

Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 – ZVKSES, 47/06 – ZEN, 45/08 – ZVEtL, 57/08, 62/10 – ZUPJS, 56/11 – odl. US, 87/11, 40/12 – ZUJF, 14/17 – odl. US, 27/17, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O, 77/23 – odl. US in 61/24, v nadaljevanju SZ-1) in 17. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23 in 61/24 – SZ-1F, v nadaljevanju Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem) objavlja Občina Brezovica

J A V N I R A Z P I S **za oddajo neprofitnega stanovanja v najem**

I. PREDMET RAZPISA

Predmet razpisa je sproščeno in na novo pridobljeno neprofitno najemno stanovanje v lasti občine v letu 2024.

Stanovanje se nahaja na naslovu Žabnica 12, 1357 Notranje Gorice v pritličju. Stanovanje za tri člansko do štiri člansko gospodinjstvo obsega vetrolov, dnevno sobo, kuhinjo z jedilnim kotom, hodnik, kopalnico, sobo in spalnico v skupni izmeri 52,00 m².

V tem razpisu ni na razpolago stanovanj, prilagojenih za osebe, trajno vezane na uporabo invalidskega vozička!

Stanovanje je namenjeno prosilcem, ki glede na dohodek po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

I.1. STROŠKI NEPROFITNEGA STANOVANJA

Najemniki bodo za neprofitno stanovanje, ki ga bodo prevzeli v najem, plačevali:

- **Neprofitno stanovanjsko najemnino**, oblikovano na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21, v nadaljevanju Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem. Mesečna najemnina za neprofitno stanovanje za tri člansko ali štiri člansko gospodinjstvo znaša 219,52 EUR, upoštevajoč stanovanje v izmeri 52,00 m², točkovano s 325 točkami.

Višina najemnine se lahko spremeni v primeru spremenjenih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, skladno z 90. členom SZ-1. Višina najemnine se uskladi enkrat letno (predvidoma za mesec april tekočega leta) zaradi uskladitve vrednosti točke, skladno s 116. členom SZ-1 in 6. členom Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin. Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko uveljavijo pravico do znižane neprofitne najemnine (subvencionirana najemnina).

- **Individualne stroške**, ki odpadejo na stanovanje kot so: dobavljena električna, telefon, voda, kanalščina, odvoz odpadkov, ogrevanje, nadomestila, takse in drugo.

- **Stroške za obratovanje skupnih delov in naprav večstanovanjske hiše**, ki odpadejo na stanovanje in sicer: čiščenje in urejanje skupnih hodnikov in stopnišč, zavarovalne premije, dimnikarske storitve, deratizacija, dezinfekcija, civilna zaščita, vzdrževanje gasilnih aparatov, ipd.

II. UPRAVIČENCI ZA PRIDOBITEV NEPROFITNEGA STANOVANJA V NAJEM

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo izpolnjevati naslednje **splošne pogoje**:

1. prosilec mora biti državljan Republike Slovenije (ob upoštevanju vzajemnosti tudi državljani ostalih članic Evropske unije; tudi osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno bivanje po predpisih o tujcih);
2. prosilec ima stalno prebivališče na območju občine Brezovica;
3. prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba;
4. prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj s prosilcem 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 % primerne stanovanja (vrednosti so določene v tabeli pod točko 5.). Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino;
5. prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva, ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja:

Velikost gospodinjstva	Vrednost premoženja ne sme presegati 40% vrednosti primerne stanovanja	
1 - člansko gospodinjstvo	45 m ²	15.148,80 €
2 - člansko gospodinjstvo	55 m ²	18.515,20 €
3 - člansko gospodinjstvo	70 m ²	23.564,80 €
4 - člansko gospodinjstvo	82 m ²	27.604,48 €
5 - člansko gospodinjstvo	95 m ²	31.980,80 €
6 - člansko gospodinjstvo	105 m ²	35.347,20 €

6. prosilec je upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njegovega gospodinjstva v koledarskem letu pred letom razpisa ne presegajo določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2023 znašala 1445,12 EUR (vir. Statistični urad RS):

Velikost gospodinjstva	Dohodek ne sme presegati naslednjih % od povprečne neto plače v državi
1 - člansko gospodinjstvo	200%
2 - člansko gospodinjstvo	250%
3 - člansko gospodinjstvo	315%
4 - člansko gospodinjstvo	370%
5 - člansko gospodinjstvo	425%
6 - člansko gospodinjstvo	470%

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se zgornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 25 odstotnih točk.

