

## **o b j a v l j a**

ma podlagi 154. in 157. člena Stanovanjskega zakona (Ur. list RS, št. 69/03, ZVKSES, Ur. l. RS, št. 18/04), Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana za leto 2006, ki ga je sprejel Mestni svet Mestne občine Ljubljana na 22. seji, dne 23.9.2005, 7. in 24. člena Odloka o ustanovitvi Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS, št. 109/01), Splošnih pogojev poslovanja Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (Ur. list RS, št. 94/02, 52/03, 136/04, 44/05 in 87/05) ter v skladu s pozitivnim mnenjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, danim na 27. seji, dne 2. 6. 2006,

### **JAVNI RAZPIS ZA NAKUP STANOVANJ po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) in varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (NSVS)**

#### **I. Namen**

JSS MOL objavlja javni razpis, s katerim bodo varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme lahko vstopili v javno-zasebno partnerstvo po modelu deljenega lastništva.

Udeleženec razpisa - zasebni partner bo pridobil stanovanje v izključno posest in ga bo tudi sam v celoti uporabljal, za to pa bo solastniku JSS MOL za njegov solastninski delež plačeval mesečno nadomestilo za uporabo, primerljivo z neprofitno najemnino. Skladno s tem bo zasebni partner nosil vse stroške, ki izhajajo iz uporabe in lastništva stanovanja.

Namen instrumenta je pomagati rešiti stanovanjsko vprašanje varčevalcem iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme z možnostjo postopnega pridobivanja lastništva na stanovanju in s tem delne finančne razbremenitve gospodinjstva v primerjavi s takojšnjim enkratnim plačilom kupnine za stanovanje.

#### **II. Predmet razpisa**

Sredstva namenjena nakupu stanovanj po modelu deljenega lastništva se bodo črpala iz skupne razpisne vsote, ki je namenjena tudi za izvajanje Javnega razpisa za stanovanjska posojila JSS MOL za rekonstrukcijo in vzdrževalna dela na stanovanjskih hišah in Javnega povabila za nakup stanovanj z

ustanovitvijo dosmrtno služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske rente in znaša 100.000.000,00 SIT.

Del sredstev, ki se bo v okviru skupne razpisne vsote uporabil za nakup stanovanj po modelu deljenega lastništva, se bo uporabil za soudeležbo v obliki nakupov 40 % solastniških deležev stanovanj, ki jih bodo za odkup predlagali udeleženci na podlagi odločb o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo.

### **III. Izvedba**

Na podlagi popolnih vlog o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo bodo tistim upravičencem, ki bodo izpolnjevali razpisne pogoje, izdane odločbe o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo. Vloge morajo biti vložene do porabe sredstev oz. do vključno 3. 11. 2006. Izvrševanje odločb oziroma sklepanje prodajnih pogodb na njihovi podlagi in na podlagi ugotovitve razpisnika o primernosti stanovanja bo možno le do porabe razpisanih sredstev oziroma le za tista stanovanja, za katera bo popolna vloga o izbiri primernega stanovanja v skladu z razpisnimi pogoji vložena najkasneje do dne 3. 11. 2006. Iz tega razloga bo višina sredstev, ki so še na voljo, objavljena na oglasni deski JSS MOL, na spletni strani JSS MOL, dostopni na naslovu <http://www.jssmol.si> ter spletni strani MOL, dostopni na naslovu <http://www.ljubljana.si>.

O dokončni porabi sredstev bodo vsi prejemniki odločb, ki še niso sklenili prodajne pogodbe, pisno obveščeni.

Na podlagi izdane odločbe zasebni partner sam poišče primerno stanovanje na trgu nepremičnin. Stanovanje mora izpolnjevati pogoje tega razpisa, pri čemer je iskalna doba časovno omejena s porabo razpisane vsote oziroma z iztekom roka za vložitev popolne vloge o izbiri primernega stanovanja v skladu z razpisnimi pogoji t.j. dnem 3. 11. 2006. Nakup stanovanja se izvede, ko kupec najde primerno stanovanje, pod pogojem, da so na voljo za nakup zadostna sredstva.

JSS MOL bo ob nakupu vseljivega stanovanja plačal prodajalcu 40 % dogovorjene kupnine kot drugi obrok pod pogojem, da bo prodajalec do dne plačila izročil kupcema stanovanje v posest, prazno oseb in stvari. Za nakup stanovanja v novogradnji se upoštevajo veljavni normativi, ki urejajo razmerja med investitorji oz. prodajalci in kupci glede varstva kupcev stanovanj.

