



OBČINA POLZELA

Malteška cesta 28 | 3313 Polzela
s www.polzela.si | e obcina.polzela@polzela.si
id za ddv SI27768228 | m 1357603
t 03 703 32 00

Datum: 18. 10. 2023
Številka: 3525-4/2023-1

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-IO in 77/23 – odl. US), 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 in 62/23), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40/12 – ZUJF, 57/12 – ZPCP-2D, 14/13, 56/13 – ZŠtip-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15, 38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/17, 77/18, 47/19, 189/20 – ZFRO, 54/22 – ZUPŠ-1 in 76/23 – ZŠolPre-1B) Občina Polzela objavlja:

JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Občina Polzela (v nadaljevanju občina) razpisuje oddajo v najem okvirno dveh neprofitnih stanovanj, oziroma več v primeru dodatno izpraznjenih stanovanj, ki bodo v času veljavnosti prednostnih list izpraznjena, zgrajena ali na novo pridobljena v letih 2023, 2024, 2025.

Glede na to, da števila razpoložljivih stanovanj v letih 2023, 2024 in 2025 ni mogoče v naprej predvideti, se bodo stanovanja oddajala v odvisnosti od števila upravičencev na prednostnih listah.

Oblikovana bo le prednostna lista A:

- Lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosiilec, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: pravilnik) niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

1.2.Neprofitna najemnina

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21), v nadaljevanju: uredba, oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanj v najem.

Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje lahko na pristojnem centu za socialno delo, uveljavljajo pravico do subvencije najemnine, v skladu z veljavno zakonodajo, ki ureja to področje.

Najemodajalec neprofitnega stanovanja ima pravico vsakih pet let preveriti ali najemnik in uporabniki neprofitnega stanovanja še izpolnjujejo splošne pogoje 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 varščine – lista A
1-člansko	Od 20 m ² do 30 m ²
2-člansko	Nad 30 m ² do 45 m ²
3-člansko	Nad 45 m ² do 55 m ²
4-člansko	Nad 55 m ² do 65 m ²
5-člansko	Nad 65 m ² do 75 m ²
6-člansko	Nad 75 m ² do 85 m ²

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in zgornjega razreda povečajo za 6 m².

Razpisnik lahko odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1.Splošni pogoji za dodelitev neprofitnega stanovanja

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so državljani Republike Slovenije, ki imajo stalno prebivališče na območju Občine Polzela in na tem območju tudi dejansko prebivajo.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- Invalidi: ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če imajo v Občini Polzela možnost za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve.

Prosilci morajo imeti ob vložitvi vloge po tem razpisu poravnane vse obveznosti do občine iz morebitnega prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja (najemnine in obratovalni stroški) ter tudi morebitne stroške sodnega postopka v zvezi s prejšnjim najemom.

2.2. Dohodkovni kriterij

Vlagatelji vlog so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če mesečni dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2023 ne presegajo vrednosti določene v % od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 1.428,46 EUR.

Prosilci za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem se ločijo na tiste, ki so glede na višino dohodka gospodinjstva oproščeni plačila lastne udeležbe in varščine – lista A in na prosilce, ki so pred dodelitvijo stanovanja dolžni plačati lastno udeležbo in varščino – lista B.

Prosilci za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem se ločijo na tiste, ki so glede na višino dohodka gospodinjstva oproščeni plačila varščine.

Velikost gospodinjstva	Meja dohodka	
	%	Meja dohodka / mesec
1-člansko	90 %	1.285,61 EUR
2-člansko	135 %	1.928,42 EUR
3-člansko	165 %	2.356,95 EUR
4-člansko	195 %	2.785,49 EUR
5-člansko	225 %	3.214,03 EUR
6-člansko	255 %	3.642,57 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s preštevanjem po 20 odstotnih točk.

2.3. Premoženje prosilca

Upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- Da prosilec in kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje, ni najemnik glede na število družinskih članov primerne neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki presega vrednost 40% primerne stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino,
- Da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka,
- Da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja.

Glede na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja ne sme presegati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Površina v m ²	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 40% vrednosti primerne stanovanja
1 - člansko	45m ²	20.160,00 EUR
2 - člansko	55m ²	24.640,00 EUR
3 - člansko	70m ²	31.360,00 EUR
4 - člansko	82m ²	36.736,00 EUR
5 - člansko	95m ²	42.560,00 EUR
6 - člansko	105m ²	47.040,00 EUR

Opomba: kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami, vrednost točke 3,50 EUR in površina je odvisna od števila družinskih članov, ki se nameravajo vseliti v stanovanje ($320 \times 3,50 \times 45\text{m}^2 = 50.400 \times 40\% = 20.160,00$)

2.4. Dodatni pogoji

Razpisnik določa v skladu s 4. členom Pravilnika poleg splošnih pogojev še dodaten pogoj, stalno bivanje v Občini Polzela, ki ga morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do točkovanja dobe bivanja in sicer:

Stalnost bivanja v Občini Polzela:

- Nad 5 do 10 let 10 točk
- Nad 10 do 15 let 30 točk
- Nad 15 do 20 let 50 točk
- Nad 20 let 70 točk

Stalnost bivanja se dokazuje s potrdilom o bivanju, ki ga izda Upravna enota Žalec, pri čemer je upoštevano tudi bivanje pred razdelitvijo bivše Občine Žalec.