7. Prosilci, ki ponovno prosijo za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, če so poravnali vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter v primeru dodelitve bivalne enote tudi iz obstoječega najemnega razmerja in morebitne stroške sodnega postopka v zvezi s prejšnjim oziroma obstoječim najemom.

Na razpisu lahko sodelujejo tudi:

Žrtve družinskega nasilja z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih – varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, lahko sodelujejo na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj tudi v primeru, da imajo v občini Brezovica začasno bivališče. Pogoji je, da ne sodelujejo skupaj z osebo, ki nasilje izvaja.

Površinski normativ:

Pri dodeljevanju stanovanj bo upoštevan površinski normativ, ki ga določa prvi odstavek 14. člena Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine).

III. RAZPISNI POSTOPEK

1. OBRAVNAVA VLOG

Posebna komisija, imenovana s strani občine, prouči utemeljenost vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem. Če bo prosilec oddal nepopolno vlogo, bo pozvan, da vlogo v roku 8 dni dopolni z manjkajočimi listinami. Vloge prosilcev, ki ne bodo dopolnjene v roku, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

Pri ugotavljanju vrednosti premoženja prosilca in njegovih ožjih družinskih članov bo upoštevana vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prostor Geodetske uprave Republike Slovenije. Če se prosilec z navedenim vrednotenjem ne strinja, lahko v roku, ki ga določi komisija, predloži uradno cenitev nepremičnine, opravljeno s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca, ki ne sme biti starejša od 12 mesecev, šteto od zadnjega dne roka za oddajo vloge.

Kriteriji in točkovno vrednotenje kriterijev za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer, ki vplivajo na prednost pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem, so določeni s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem in s tem razpisom. Točkovanje stanovanjskih, socialnih razmer, prednostnih kategorij in dodatnih meril se izvede na posebnem obrazcu. Komisija si lahko stanovanjske razmere udeležencev tudi ogleda.

Pri stanovanjskih razmerah se točkuje stanovanjski status, kvaliteta bivanja, utesnjenost v stanovanju, funkcionalnost stanovanja. Ocenjuje se izključno stanovanjske razmere prosilca.

Pri socialnih razmerah se točkuje število članov gospodinjstva, ločeno življenje, zdravstvene razmere. Zdravstvene razmere članov gospodinjstva, s katerimi prosilec lahko kandidira na razpisu, ne glede na ločeno življenje, se ocenjuje glede na stanovanjske razmere prosilca.

Pri obravnavi se upoštevajo razmere, ki so nastale 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.

2. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Poleg splošnih pogojev, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, imajo naslednje kategorije prosilcev prednost pri dodeljevanju neprofitnega stanovanja:

Mlade družine, mladi	
starost družine do 35 let	50 točk
starost prosilca do 30 let	50 točk
Družina z večjim številom mladoletnih otrok	
najmanj trije otroci	20 točk
za vsakega nadaljnjega otroka	10 točk
Invalidi in družine z invalidnim članom:	
invalidnost (Točkuje se, v kolikor ni zagotovljeno institucionalno varstvo.)	50 točk
Družina z manjšim številom zaposlenih:	
zaposlenost v družini	50 točk
Določilo velja v primerih, če gre za družino, ki šteje najmanj tri člane in je zaposlen samo en družinski član oziroma če nihče od družinskih članov ni zaposlen.	
Državljeni z daljšo delovno dobo:	
brez stanovanja ali podnajemniki	50 točk
Določilo velja v primerih, če gre za prosilca s 13 oziroma prosilko z 12 let delovne dobe.	
Žrtve nasilja v družini:	
Točkuje se na osnovi strokovnega mnenja centrov za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij.	70 točk
DODATNI PREDNOSTNI POGOJI	
Stalno bivanje v občini Brezovica (območje občine):	
nad 5 do 15 let	10 točk
nad 15 do 20 let	20 točk
nad 20 let	50 točk
Upošteva se število let bivanja prosilca, dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve prijave stalnega prebivališča se doba bivanja v občini seštevata.	
Udeležba na prejšnjih javnih razpisih:	
upravičenec do najema po javnem razpisu	70 točk
Upošteva se udeležba na javnih razpisih tistim prosilcem, ki jim je bila izdana odločba o upravičenosti do najema neprofitnega stanovanja po pravilniku in ni niso bili črtani iz seznama upravičencev zaradi odklonitve primerne stanovanja.	

V primeru, da eden ali več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, imajo prednost prosilci po naslednjem vrstnem redu:

1. prosilci z daljšim stalnim bivanjem v občini,
2. mladi,
3. državljani z daljšo delovno dobo.

