



Občina Rogatec na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03 s spremembami), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04 s spremembami), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-UPB s spremembami), Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 3/07-UPB s spremembami), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 s spremembami), 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:

- enosobno stanovanje v mansardnem delu poslovno-stanovanjskega objekta na naslovu Strmolska ulica 6, Rogatec, v velikosti 31.85 m², vključno s kletjo.

Glede na površinske normative je enosobno stanovanje primerno za dvočlansko družino (od 30 m² do 45 m²), zato so upravičenci do najema dvočlanske družine. Na razpis se lahko prijavijo tudi enočlanske družine. Vloge prosilcev z večjim številom članom (tri ali več) bodo zavrjene.

Predmet razpisa pa so tudi vsa ostala neprofitna stanovanja v velikosti med 30 m² in 45 m², ki bodo v času veljavnosti prednostne liste izpraznjena oz. sproščena ali 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. Prednostni listi

Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi:

- 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), niso zavezanci za plačilo varščine;
- lista B za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na določila 9. člena Pravilnika zavezanci za plačilo 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 maj 2018, 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 je dolžan vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih 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 dodeljevanju neprofitnih stanovanj bodo upoštevani površinski normativi, ki jih določa Pravilnik:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila varščine – lista A	Površina stanovanja s plačilom varščine – lista B
1 – člansko	od 20 m ² do 30 m ²	od 20 m ² do 45 m ²
2 – člansko	nad 30 m ² do 45 m ²	nad 30 m ² do 55 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 in, ob upoštevanju vzajemnosti, državljani ostalih članic Evropske unije ter osebe s priznanim statusom upravičenca, ki so bile izbrisane iz registra stalnega prebivalstva; za vse velja, da morajo imeti od dneva objavljenega razpisa neprekinjeno stalno prebivališče na območju Občine Rogatec;
- da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v obdobju od 1.1.2017 do 31.12.2017 ne presegajo zgornje meje določene v točki 2.2. tega razpisa;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva 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 ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja (premičnega ali nepremičnega v državi in v tujini), ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja (pri vrednotenju drugega premoženja se kot primerno stanovanje upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 2,63 EUR in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom varščine v času razpisa). Glede na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja ne sme presegati naslednjih zneskov:

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
2-člansko	55	18.515,20 EUR

Pri ugotavljanju vrednosti premoženja prosilca in njegovih ožjih družinskih članov bo upoštevana vrednost nepremičnin po modulu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Prosto Geodetske uprave Republike Slovenije. Če se prosilec z navedenim vrednotenjem ne strinja, lahko predloži uradno cenitev nepremičnine, opravljene s strani pooblaščenega ocenjevalca nepremičnin oz. sodno zapriseženega cenilca.

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 vseh članov gospodinjstva v obdobju od 1.1.2017 do 31.12.2017 ne presegajo zgornje meje določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2017 znašala 1.062,00 EUR. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji preglednici v stolpcu LISTA B.

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

Velikost gospod.	LISTA A		LISTA B	
	%	Meja dohodka	%	Meja dohodka
1 – člansko	90 %	do 955,80 EUR	od 90 do 200 %	nad 955,80 EUR do 2.124,00 EUR
2 – člansko	135 %	do 1.433,70 EUR	od 135 do 250 %	nad 1.433,70 EUR do 2.655,00 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 mlade družine, mladi, družine z večjim številom mladoletnih otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, 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. Točkuje se le doba bivanja prosilca, ne ostalih družinskih članov.

V skladu s 6. členom Pravilnika razpisnik določa, da se zraven prednostnih kategorij upoštevajo in točkujejo tudi prosilci, ki so po letu 2003 že bili uvrščeni na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj in jim v času veljavnosti prednostne liste 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 posamezno listo A oziroma listo B točkujejo z naslednjo višino točk:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	LISTA A	LISTA B
1. Mlade družine (nobeden od staršev ni starejši od 35 let in najmanj en otrok)	90	90
2. Mladi	60	60

(starost prosilca do 30 let)		
3. Družine z večjim številom mladoletnih otrok – najmanj trije otroci	70	70
4. Invalidi in družine z invalidnim članom	70	70
5. Državljeni z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali najemniki (prosilec 13 let, prosilka 12 let)	80	80
6. Žrtve nasilja v družini	70	70
7. Udeležba na prejšnjih razpisih	60	60
DODATNI POGOJI – stalnost bivanja v občini Rogatec		
▪ do 5 let	5	5
▪ od 5 do 10 let	20	20
▪ od 10 do 20 let	40	40
▪ nad 20 let	60	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, mlade družine, družine z večjim številom otrok, prosilci z daljšo delovno dobo, invalidi in družine z invalidnim članom. V primeru, da so prosilci prvo opredeljene kategorije še vedno izenačeni, se postopek nadaljuje z naslednjo prednostno kategorijo.

4. VARŠČINA

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Višina varščine znaša tri mesečne najemnine za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja.

Varščino so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo določeno v 9. členu Pravilnika (upravičenci po listi B), pred oddajo stanovanja v najem. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi.

5. RAZPISNI POSTOPEK

5.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem obrazcu Občine Rogatec. Obrazec vloge bo na voljo od **15.06.2018 do 03.07.2018**, na sedežu Občine Rogatec, v pisarni št. 4 v prvem nadstropju. Obrazec vloge je na voljo tudi na spletni strani občine: obcina.rogatec.si, pod Javni razpisi/Razpisi v teku.

5.2. Upravna taksa

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 tajništvo 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.

5.3. Rok za oddajo vloge

Vlogo z dokazilom o plačani upravni taksi lahko prosilci oddajo osebno na sedežu Občine Rogatec – pisarna št. 4 v prvem nadstropju, do vključno 03.07.2018, 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 vlogi 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.

6. RAZPISNA DOKUMENTACIJA

Vlogi 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 1.1.2017 do 31.12.2017
3. izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev v obdobju od 1.1.2017 do 31.12.2017;
4. dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu 2018, če v koledarskem letu 2017 ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;
5. 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;
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 gospodinjski 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, njegovega zakonskega ali izvenzakonskega partnerja oziroma drugega družinskega člana (izda Zavod RS za zaposlovanje);
9. potrdilo o delovni dobi za prosilca (izpis podatkov ZPIZ – moški nad 13 let, ženska nad 12 let);
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. kopijo poročnega lista oziroma obojestransko izjavo o obstoju izvenzakonske skupnosti, ki mora biti overjena (notar ali Upravna enota);
13. kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
14. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 leta;
15. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
16. 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);
17. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) - potrdilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada;
18. 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 ali na trajno pomoč druge osebe;
19. dokazilo o invalidnosti (odločba centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje oz. Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS);
20. potrdilo osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da sam prosilec ali kateri od ostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo;
21. odločba o razvrstitvi otroka, mladostnika ali mlajše polnoletne osebe glede na zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo ali izvid in mnenje specialistične pediatrične službe ali odločba o podaljšanju roditeljske pravice;
22. 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;
23. izjavo o sodelovanju na prejšnjih razpisih
24. dokazilo o plačani upravni taksi.

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.

7. 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. Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, da bi pridobil pravico do najema neprofitnega stanovanja, se njegova vloga ne upošteva in zavrže.

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 prednostni listi po številu zbranih točk. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostni listi A in B 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.

Pri izvedbi razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v razpisu uporabljajo določbe pravilnika.

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: klavdija.krizanec@rogatec.si

Številka: 3522-0001/2018

Datum: 12.06.2018

OBČINA ROGATEC

Župan

Martin Mikolič, univ.dipl.inž.,l.r.