razpisanih stanovanj jih je 75 v soseski Celovški dvori v lasti Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada, Poljanska c. 31, Ljubljana.

Od razpisanega števila približno 300 stanovanj bo predvidoma:

- 200 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;
- 100 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.

Razmerje 2:1 bo ostalo tudi ob zagotovitvi večjega števila razpisanih stanovanj.

Med razpisanimi stanovanji bo posebnim skupinam prosilcev namenjenih:

- 5 stanovanj s prilagojenimi inštalacijami za gluhe in slepe osebe;
- 100 stanovanj, ki so glede na velikost v skladu s površinskimi normativi primerna za samske osebe.

Približno tri četrtine navedenih stanovanj za posebne skupine prosilcev bo namenjena listi A, četrtna pa listi B.

Stanovanja so glede na velikost in posebne prilagoditve za uporabo oseb z okvaro čuta predmet treh ločenih podlist A1-A3 in B1-B3, odvisno ali so namenjena družinam, samskim osebam ali 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 stanovanje, ki je predmet podliste, na katero je uvrščen.

## 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 (Ur. list RS, št. 131/03, 142/04), Sklepov o stanovanjski najemnini (Ur. list RS, št. 136/04, 16/05, 17/05 in 51/06) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem.

Najemniki bodo lahko uveljavljali pravico do subvencionirane neprofitne najemnine v skladu z uredbo, citirano v prejšnjem odstavku, oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m<sup>2</sup>, točkovano s 320 točkami, znaša najemnina, izračunana na podlagi sedaj veljavnih predpisov, približno 180,00 evrov.

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.

## 1.3 Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

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 <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup>	od 20 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>
2-člansko	nad 30 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>	nad 30 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>
3-člansko	nad 45 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>	nad 45 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>
4-člansko	nad 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup>	nad 55 m <sup>2</sup> do 82 m <sup>2</sup>
5-člansko	nad 65 m <sup>2</sup> do 75 m <sup>2</sup>	nad 65 m <sup>2</sup> do 95 m <sup>2</sup>
6-člansko	nad 75 m <sup>2</sup> do 85 m <sup>2</sup>	nad 75 m <sup>2</sup> do 105 m <sup>2</sup>

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m<sup>2</sup>.

## 2. RAZPISNI POGOJI

### 2.1 Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so popolno poslovno sposobni državljani Republike Slovenije in, ob upoštevanju vzajemnosti, državljani ostalih članic Evropske unije. Za oboje velja, da morajo imeti 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;
- invalidi, vezani na trajno uporabo invalidskega vozička oziroma trajno pomoč druge osebe, če imajo v Mestni občini Ljubljana možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve (vendar v tem razpisu ni na razpolago stanovanj, prilagojenih za osebe trajno vezane na uporabo invalidskega vozička).

## 2.2 Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1.8.2007 do 31.7.2008 ne presegajo zgornje meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala **871,63 evrov**. 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 lastne udeležbe in varščine ali listi B – z lastno udeležbo in varščino. Razmejitev med prosilci liste A in liste B je razvidna iz naslednje preglednice:

Velikost gospod.	LISTA A		LISTA B	
	%	meja neto dohodka	%	meja neto dohodka
1-člansko	90 %	do 784,47 evrov	od 90 do 200 %	od 784,47 do 1.743,26 evrov
2-člansko	135 %	do 1.176,70 evrov	od 135 do 250 %	od 1.176,70 do 2.179,08 evrov
3-člansko	165 %	do 1.438,19 evrov	od 165 do 315 %	od 1.438,19 do 2.745,63 evrov
4-člansko	195 %	do 1.699,68 evrov	od 195 do 370 %	od 1.699,68 do 3.225,03 evrov
5-člansko	225 %	do 1.961,17 evrov	od 225 do 425 %	od 1.961,17 do 3.704,43 evrov
6-člansko	255 %	do 2.222,66 evrov	od 255 do 470 %	od 2.222,66 do 4.096,66 evrov