3. ODLOČITEV O UPRAVIČENOSTI IN DODELITVI STANOVANJA

Na podlagi določb Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem, razpisnih pogojev ter točkovalnega zapisnika najemodajalec določi prednostno listo upravičencev za oddajo neprofitnih stanovanj v najem in jo objavi na enak način kot razpis. Odločba o uvrstitvi oziroma ne uvrstitvi na prednostno listo upravičencev bo izdana najkasneje v šestih mesecih od zadnjega dne oddaje vlog. Po rešitvi morebitnih pritožb na izdane odločbe se objavi seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja.

Upravičenec, ki bo izbran za najemnika, bo v roku 10 dni po objavi seznama upravičencev oziroma prednostne liste, pozvan k sklenitvi najemne pogodbe s strani najemodajalca. V primeru, da se upravičenec na ponoven poziv najemodajalca k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se ga črta iz seznama upravičencev, ki jim bo dodeljeno stanovanje. Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo lahko razpisnik ponovno preveril, ali upravičenec še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se postopek lahko obnovi in prosilca črta iz seznama upravičencev.

Najemna pogodba za neprofitno stanovanje bo sklenjena za nedoločen čas. Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, ki jih opredeljuje Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki ga določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem. Če se socialno stanje najemnika, ki plačuje tržno najemnino za stanovanje po prejšnjem odstavku spremeni, lahko najemnik zahteva preveritev svojega socialnega stanja in ponovno spremembo tržne najemnine v neprofitno najemnino.

Pri izvedbi razpisa se v zvezi z vprašanji, ki niso podrobneje opredeljena v razpisu, uporabljajo določbe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

IV. ODDAJA VLOG IN PRILOGE PROSILCA

Zainteresirane osebe, ki izpolnjujejo pogoje za najem neprofitnega stanovanja po tem razpisu, lahko oddajo pisne vloge (na posebnem obrazcu, z vsemi prilogami) v zaprti kuverti z napisom:

„Za stanovanjsko komisijo; Občina Brezovica - razpis za oddajo neprofitnih stanovanj v najem“

Do **20.9.2024**, po pošti ali osebno na naslov: **Občina Brezovica, Tržaška 390, 1351 Brezovica.**

Za pravočasne bodo štete vloge, ki bodo kot priporočena pošiljka oddane na pošti najpozneje zadnji dan za oddajo ali osebno v sprejemni pisarni Občine Brezovica najpozneje zadnji dan za oddajo do 13. ure.

Priloge prosilca:

Dokumentacijo, ki jo morajo udeleženci razpisa priložiti vlogi (prosilci morajo OBVEZNO priložiti listine, navedene pod tč. 1) do 12); listine pod točko 13) pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke; če prosilec ne bo oddal prilog k vlogi na razpis pod točko 13), ga razpisnik za dopolnitev vloge ne bo pozival in bo štel, da dodatne točke iz naslova prednostnih kategorij ne uveljavlja):

- 1) **potrdilo o državljanstvu za prosilca;**
- 2) **potrdilo o stalnem prebivališču prosilca in številu članov gospodinjstva;**
- 3) **izjavo o premoženjskem stanju** z ustreznimi dokazili (prometno dovoljenje, dokazila o vrednosti premoženja – za nepremičnine dokazilo o solastništvu oz. lastništvu in cenitev o vrednosti nepremičnine, sicer se upošteva podatek Geodetske uprave RS o vrednosti nepremičnine);
- 4) **potrdilo o skupnem neto dohodku za leto 2023** za vse člane gospodinjstva (neto osebni dohodek, regres, pokojnina, dohodek iz osn. kmet. dej. in osn. gozd. dej., starševsko nadomestilo, dohodek iz dela preko študentskega servisa, poslovni izid za s. p., avtorski honorar, itd.) - za prosilca in vse člane prosilčevega gospodinjstva. Bančni izpis **ni** dokazilo; **ali dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu 2024**, če v letu 2023 prosilec ali gospodinjški člani prosilca niso imeli dohodkov iz delovnega razmerja;
- 5) **potrdilo o brezposelnosti** prosilca oz. člana gospodinjstva (pri Zavodu za zaposlovanje Republike Slovenije ali odločbo Centra za socialno delo (denarna socialna pomoč) prosilca, njegovega zakonskega ali izven zakonskega partnerja oz. drugega družinskega člana. Bančni izpis **ni** dokazilo).
- 6) **izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih** ter nazivih njihovih izplačevalcev za leto 2023;
- 7) **najemno oziroma podnajemno pogodbo** oz. dokazila o plačevanju podnajemnine ali najemnine za tržno stanovanje, oziroma **izjavo, če prosilec živi pri starših ali sorodnikih**; v kolikor so prosilec in ostali družinski člani, za katere se rešuje stanovanjsko vprašanje, prijavljeni na ločenih naslovih, je potrebno za vsak naslov posebej dostaviti dokazilo o statusu stanovanja;
- 8) **v primeru invalidnosti:** dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe;
- 9) **potrdilo, da je bila oseba izbrisana iz registra stalnega prebivalstva** in je po izbrisu pridobila dovoljenje za stalno prebivanje ali je bila sprejeta v državljanstvo (potrdilo upravne enote);
- 10) **izjava o vseh plačanih obveznostih**, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje
- 11) **potrdilo o številu let bivanja v občini za prosilca;**
- 12) **kopijo poročnega lista oz. obojestransko izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti oz. dokazila o ločitvi zakonske zveze oz. razdoru izvenzakonske skupnosti;**
- 13) **DRUGA DOKUMENTACIJA, s katero se izkazuje socialno-zdravstvene razmere ter prednostne kategorije prosilcev:**
 - a) bivanje v neprimernem stanovanju:
dokazilo o kvaliteti bivanja (zapisnik o točkovanju stanovanja po sistemu točkovanja po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05) oziroma ustrezno izvedeniško mnenje); stanovanje ovrednoteno z