Upošteva se bivanje prosilca in zakonca oziroma njegovega partnerja (število točk se določi na podlagi skupnega seštevka let bivanja), pri tem se upošteva število let, dopolnjenih v letu razpisa.

3. KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV

Stanovanjske in socialnovarstvene 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, mladi, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, družine z manjšim številom zaposlenih, 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.

- 3.1.1. Kot **mlada družina** se šteje družina z najmanj enim otrokom, v kateri noben od staršev ni starejši od 35 let. Za starost 35 let se šteje 35 let, dopolnjenih v letu razpisa. Kot mlade družine se upoštevajo, ne samo življenjske skupnosti obeh staršev otrok, ampak vse druge družinske oblike, tudi družina z enim roditeljem.
- 3.1.2. V kategorijo **mladi** so uvrščeni samski prosilci, ki niso stari več kot 30 let. Za starost 30 let šteje 30 let, dopolnjenih v letu razpisa. Pod to kategorijo uvrščamo tudi zakonski par ali zunajzakonski par brez otrok, kjer partnerja nista starejša od 30 let.

3.2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, se v skladu s 6. členom Pravilnika, upoštevajo še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

3.2.1. Čakalna doba na rešitev stanovanjskega problema

Do točk po tem kriteriju je upravičen samo upravičenec, ki je bil uvrščen na prednostno listo sprejeto v letu 2018, pa mu zaradi pomanjkanja primernih stanovanj ni bilo mogoče oddati v najem ustreznega stanovanja.

Upravičenec, ki je zavrnil glede na normative in standarde primerno stanovanje, po tem kriteriju ne pridobi dodatnih točk.

Prav tako po tem kriteriju ne dobi dodatnih točk vlagatelj vloge, ki je sodeloval na prejšnjem razpisu, vendar se ni uvrstil na prednostno listo zaradi neizpolnjevanja pogojev.

3.2.2. Izobrazba prosilca

Prosilec predloži potrdilo o strokovni izobrazbi (fotokopije diplome, spričevala..). spričevalom izdanim v tujini, mora biti priloženo mnenje o priznavanju in vrednotenju izobraževanja. Upošteva se izobrazba, ki jo ima prosilec (izobrazba družinskih članov se ne upošteva) na dan razpisa.

3.3. Prednostne kategorije

Prednostne kategorije opredeljene v točki 3.2.1. in 3.2.2. se za listo prosilcev A točkujejo z naslednjo višino točk:

»PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV LISTE A«

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	LISTA A
1. Mlade družine (starost družine do 35 let), mladi (starost prosilca do 30 let)	150 100
2. Družine z večjim številom otrok – najmanj 3 oz. več otrok (upošteva se tudi zdravniško potrdilo o nosečnosti)	120
3. Invalidi in družine z invalidnim članom	120
4. Družina z manjšim številom zaposlenih (točkuje se samo v primeru, ko je družina najmanj 3 članska in je zaposlen samo en družinski član oz. nihče v družini ni zaposlen)	50
5. Državljeni z daljšo delovno dobo, ki še nimajo ustreznega rešenega stanovanjskega problema (so brez stanovanja ali so podnajemniki – moški nad 13 let, ženske nad 12 let)	100

6. Žrtve nasilja v družini	80
7. Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	50
8. Uvrstitev na dokončno prednostno listo na javnem razpisu v letu 2018	50
9. Izobrazba prosilca:	
višja	50
visoka ali univerzitetna	60
magisterij ali doktorat	80

Če več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in drugih razmer, se prednost določi glede na uvrstitev prosilca v prednostne kategorije prosilcev ob upoštevanju naslednjega vrstnega reda:

- Z daljšim časom bivanja v Občini Polzela
- Z večjim številom otrok
- Ki živijo v utesnjenih stanovanjih
- Invalidi in družine z invalidnimi člani.

V primeru, da so prosilci prvo opredeljene kategorije še vedno izenačeni, se postopek nadaljuje z naslednjo prednostno kategorijo. V primeru, da so prosilci izenačeni tudi v zadnji kategoriji, ima prednost prosilec, ki je starejši.

4. RAZPISNI POSTOPEK

4.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, oddajo vlogo na posebnem obrazcu Občine Polzela. Zainteresirani občani Občine Polzela, ki so državljani RS, pridobijo podrobne razpisne pogoje, predpisane obrazce in vse potrebne informacije za vlaganje vlog za pridobitev neprofitnega stanovanja v teku razpisnega roka:

- V času uradnih ur v prostorih Občine Polzela

Za dodatna pojasnila smo vam na voljo preko e-maila (magda.cilensek@polzeli.si ali mija.culk@polzela.si)

Razpis bo, od 19. 10. 2023 do 24. 11. 2023, objavljen na spletni strani Občine Polzela, kjer so na razpolago tudi vsi obrazci.

