



Občina Rogatec, 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), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13), Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07 – uradno prečiščeno besedilo, 23/07 – popr., 41/07 – popr., 61/10 – ZSVarPre, 62/10 – ZUPJS, 57/12, 39/16 in 52/16 – ZPPreb-1), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14), Pravilnika o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04, 69/05) in Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15, 91/15), objavlja

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Občina Rogatec, Pot k ribniku 4, 3252 Rogatec (v nadaljevanju razpisnik) razpisuje oddajo v najem 1 (enega) neprofitnega stanovanja, in sicer:

- **garsonjere v prvem nadstropju večstanovanjske stavbe na naslovu Steklarska ulica 23, Rogatec, v velikosti 22,02 m², vključno s kletjo.**

Glede na površinske normative je garsonjera primerna za enočlansko družino (od 20 m² do 30 m²), zato so upravičenci do najema enočlanske družine. Vloge prosilcev z večjim številom družinskih članov bodo zavrjene.

Predmet razpisa pa so tudi vsa ostala neprofitna stanovanja v velikosti med 20 m² in 30 m², ki bodo v času veljavnosti prednostne liste izpraznjena oz. na novo pridobljena, kot tudi stanovanja, v navedeni velikosti, na katerih bo razpisnik pridobil razpolagalno pravico s strani Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada in s strani podjetja Vetropack Straža d.d..

1.2. Prednostna lista

Oblikovana bo ena prednostna lista:

- lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14; v nadaljevanju: Pravilnik), oproščeni plačila varščine.

Najemniki bodo najemne pogodbe sklepali z lastnikom neprofitnega stanovanja, oddanega v najem.

1.3. 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 (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08 in 62/10 – ZUPJS, 79/15, 91/15) oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času sklepanja najemne pogodbe ter v skladu s sklepom Občinskega sveta Občine Rogatec o višini veljavne neprofitne najemnine v občini.

Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko uveljavljajo pravico do subvencionirane neprofitne najemnine v skladu z uredbo, citirano v prejšnjem odstavku, oziroma predpisom, veljavnim v času trajanja najemnega razmerja.

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m², točkovano s 320 točkami, znaša najemnina v mesecu septembru 2016, izračunana na podlagi navedenih veljavnih predpisov in sklepa Občinskega sveta Občine Rogatec o znižanih stopnjah posameznih elementov najemnine za izračun neprofitnih najemnin, št. 06202-00102/2005, z dne 21.12.2005, 150,44 EUR.

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.

1.4. Površinski normativ

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani površinski normativi, ki jih določa Pravilnik:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila varščine – lista A
1 – člansko	od 20 m ² do 30 m ²

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, če izpolnjujejo naslednje splošne pogoje:

- da so državljani Republike Slovenije;
- da imajo stalno prebivališče na območju Občine Rogatec;
- da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015 ne presegajo meje določene v točki 2.2. tega razpisa;
- da prosilec ni najemnik primerne 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, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas, z neprofitno najemnino;
- da prosilec ni lastnik drugega premoženja (premičnega ali nepremičnega v državi in v tujini), ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja, ki znaša:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja /m ² /	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 40% vrednosti primerne stanovanja
1-člansko	45	15.148,80 EUR

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- prosilci, ki ponovno prosijo za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, pod pogojem, da so poravnali vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka;
- žrtve nasilja v družini z začasnim bivanjem v materinskih domovih in zatočiščih – varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj in imajo stalno ali začasno prebivališče na območju Občine Rogatec;
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, ne glede na kraj stalnega prebivališča, če imajo v občini Rogatec možnosti zaposlitve ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o poddržavljenju-prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja;

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki prosilca v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015 ne presegajo meje za listo A, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2015 znašala 1.013,13 EUR.