### **IV. Pogoji za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo**

Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati upravičenci za vstop v model deljenega lastništva, so:

- državljanstvo Republike Slovenije oziroma državljanstvo članic Evropske unije ob izpolnjevanju pogojev vzajemnosti;
- vključenost v varčevanje po pogodbi o varčevanju v Nacionalni stanovanjski varčevalni shemi oziroma upravičeni prevzemniki obveznosti in pravic iz te pogodbe;
- stalno prebivališče na območju Mestne občine Ljubljana;

- da se mesečni dohodki gospodinjstva upravičenca za vstop v model deljenega lastništva v obdobju od 01.04.2005 do 31.03.2006 gibljejo v mejah, razvidnih iz tabele 1 tega razpisa;

**Tabela 1: Dohodkovne meje za vstop v model deljenega lastništva**

Velikost gospod.	% Povprečne neto plače	Meja dohodka
1-člansko	od 90% do 200%	od 160.702 do 357.115 SIT
2-člansko	od 135% do 250 %	od 241.052 do 446.393 SIT
3-člansko	od 165% do 315 %	od 294.619 do 562.455 SIT
4-člansko	od 195% do 370 %	od 348.187 do 660.662 SIT
5-člansko	od 225% do 425 %	od 401.754 do 758.868 SIT
6-člansko	od 255% do 470 %	od 455.321 do 839.219 SIT

*Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem 20 odstotnih točk za spodnjo mejo in 25 odstotnih točk za gornjo mejo.*

- da upravičenec za vstop v model deljenega lastništva ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik ali solastnik primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe 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 primerne stanovanja, razvidnega iz tabele 2 tega razpisa

**Tabela 2: Premoženska meja za vstop v model deljenega lastništva**

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja – 40 %
1-člansko	3.629.354 SIT
2-člansko	4.435.877 SIT
3-člansko	5.645.662 SIT
4-člansko	6.613.490 SIT
5-člansko	7.661.970 SIT
6-člansko	8.468.493 SIT

*Za vsakega nadaljnega člana se lestvica nadaljuje s preštevanjem po 25 odstotnih točk.*

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. Pogoji za izbiro primerne stanovanja za model deljenega lastništva**

Stanovanja, ki jih bodo upravičenci za vstop v deljeno lastništvo lahko predlagali v nakup JSS MOL, morajo izpolnjevati naslednje pogoje:

- urejeno pravno stanje na nepremičnini (vknjižba v zemljiško knjigo ali izkaz celotne verige pogodb lastninskih prenosov do zadnjega lastnika, ki je vpisan v zemljiško knjigo in gradbeno dovoljenje, stanovanje mora biti vseh bremen prosto);

- da se izbrano stanovanje nahaja v tri ali večstanovanjski stavbi na območju Mestne občine Ljubljana;
- cena stanovanja ne sme presegati 1400 EVROV na kvadratni meter;
- kvadratura ne sme presegati površin, razvidnih iz tabele 3 tega razpisa

**Tabela 3: Omejitve glede velikosti stanovanja**

<b>Velikost gospodinjstva</b>	<b>Površina stanovanja</b>
1-člansko	od 20 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>
2-člansko	nad 30 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>
3-člansko	nad 45 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>
4-člansko	nad 55 m <sup>2</sup> do 82 m <sup>2</sup>
5-člansko	nad 65 m <sup>2</sup> do 95 m <sup>2</sup>
6-člansko	nad 75 m <sup>2</sup> do 105 m <sup>2</sup>

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

Upravičenec za vstop v deljeno lastništvo je dolžan predlagati JSS MOL primerno stanovanje do porabe razpisne vsote oziroma najkasneje do dne 3. 11. 2006. Upravičenec predlaga izbrano stanovanje na obrazcu, ki je priložen odločbi. O primernosti izbranega stanovanja odloča razpisnik. O primernosti oz. neprimernosti izbranega stanovanja bo razpisnik pisno obvestil upravičenca in ga, če je stanovanje primerno, pozval na sklenitev prodajne pogodbe.

JSS MOL si pridržuje pravico, da odkloni sklenitev prodajne pogodbe za predlagano stanovanje, če ugotovi, da stanovanje ne izpolnjuje zahtevanih pogojev.

## **VI. Ureditev razmerij med solastnikoma**

Solastniško razmerje se uredi s podpisom tripartitne pogodbe med prodajalcem in kupcema (fizično osebo in JSS MOL). Upravičenci za vstop v deljeno lastništvo so dolžni z JSS MOL kot solastnikom stanovanja skleniti pogodbo o uporabi solastninskega deleža v lasti JSS MOL z obveznostjo plačila mesečnega nadomestila za uporabo, ki je primerljivo z neprofitno najemnino, preračunano v EVRE. Upravičenci, ki bodo predlagali v nakup nova stanovanja, ki jih bo na podlagi objavljenega razpisa prodajal Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, bodo morali z JSS MOL skleniti Pogodbo o urejanju medsebojnih razmerij v zvezi z nakupom stanovanja po sistemu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva med Javnim stanovanjskim skladom Mestne občine Ljubljana (JSS MOL) in varčevalci iz sistema Nacionalne stanovanjske varčevalne sheme (NSVS).