največ 170 točkami (točkovalni zapisnik ali opis kvalitete stanovanja: leto, izgradnje, vlažno, kletno, dotrajane instalacije, ipd.);

b) kopijo izpiska iz rojstne matične knjige (rojstnega lista) za vsakega otroka;

c) zdravniško potrdilo o nosečnosti;

d) potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;

e) dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroke (samohranilec);

odločba o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada oz. drugo ustrezno dokazilo, da je preživnina neizterljiva;

f) 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).

g) 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;

h) dokazilo o invalidnosti:

izvid in mnenje specialistične pediatrične službe oz. odločbo za odraslega invalidnega člana gospodinjstva: odločba centra za socialno delo, zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje oz. Zavoda za zaposlovanje; dokazilo o podaljšani roditeljski pravici za odraslega družinskega člana;

i) dokazila o trajnih obolenjih, povezanih s slabimi stanovanjskimi razmerami:

izvid osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da član gospodinjstva boleha za kronično boleznijo dihal ali astmo in zapisnik o točkovanju za stanovanja, kjer so upoštevane odbitne točke za vidno vlago oziroma ustrezno izvedeniško mnenje o prisotnosti vlage v stanovanju;

j) potrdilo o številu let delovne dobe (v primeru, da je prosilec brez stanovanja ali podnajemnik - izpis podatkov ZPIZ-a o pokojninski dobi zavarovanca (moški nad 13 let, ženske nad 12 let), za prosilca.)

k) dokazila o statusu žrtve družinskega nasilja:

strokovno mnenje centrov za socialno delo ali organizacij, katerih verificirani programi so vključeni v javno mrežo socialnovarstvenih programov, kot izhaja iz objave na spletni strani <https://www.szslo.si/verifikacija>, ki nudijo žrtvam strokovno psihosocialno pomoč ob nasilju. Mreža programov preprečevanja nasilja, programov za pomoč žrtvam nasilja in programov za delo s povzročitelji nasilja se v evidenci o javnih verificiranih socialnovarstvenih programih vodi pod mrežo JSPV-I in le te organizacije lahko izdajajo potrdila, ki jih je moč priznati v okviru predmetne prednostne kategorije. Potrdilo mora biti izdano na veljavnem obrazcu, ki ga je izdala Socialna zbornica Slovenije.

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

V. DVIG OBRAZCA IN INFORMACIJE

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu. Obrazec vloge bo na voljo od dneva objave razpisa do zaključka razpisa, in sicer vsak delovni dan med 8. in 15. uro, v sredo med 8. in 17. uro ter v petek med 8. do 13. uro, na Občini Brezovica.

Obrazec vloge in vsebina razpisa bosta objavljena od dneva razpisa dalje tudi na spletni strani občine www.brezovica.si. Dodatne informacije in obrazec vloge lahko zainteresirani dobijo na Občini Brezovica, Tržaška 390, Brezovica pri Ljubljani, tel. 01/ 3601 778 ga. Ana Miklič.

VI. VELJAVNOST PREDNOSTNIH LIST

Prednostna lista, ki bo oblikovana na podlagi tega javnega razpisa, bo veljala do objave nove prednostne liste za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Prednostna lista z dne 20.2.2024, oblikovana na podlagi razpisa, ki je bil objavljen 29.5.2023, preneha veljati z dnem objave prednostne liste po tem javnem razpisu.

Številka: 12201-25/2024-1

Datum: 9.9.2024