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

## 2.4 Posebne možnosti udeležbe

### 2.4.1 Možnost udeležbe za najemnike v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju

Do dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju – 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 neprimernih sob oziroma stanovanj v stanovanjskih hišah na območju Mestne občine Ljubljana, katerih vrednost ne presega 30 % 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 pripravljeni prodati svoje lastniško stanovanje razpisniku po ceni na podlagi cenitve 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 evra 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 presežati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Najvišja vrednost neprimerne stanovanja - 30% primerne stanovanja	Največja površina lastniškega stanovanja	Najvišja vrednost drugega premoženja - 40 % primerne stanovanja
1-člansko	11.361,60 evrov	do 10 m <sup>2</sup>	15.148,80 evrov
2-člansko	13.886,40 evrov	do 15 m <sup>2</sup>	18.515,20 evrov
3-člansko	17.673,60 evrov	do 22 m <sup>2</sup>	23.564,80 evrov
4-člansko	20.703,36 evrov	do 27 m <sup>2</sup>	27.604,48 evrov
5-člansko	23.985,60 evrov	do 32 m <sup>2</sup>	31.980,80 evrov
6-člansko	26.510,40 evrov	do 35 m <sup>2</sup>	35.347,20 evrov

Za vsakega nadaljnega člana se površina lastniškega stanovanja poveča za 3 m<sup>2</sup>, vrednost lastniškega stanovanja se poveča za 1.514,88 evrov, najvišja vrednost drugega premoženja pa se poveča za 2.019,84 evrov.

#### **2.4.3 Možnost udeležbe za lastnike stanovanj, ki so predvidena za kompleksno prenovo oziroma nadomestno gradnjo ob pogoju prodaje**

Na način, opisan v prejšnji točki, se lahko razpisa udeležijo tudi lastniki stanovanj v stavbah na območju Mestne občine Ljubljana, pomembnih z vidika kulturne dediščine in spomeniškega varstva, ki so skladno s stanovanjskim programom Mestne občine Ljubljana predvidene za kompleksno rekonstrukcijo oziroma nadomestno gradnjo, ne glede na velikost stanovanja, pod pogojem, da vrednost stanovanja ne presega 40 % vrednosti primerne stanovanja, kot je razvidno iz tabele v točki 2.4.2.

#### **2.4.4 Možnost udeležbe za nezakonite uporabnike stanovanj v lasti MOL ali JSS MOL, ki nimajo sklenjene najemne pogodbe**

Na razpisu lahko sodelujejo tudi uporabniki nezakonito zasedenih stanovanj v lasti MOL ali JSS MOL (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. Izvršba za izselitev se odloži v okviru 10-letnega zastaralnega roka samo v primeru, če uporabnik izpolnjuje pogoje za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem in se uvrsti na listo upravičencev.

Po tej točki nimajo možnosti udeležbe nezakoniti uporabniki, ki so se nasilno vselili v stanovanje v lasti MOL ali JSS MOL.

#### **2.5 Osebe, ki ne morejo sodelovati na razpisu**

Na razpisu ne morejo sodelovati:

- tisti, ki jim je bilo v času do uveljavitve stanovanjskega zakona v letu 1991 že dodeljeno družbeno stanovanje in so po sklepu sodišča stanovanjsko pravico izgubili;
- tisti, ki jim je bila najemna pogodba, sklenjena po letu 1991, sodno odpovedana iz krivdnih razlogov;
- 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 uporabljajo stanovanje v lasti Mestne občine Ljubljana ali Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana in ne plačujejo obveznosti za stanovanje.

#### **2.6 Stalnost bivanja na območju Mestne občine Ljubljana**

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

stalno bivanje na območju Mestne občine Ljubljana	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

Doba stalnega bivanja se točkuje na podlagi potrdila Upravne enote Ljubljana od vključno leta 1965 dalje, ker za obdobje pred tem letom 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. 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.