Upravičenci so dolžni stanovanjsko enoto zavarovati proti požaru in drugim nevarnostim uničenja za stvarno vrednost in zavarovanje obnavljati vse do popolnega odplačila solastniškega deleža JSS MOL ter zavarovalno polico vinkulirati v korist JSS MOL v višini solastniškega deleža.

## **VII. Prijava**

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za vstop v deljeno lastništvo, lahko dvignejo obrazec vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo, s katerim se prijavijo na razpis od 05.06.2006 do porabe sredstev oz. najkasneje do vključno dne 03. 11. 2006, v recepciji Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana, v pritličju Zarnikove ulice 3 v Ljubljani, vsak delovni dan od 8. ure do 15. ure, v petek pa od 8. ure do 13. ure.

Ob vložitvi vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo so prosilci dolžni plačati upravno takso v višini 50 točk za vlogo in 200 točk za izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 40/2004 – uradno prečiščeno besedilo ZUT – UPB1), kar znaša 4.250,00 SIT.

Vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo z dokazilom o plačani upravni taksi bo sprejemal JSS MOL **od 05.06.2006 do porabe sredstev** oziroma najkasneje do vključno 03. 11. 2006, **in sicer vsak delovni dan od 8.00 do 11.00 ure, ob sredah tudi od 13.00 do 16.00 ure.** Prosilci oddajo vloge osebno v prostorih Službe za stanovanjska razmerja JSS MOL na Zarnikovi ulici 3, Ljubljana.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo bo pozvan, da navedeno 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. Vloga o izbiri primerne stanovanja mora biti vložena pravočasno in mora biti popolna, sicer jo bo Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana brez poziva k dopolnitvi izločil iz obravnave in o tem pisno obvestil upravičenca.

Če prosilec vloži o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo ne bo priložil ustreznega potrdila o državljanstvu in potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva, jih bo pridobil razpisnik neposredno od pristojnega državnega organa. Prav tako bo potrdilo o vključenosti prosilca v nacionalno stanovanjsko varčevalno shemo pridobil razpisnik od Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, če vloži ne bo priloženo.

K vlogi o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo morajo prosilci priložiti naslednje listine:

1. opis stanovanjskih razmer s priloženim dokazilom o stanovanjskem statusu;
2. izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov (s podpisi vseh družinskih članov oziroma njihovih zakonitih zastopnikov) ter izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirk podatkov;
3. odločbo ali napoved za odmero dohodnine za leto 2005 za vse zavezance gospodinjstva prosilca, overjeno s strani pristojnega davčnega urada in potrdilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva v obdobju od 01.04.2005 do 31.03.2006 (osebni dohodek, pokojnina, preživnina, dohodek iz dela prek študentskega servisa, invalidnina, itd.). Kot dohodek se **ne** šteje dodatek za pomoč in postrežbo in drugi prejemki za nego in pomoč, otroški dodatek, dodatek za nego otroka, štipendije, dohodki od

občasnega dela invalidov, ki so vključeni v institucionalno varstvo, sredstva za odpravo posledic elementarne nesreče itd;

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

Razpisna dokumentacija obsega:

- vloga o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo (s prilogami);
- vzorec odločbe o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo;
- vloga o izbiri primerne stanovanja v skladu z razpisnimi pogoji (kot priloga k odločbi);
- vzorec obvestila o primernosti stanovanja.

Obrazcu vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo bodo priloženi vzorci prodajne pogodbe, pogodbe o prodaji solastninskega deleža, pogodbe o uporabi solastninskega deleža in pogodbe o urejanju medsebojnih razmerij v zvezi z nakupom stanovanja po sistemu deljenega lastništva.

Obrazec vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo in vzorce vseh štirih pogodb si lahko zainteresirani kupci natisnejo tudi sami s spletne strani JSS MOL, dostopne na naslovu <http://www.jssmol.si>, ali s spletne strani MOL, dostopne na naslovu <http://www.ljubljana.si>.

### **VIII. Splošne določbe**

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

Razpisnik bo proučil utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin in dokumentiranih poizvedb pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o upravičenosti o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo. 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 v roku 60 dni županja Mestne občine Ljubljana. Odločitev županje o pritožbi je dokončna.

Po pravnomočnosti odločbe, s katero je udeležencu priznana pravica do vstopa v deljeno lastništvo, kupec izbere primerno stanovanje v okviru razpisnih pogojev, ki ga predlaga v nakup JSS MOL.

Vse splošne informacije v zvezi z razpisom 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: 306-14-34, 306-15-33 ali za pravna vprašanja na telefonski številki: 306-15-86.

DIREKTORICA  
Jožka Hegler, univ.dipl.inž.arh.