



Na podlagi 154. in 157. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, s spremembami in dopolnitvami; v nadaljevanju: SZ-1) in Stanovanjskega programa Mestne občine Ljubljana 2019 – 2022 ter v skladu s soglasjem Nadzornega sveta Javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: JSS MOL), danim na 15. seji dne 4. 3. 2021, objavlja



## **JAVNI RAZPIS ZA NAKUP STANOVANJ po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva**

### **I. Namen**

JSS MOL objavlja javni razpis, s katerim bodo zainteresirani, ki izpolnjujejo razpisne pogoje, pri nakupu lastnega stanovanja na prostem trgu 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 udeležencev razpisa 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 stavbah in Javnega povabila za nakup stanovanj z ustanovitvijo dosmrtnih služnosti stanovanja in izplačilom doživljenjske rente in znaša 300.000 EUR.

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 solastniških deležev stanovanj, ki jih bodo za odkup predlagali udeleženci na podlagi odločb o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v deljeno lastništvo. Solastniški delež JSS MOL pri kupnini in posledično na stanovanju znaša največ 40 % vrednosti stanovanja.

### **III. Izvedba**

Na podlagi popolnih vlog o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva bodo tistim upravičencem, ki bodo izpolnjevali razpisne pogoje, izdane odločbe o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva. Vloge morajo biti vložene do porabe sredstev oziroma do vključno dne 15. 7. 2021. Izvrševanje odločb oziroma sklepanje prodajnih pogodb na njihovi podlagi in na podlagi ugotovitve JSS MOL o primernosti stanovanja bo možno le do porabe razpisanih

sredstev oziroma le za tista stanovanja, za katera bo popolna vloga o izbiri primerne stanovanja v skladu z razpisnimi pogoji vložena najkasneje do dne 15. 9. 2021. O dokončni porabi sredstev bo JSS MOL objavil obvestilo na spletni strani JSS MOL ([www.jssmol.si](http://www.jssmol.si)) in na oglasni deski JSS MOL na Zarnikovi ulici 3.

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 primerne stanovanja v skladu z razpisnimi pogoji t.j. z dnem 15. 9. 2021. Nakup stanovanja se izvede, ko kupec najde primerno stanovanje, pod pogojem, da so za nakup na voljo zadostna sredstva.

JSS MOL bo ob nakupu vseljivega stanovanja plačal prodajalcu ustrezen delež 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;
- stalno prebivališče na območju Mestne občine Ljubljana;
- da se mesečni dohodki gospodinjstva upravičenca za vstop v model deljenega lastništva v obdobju od 1. 1. 2020 do 31. 12. 2020 gibljejo v mejah, razvidnih iz tabele 1 tega razpisa. Dohodki gospodinjstva se upoštevajo v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev;

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

Število članov gospodinjstva	% Povprečne neto plače
1-člansko	od 90 % do 200 %
2-člansko	od 135 % do 250 %
3-člansko	od 165 % do 315 %
4-člansko	od 195 % do 370 %
5-člansko	od 225 % do 425 %
6-člansko	od 255 % do 470 %

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem 20 odstotnih točk za spodnjo mejo in 25 odstotnih točk za gornjo mejo. Podatek o povprečni plači za leto 2020 in posledično izračun dohodkovnih mej, izražen v EUR, še ni znan. Prosilci lahko ta podatek dobijo na spletni strani JSS MOL.

- da upravičenec za vstop v model deljenega lastništva ali kdo izmed članov gospodinjstva ni že 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. Sredstva, ki so namenjena za nakup dela stanovanja po tem razpisu, se pri navedenem kriteriju ne upoštevajo.

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

Število članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja – 40 %
1-člansko	15.512,37 EUR
2-člansko	18.515,20 EUR
3-člansko	22.763,60 EUR

4-člansko	26.224,26 EUR
5-člansko	30.381,76 EUR
6-člansko	33.579,84 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana se lestvica nadaljuje s prištevanjem po 1.918,85 EUR.

Na razpisu ne morejo sodelovati tisti, ki so se nasilno vselili v stanovanja v lasti Mestne občine Ljubljana (v nadaljevanju: MOL) ali JSS MOL, dokler nezakonita uporaba ne preneha in niso poravnane vse obveznosti izhajajoče iz nezakonite uporabe in morebitnih sodnih postopkov.

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

Stanovanja, ki jih bodo upravičenci za vstop v model deljenega lastništva 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:
  - **2.400 EUR na kvadratni meter, če površina stanovanja znaša 55 m<sup>2</sup> oziroma več,**
  - **2.500 EUR na kvadratni meter, če površina stanovanja znaša manj kot 55 m<sup>2</sup>;**
- površine se morajo gibati v mejah površin, razvidnih iz tabele 3 tega razpisa.

**Tabela 3: Omejitve glede velikosti stanovanja**

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja
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 nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m<sup>2</sup>.

Površina stanovanja se za potrebe tega razpisa določi v skladu z določili Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 s spremembami).

Upravičenec za vstop v model deljenega lastništva je dolžan predlagati JSS MOL primerno stanovanje do porabe razpisne vsote oziroma najkasneje do dne 15. 9. 2021. Upravičenec predlaga izbrano stanovanje na obrazcu, ki je priložen odločbi. O primernosti izbranega stanovanja odloča JSS MOL. O primernosti oziroma neprimernosti izbranega stanovanja bo JSS MOL pisno obvestil upravičenca in ga, če je stanovanje primerno, pozval na sklenitev prodajne pogodbe. V kolikor se do konca koledarskega leta prodajna pogodba ne sklene iz razlogov na strani upravičenca, JSS MOL prodajne pogodbe v skladu z določili tega razpisa ni več zavezan skleniti.