4.2. Rok za oddajo vloge

Popolno vlogo z vsemi zahtevanimi prilogami prosilci oddajo, od 19. 10. 2023 do 24. 11. 2023, na naslednje načine:

- Osebo v sprejemni pisarni Občine Polzeča
- S priporočeno pošiljko na naslov: Občina Polzela, Malteška cesta 28, 3313 Polzela, s pripisom » javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem «.

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.

4.3. Splošne določbe

K vlogi za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilci in polnoletni člani gospodinjstva priložiti naslednje listine:

1. Vloga,
2. Izpolnjen obrazec opisa stanovanjskih in socialno-zdravstvenih razmer,
3. Izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev, za koledarsko leto pred razpisom,
4. Dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja,
5. Izjavo o premoženjskem stanju, skladno s prvim odstavkom 3. člena Pravilnika.
6. Najemno oz. podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih (dokazilo o zadnji plačani najemnini oziroma podnajemnini, pojasnilo zakaj najemna oziroma podnajemna pogodba ni sklenjena),
7. Izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje,
8. Dokazilo o kvaliteti bivanja – za stanovanje ovrednoteno z največ 150 točkami po sistemu točkovanja po Pravilniku o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja oziroma 170 točkami po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05).
9. Izjava o utesnjenosti v stanovanju, v kolikor gre za prosilca, ki stanuje pri starših ali sorodnikih (upoštevata se izjava prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v uporabi oziroma souporabi),
10. Kopijo poročnega lista oziroma notarsko overjene izjave o obstoju izven zakonske skupnosti,
11. Potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let,
12. Zdravniško potrdilo o nosečnosti,
13. Potrdilo o delovni dobi,
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. Dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – potrdilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada,
16. Potrdilo ustrezne institucije, če je prosilec ali njegov ožji družinski član, ki bo z njim stalni bival, gibalno ovirana oseba, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe,
17. Izvid osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da prosilec ali kateri od ostalih družinskih članov bo leha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo in zapisnik o točkovanju stanovanja v katerem prosilec biva, iz katerega so razvidne odbitne točke za delno, pretežno ali vidno vlago oziroma dokazilo pristojnega izvedenca, ki izkazuje prisotnost vlage v stanovanju.
18. Strokovno mnenje centra za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij (materinski domovi, zatočišča – varne hiše, centri za pomoč žrtvam kaznivih dejanj), ki nudijo žrtvam psihosocialno pomoč ob nasilju.

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

Občina Polzela si bo neposredno od pristojnih državnih organov pridobila: potrdila o državljanstvu, potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva, izpiske iz rojstne matične knjige otroka, potrdila o dobi bivanja, potrdila o nezaposlenosti in podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih in prejemkih.

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

V primeru, da prosilec uveljavlja posamezno kategorijo za katero pa ni priložil ustreznega dokazila, bo pozvan k dopolnitvi. V kolikor vloge ne bo dopolnil, bo vloga obravnavana kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

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

5. SPLOŠNE DOLOČBE

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

V primeru, da prosilec odda nepopolno vlogo, bo pozvan na dopolnitev vloge z manjkajočimi listinami. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene in vloge oddane po zaključku razpisnega roka, bodo s sklepom zavržene.

Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi. Kasnejše spremembe se ne upoštevajo, razen spremembe glede ožjih članov družine prosilca. V dvomi se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

Komisija, ki jo imenuje razpisnik, bo preučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravi pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Po ugotovitvi, da vlagatelj vloge izpolnjuje splošne pogoje, bo komisija z ogledom preverila resničnost navedb in opravila točkovanje.

Komisija bo opravila ogled stanovanjskih razmer samo pri vlagateljih vlog, ki izpolnjujejo pogoje in za katere Občina Polzela ne razpolaga s podatki o sedanjih stanovanjskih razmerah (ogledi ne bodo izvedeni pri prosilcih, ki uporabljajo stanovanja v blokih, ki so v upravljanju stanovanjskega podjetja SIPRO Žalec in prosilcih, kjer so ogledi že bili izvedeni ob priliki oddaje vloge ob predhodnih razpisih ter prosilcih, ki bivajo v začasnih zatočiščih kot so varne hiše, materinski domovi, zavetišča, ipd. o ogledu stanovanjskih razmer bodo prosilci predhodno obveščeni pisno oziroma po telefonu.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, se njegova vloga ne obravnava in se zavrže.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo in sicer po številu zbranih točk, seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, 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 varščine (lista A) bo objavljen ločeno od seznama ostalih upravičencev (lista B).

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma ne uvrstitvi na posamezno prednostno listo upravičencev.

Pri izvedbi razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v razpisu uporabljajo določbe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.



Jože Kužnik
Župan