#### **3.2 Dodatne prednostne kategorije prosilcev**

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, bodo v skladu s 6. členom pravilnika upoštevane še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- prosilci z doseženo višjo, visoko ali univerzitetno stopnjo izobrazbe ter magisterijem ali doktoratom, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo;
- prosilci z daljšo delovno dobo, tako da se upoštevajoč določen stanovanjski status, kriterij prizna vsem prosilec, 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 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 so najemniki najnujnejših bivalnih prostorov oziroma bivalnih enot v lasti razpisnika, pod pogojem, da redno in brez prekinitve uporabljajo bivalno enoto, da imajo poravnane vse obveznosti za uporabo bivalne enote in da so bili redni plačniki, za kar se štejejo tisti najemniki, ki v letu dni pred razpisom niso bili več kot šestkrat v zamudi s plačilom mesečnih obveznosti. Najemnik bivalne enote, ki se na razpisu uvrsti med dobitnike stanovanja, pa pred dodelitvijo neprofitnega stanovanja ne izpolnjuje pogojev glede redne uporabe in rednega plačevanja obveznosti za bivalno enoto, ni upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem in se mu le-to ne dodeli;
- 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.

### 3.3 Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

#### 3.3.1 Točkovne vrednosti

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

<b>PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV</b>	<b>LISTA A</b>	<b>LISTA B</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;	80	80
druga oblika invalidnosti, pri kateri ni ugotovljena kategorija	50	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	60	60
<b>PREDNOSTNE KATEGORIJE V SKLADU S 6. ČLENOM PRAVILNIKA</b>		
1. izobrazba prosilca (višja, visoka ali univerzitetna, magisterij ali doktorat)	50, 60, 80	50, 60, 80
2. prosilci z daljšo delovno dobo, katerih stanovanjski status je opredeljen v točki 3.2 tega razpisa (moški 13 let, ženske 12 let)	50	50
3. 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
4. najemniki bivalnih enot, v lasti razpisnika, pod pogojem, da redno uporabljajo bivalno enoto in imajo poravnane vse obveznosti za bivalno enoto ter da so bili redni plačniki – niso bili več kot 6 x v zamudi s plačilom, kot je opredeljeno v točki 3.2	50	/
5. 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	50	50
6. 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

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 več kot dvakrat uvrstili na prednostno listo na prejšnjih razpisih, družine z manjšim številom zaposlenih, mlade družine, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, žrtve nasilja v družini, žrtve vojnega nasilja, 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 lastnika neprimerne stanovanja in stanovanja, predvidenega za kompleksno prenovo oziroma nadomestno gradnjo**

Lastniki stanovanj iz tč. 2.4.2 in 2.4.3 tega razpisa, ki izpolnjujejo ostale razpisne pogoje, se pri ocenitvi stanovanjskih razmer v tč. 1 - stanovanjski status po »obrazcu za ocenitev stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev«, ki je določen v prilogi pravilnika, točkujejo s 120 točkami.

### **3.3.3 Točkovanje najemnika službenega stanovanja**

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

### **3.3.4 Točkovanje nezakonitega uporabnika stanovanja v lasti MOL ali JSS MOL, ki nima sklenjene najemne pogodbe**

Prosilci, ki so nezakoniti uporabniki stanovanj v lasti MOL ali JSS MOL iz točke 2.4.4, 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 m<sup>2</sup>, točkovano s 320 točkami, znaša lastna udeležba 4.629,00 evrov).

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 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 JSS MOL**. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo od **10.11.2008** do vključno **9.12.2008** v recepciji Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, v pritličju Zarnikove 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 JSS MOL [www.jssmol.si](http://www.jssmol.si) in Mestne občine Ljubljana [www.ljubljana.si](http://www.ljubljana.si).

### 6.2. Upravna taksa

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v znesku 17,73 evrov za vlogo in izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (ZUT-UPB3, Ur. list RS, št. 42/07, 126/07). Upravno takso lahko plačajo s plačilno kartico v glavni pisarni JSS MOL, elektronskim plačilom ali s plačilnim nalogom na račun številka: 01261-4610309121, sklic na št. 11 75604-7111002-2008– Občinske upravne takse, katerega fotokopijo nalepijo na vlogo.