Velikost gospod.	LISTA A	
	%	Meja dohodka
1 – člansko	90 %	do 911,82 EUR

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

Stanovanjske in socialne 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 in ki je priloga obrazca prijave na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

3.1. Prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost mladi, invalidi, državljani z daljšo delovno dobo, žrtve nasilja v družini.

Skladno z določilom 4. člena Pravilnika, razpisnik določa še dodatni pogoj oz. kriterij, in sicer:
- stalnost bivanja v občini Rogatec, ki ga morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do uvrstitve na prednostno listo. Pri tem se kot kriterij upošteva število let dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

V skladu s 6. členom Pravilnika razpisnik določa, da se zraven prednostnih kategorij upoštevajo in točkujejo tudi prosilci, ki so bili po prejšnjih razpisih uvrščeni na prednostno listo, vendar jim zaradi pomanjkanja stanovanj le to ni bilo dodeljeno. Upravičenec, ki je neupravičeno zavrnil glede na normative in standarde primerno stanovanje, po tem kriteriju ne pridobi dodatnih točk.

3.2. Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

Prednostne kategorije prosilcev in dodatni pogoji se za listo A točkujejo z naslednjo višino točk:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	LISTA A
1. Mladi (starost prosilca do 30 let)	60
2. Invalidi	70
3. Državljeni z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali najemniki (prosilec 13 let, prosilka 12 let)	80
4. Žrtve nasilja v družini	90
5. Udeležba na prejšnjih razpisih	60
DODATNI POGOJI – stalnost bivanja v občini Rogatec	
▪ do 5 let	5
▪ od 5 do 10 let	20
▪ od 10 do 20 let	40
▪ nad 20 let	60

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, se prednost določi glede na uvrstitev prosilcev v prednostne kategorije prosilcev ob upoštevanju naslednjega vrstnega reda: prosilci z daljšo dobo bivanja v občini Rogatec, prosilci, ki so se vsaj enkrat uvrstili na prednostno listo na prejšnjih razpisih, žrtve nasilja v družini, mladi. V primeru, da so prosilci prvo opredeljene kategorije še vedno izenačeni, se postopek nadaljuje z naslednjo prednostno kategorijo.

4. RAZPISNI POSTOPEK

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu Občine Rogatec, ki jo v času razpisa, **od dne 14.10.2016 do dne 04.11.2016, prejmejo na sedežu Občine Rogatec, v pisarni št. 4 v prvem nadstropju ali pridobijo na spletni strani občine: obcina.rogatec.si, pod Javni razpisi/Razpisi v teku.**

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v znesku 22,60 EUR za vlogo in izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16).

Upravna taksa se lahko plača z bančno kartico v tajništvu Občine Rogatec ali s plačilnim nalogom na podračun Občinske upravne takse, št.: SI56 0130 7507 0309 191, sklic na št. 11 76074-7111002 z namenom »plačilo upravne takse – neprofitna stanovanja«, katerega fotokopijo se priloži k vlogi.

Prosilci lahko zaradi slabih premoženjskih razmer zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah, s tem da status dokažejo s pravnomočno odločbo.

Vlogo s prilogami lahko prosilci oddajo osebno na sedežu Občine Rogatec – pisarna št. 4 v prvem nadstropju, do vključno 04.11.2016, v času uradnih ur ali pošljejo s priporočeno pošiljko na naslov: Občina Rogatec, Pot k ribniku 4, 3252 Rogatec – s pripisom »Prijava na razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja«.

Izpolnjeni vloge za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilci priložiti vse listine, ki so zahtevane v vlogi.

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.

5. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Vloge za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilci **obvezno** priložiti listine navedene pod tč. **1 do 6**, druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke:

1. izpolnjen obrazec opisa stanovanjskih in socialno-zdravstvenih razmer;
2. potrdilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015 (dohodki gospodinjstev se upoštevajo v obsegu in na način, določen v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev);
3. izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev v obdobju od 1.1.2015 do 31.12.2015;
4. dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu 2016, če v koledarskem letu 2015 ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
5. izjavo o premoženjskem stanju prosilca ter izjavo, s katero prosilec dovoljuje vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirk podatkov;
6. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: opis stanovanjskih razmer, če je prosilec brez stanovanja; najemna ali podnajemna pogodba oziroma izjava prosilca, zakaj pogodba ni sklenjena; dokazilo o bivanju pri starših ali sorodnikih: potrdilo o stalnem prebivališču in gospodinjstvi skupnosti za starše oziroma sorodnike; prosilec, ki je (so)lastnik stanovanja: dokazilo o (so)lastništvu nepremičnin;
7. izjavo o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje;
8. potrdilo o nezaposlenosti prosilca (izda Zavod RS za zaposlovanje);
9. potrdilo o zaposlitvi in skupni delovni dobi, ki jo izda delodajalec. Za nezaposlenega prosilca na dan objave razpisa, izda potrdilo Zavod RS za zaposlovanje, ki izda tudi potrdilo o skupni delovni dobi;
10. v primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazilo o kvaliteti bivanja - stanovanje, ovrednoteno z največ 150 točkami po starem sistemu točkovanja (Pravilnik o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja) oziroma z največ 170 točkami po novem sistemu točkovanja (Pravilnik o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb): točkovalni zapisnik ali opis kvalitete stanovanja: leto izgradnje, vlažno, kletno, dotrajane inštalacije ipd.;
11. v primeru utesnjenosti v stanovanju - 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;
12. potrdilo ustrezne institucije, če je prosilec gibalno ovirana oseba, trajno vezana na uporabo invalidskega vozička ali na trajno pomoč druge osebe;
13. dokazilo o invalidnosti (odločba centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje oz. Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS);
14. potrdilo osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da prosilec boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo;
15. 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 ženskam in ženskam z otroki psihosocialno pomoč ob nasilju;
16. izjavo o sodelovanju na prejšnjih razpisih.

Prosilec lahko razpisniku s pooblastilom dovoli pridobivanje, vpogled, izpis ali kopiranje njegovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost. V tem primeru priloži vlogi ustrezno pisno izjavo.

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

Potrdila o državljanstvu, potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva bo pridobil razpisnik neposredno od pristojnega državnega organa.

Glede na okoliščine posameznega primera bo razpisnik zahteval od prosilcev tudi druga dodatna dokazila, listine in pojasnila na podlagi poziva.

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

6. SPLOŠNE DOLOČBE

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

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

Komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogleda, pri čemer se komisija odloči ali bo ogled opravila napovedano ali nenapovedano.

Udeleženec razpisa je dolžan takoj pisno javiti vsako spremembo, ki se zgodi v času razpisa oz. veljavnosti prednostne liste (npr. sprememba naslova, sprememba stanovanjskega statusa, sprememba števila oseb v vlogi, umik vloge, ipd.).

Po proučitvi vseh okoliščin in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo po številu zbranih točk. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo A za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, bo javno objavljen na enak način kot razpis, najkasneje v roku 6 mesecev po zaključku razpisa.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na posamezno prednostno listo upravičencev. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločbe pritoži. Pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči župan Občine Rogatec v skladu z zakonom, ki ureja splošni upravni postopek. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi morebitnih pritožb bo javno objavljen dokončen seznam upravičencev do dodelitve stanovanj v najem. Najemno razmerje bo razpisnik sklepal glede na razpoložljivost stanovanj za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta iz veljavne prednostne liste.

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 na sedežu razpisnika, Občine Rogatec, Pot k ribniku 4, Rogatec, v času uradnih ur, pri ge. Klavdiji Križanec oziroma na telefonski številki (03) 812-10-28 ali po elektronski pošti: obcina.rogatec.klavdija@siol.net.

Številka: 3522-0002/2016

Datum: 10.10.2016

OBČINA ROGATEC

Župan

Martin Mikolič, univ.dipl.inž., I.r.