JSS MOL si pridržuje pravico, da odkloni sklenitev prodajne pogodbe za predlagano stanovanje, če ugotovi, da stanovanje ne izpolnjuje zahtevanih pogojev ali če obstajajo posebne okoliščine, zaradi katerih nakup stanovanja ni primeren (npr. izjemno slabo vzdrževana stanovanja).

Nakup se opravi le, če ob oddaji vloge o izbiri primerne stanovanja sredstva, ki so na voljo v okviru razpisa, še zadoščajo za nakup solastniškega deleža. V primeru, da je hkrati podanih več vlog o izbiri

primerne stanovanja, pri katerih nakupi še niso bili izvedeni, sredstva pa ne zadoščajo za nakup vseh stanovanj, imajo prednost prosilci, ki so vlogo o izbiri primerne stanovanja oddali prej.

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

Solastniško razmerje se uredi s podpisom tripartitne pogodbe med prodajalcem in kupcema (fizično osebo – upravičencem in JSS MOL). Upravičenci za vstop v model deljenega lastništva so dolžni z JSS MOL kot solastnikom stanovanja skleniti pogodbo o uporabi solastniškega deleža v lasti JSS MOL z obveznostjo plačila mesečnega nadomestila za uporabo, ki je primerljivo z neprofitno najemnino. Plačevanje nadomestila za uporabo solastniškega deleža se ne všteva v kupnino za odkup solastniškega deleža JSS MOL. 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.

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 model deljenega lastništva, lahko prevzamejo obrazec vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva, s katerim se prijavijo na razpis od objave razpisa do porabe sredstev oziroma najkasneje do vključno dne 15. 7. 2021, v recepciji JSS MOL, v pritličju Zarnikove ulice 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 na spletni strani JSS MOL ([www.jssmol.si](http://www.jssmol.si)) in MOL ([www.ljubljana.si](http://www.ljubljana.si)).

**Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v znesku 22,60 EUR za vlogo in izdajo odločbe** skladno s tarifnima številka 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 s spremembami). Upravno takso v navedenem znesku lahko plačajo s plačilno kartico v glavni pisarni JSS MOL, elektronskim plačilom ali s plačilnim nalogom na račun številka: 01261-4610309121 sklic 11 75604-7111002-2021, za namen Občinske upravne takse, na naslov Mestna občina Ljubljana.

Prosilci oddajo popolne vloge z dokazili o plačani upravni taksi priporočeno po pošti ali osebno na uradni dan in v času spodaj navedenih uradnih ur, od dne objave tega razpisa do javne objave o porabi sredstev, **najkasneje pa do vključno 15. 7. 2021** na naslov: Javni stanovanjski sklad Mestne občine Ljubljana, Zarnikova ulica 3, 1000 Ljubljana.

Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva, 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 (najkasneje do vključno 15. 9. 2021) in mora biti popolna, sicer jo bo JSS MOL brez poziva k dopolnitvi izločil iz obravnave in o tem pisno obvestil upravičenca.

Potrdilo o državljanstvu in potrdilo o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva bo pridobil JSS MOL neposredno od pristojnega državnega organa.

K izpolnjeni in podpisani vlogi o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva morajo prosilci priložiti naslednje listine:

- opis stanovanjskih razmer s priloženim dokazilom o stanovanjskem statusu;
- dokazila o prejetih neto dohodkih vseh članov prosilčevega gospodinjstva v letu 2020.

**JSS MOL k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača!**

Razpisna dokumentacija obsega:

- obrazec vloge za nakup stanovanja po modelu deljenega lastništva kot javno-zasebnega partnerstva;
- obrazec vloge o izbiri primerne stanovanja;
- osnutek prodajne pogodbe;
- osnutek pogodbe o uporabi solastniškega deleža;
- osnutek pogodbe o prodaji solastniškega deleža.

Obrazec vloge o izpolnjevanju pogojev za upravičenca za vstop v model deljenega lastništva in vzorce vseh pogodb si lahko zainteresirani kupci natisnejo tudi sami s spletne strani JSS MOL, dostopne na naslovu [www.jssmol.si](http://www.jssmol.si), ali spletne strani MOL, dostopne na naslovu [www.ljubljana.si](http://www.ljubljana.si).

**VIII. Splošne določbe**

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

JSS MOL 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 model deljenega lastništva. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe pritoži. Pritožbo naslovi na JSS MOL. O pritožbi odloči župan MOL. Odločitev župana o pritožbi je dokončna. Ob vložitvi pritožbe mora biti plačana upravna taksa za pritožbo v znesku 18,10 EUR.

Po pravnomočnosti odločbe, s katero je udeležencu priznana pravica do vstopa v model deljenega lastništva, kupec izbere primerno stanovanje v okviru razpisnih pogojev in ga predlaga v nakup na obrazcu vloge o izbiri primerne stanovanja.

Vse informacije lahko prosilci dobijo osebno na sedežu JSS MOL, Zarnikova ulica 3, Ljubljana, ter na naslednjih telefonskih številkah 01/306 43 22 ter 01/306 14 22, oboje v času uradnih ur strokovne službe:

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		

Razpis je objavljen na oglasni deski JSS MOL, poleg tega sta razpis in obrazec vloge objavljena tudi na spletni strani JSS MOL ([www.jssmol.si](http://www.jssmol.si)) in MOL ([www.ljubljana.si](http://www.ljubljana.si)).



Sašo Rink  
Direktor