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

### 6.3 ROK ZA ODDAJO VLOGE

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati v času **od 10.11.2008 do vključno 9.12.2008 s priporočeno pošiljko na naslov: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova 3, 1000 Ljubljana – s pripisom »13. RAZPIS«**. Vlogo s prilogami lahko prosilci oddajo tudi osebno v glavni pisarni JSS MOL v času uradnih ur.

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.**

## 6.4 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 1.8.2007 do 31.7.2008 (za dohodek se štejejo vsi prejemki, ki so vir dohodnine: osebni dohodek, pokojnina, dohodek iz dela prek študentskega servisa, invalidnina, itd.), odločbo o odmeri dohodnine za leto 2007 ter potrdilo delodajalca o delovni dobi. Kot dohodek se **ne** šteje preživnina za otroka, dodatek za pomoč in postrežbo in drugi prejemki za nego in pomoč, otroški dodatek, dodatek za nego otroka, stroški prevoza na delo in prehrane med delom, štipendije, dohodki od občasnega dela invalidov, ki so vključeni v institucionalno varstvo, sredstva za odpravo posledic elementarne nesreče;
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 lastnik stanovanja in izpolnjuje pogoje iz točke 2.4.2 oziroma 2.4.3: dokazilo o lastništvu: izpisek iz zemljiške knjige oz., če stanovanje ni vpisano v zemljiško knjigo – nepretrgano verigo kupoprodajnih pogodb;
5. če je prosilec najemnik bivalne enote v lasti razpisnika, dokazilo o poravnanih obveznostih na najemnini 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 lasti MOL ali JSS MOL, dokazilo o poravnanih obveznostih na uporabnini in obratovalnih stroških;
8. v primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazilo o kvaliteti bivanja – stanovanje ovrednoteno z največ 110 točkami (točkovalni zapisnik ali opis kvalitete stanovanja: leto izgradnje, vlažno, kletno, dotrajane inštalacije 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 prebivališče in posamezne prostore uporabljajo;
10. kopijo poročnega lista oziroma overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti;
11. kopijo izpiska iz 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 mladoletnih 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. izvid osebnega zdravnika, iz katerega je razvidna diagnoza trajnih obolenj, pogojenih s slabimi stanovanjskimi razmerami, ki ne sme biti starejši 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 družinskem nasilju - 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. Potrdilo mora biti izdano na obrazcu, dogovorjenim med navedenimi organizacijami in JSS MOL;
22. odločbo o statusu žrtve vojnega nasilja;
23. potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca (fotokopija diplome, spričevala, drugo; listinam izdanim v tujini mora biti priloženo mnenje o priznavanju in vrednotenju izobraževanja);
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 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.

## 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, obvestiti razpisnika o izselitvi, da bo komisija lahko predčasno opravila ogled stanovanja zaradi zavarovanja dokazov.**

Komisije, ki jih imenuje razpisnik, bodo proučile 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 si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogledajo. Ogled se opravi nenapovedano in le pri tistih udeležencih, 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 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).

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na posamezno prednostno listo upravičencev. Udeleženec razpisa, ki se z odločitvijo ne strinja, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči v roku 90 dni župan Mestne občine Ljubljana. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. Z uspelimi upravičenci bodo sklenjena najemna razmerja 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, 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 udeleženec razpisa 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, Ljubljana, Zarnikova 3, v času uradnih ur:

- ponedeljek 8.00 - 12.00 in 13.00 - 15.00
- sreda 8.00 - 12.00 in 13.00 - 16.00
- petek 8.00 - 12.00

ter na naslednjih telefonskih številkah Službe za stanovanjska razmerja: 306-14-34, 306-14-02, 306-14-16, 306-14-56, 306-14-29, 306-14-13, 306-14-40, 306-15-68.

D i r e k t o r i c a  
Jožka HEGLER, univ.dipl.inž.arh.