

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, v nadaljevanju zakon), 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), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06-UPB, 105/06-ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13), Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004, 99/2008, 62/2010 – ZUPJS, 40/2011), Zakona o socialnem varstvu (Uradni list RS, št. 54/1992 s spremembami) in na podlagi Pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju neprofitnih najemnih stanovanj št. 199/2002-P z dne 17. 4. 2002, sklenjene med Stanovanjskim skladom Republike Slovenije, javnim skladom, Poljanska cesta 31, Ljubljana in Občino Gornja Radgona, objavljata

## **JAVNI RAZPIS**

### **za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem v Občini Gornja Radgona**

#### **1. PREDMET RAZPISA**

##### **1.1. Predmet razpisa**

Občina Gornja Radgona, Partizanska cesta 13, 9250 Gornja Radgona na podlagi določil 6. člena Pogodbe o soinvestiranju pri zagotavljanju socialnih in neprofitnih stanovanj z dne 17. 4. 2002, št. 199/2002-P in na podlagi pooblastila lastnika stanovanja Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana razpisuje v Občini Gornja Radgona oddajo stanovanja v najem, in sicer:

1. Dvosobno stanovanje, št. Stanovanja št. 7 v 2. nadstropju stanovanjske stavbe Mladinska ulica 13, Gornja Radgona, v velikosti 66,04, katerega lastnik je Stanovanjski sklad RS, Občina Gornja Radgona pa ima razpolagalno pravico na stanovanju, leto izgradnje 2002, identifikacijska številka 184-1257-118, št. energetske izkaznice stavbe 2015-237-219-20468 z veljavnostjo do 19. 5. 2025. Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v lasti Stanovanjskega sklada v izmeri 66,04 m<sup>2</sup>, točkovano z 315 točkami, znaša najemnina izračunana na podlagi veljavnih predpisov 213,37 EUR.

Za oddajo navedenega neprofitnega stanovanja v najem bo oblikovana lista B, na katero se bodo uvrstili prosilci, dogodki katerih se nahajajo znotraj dohodkov, določenih v tabeli 2.2 ter so po veljavnem pravilniku glede na dohodek zavezani plačati varščino in bodo izpolnjevali ostale pogoje za listo B.

##### **1.2. Neprofitna najemnina**

Najemnina za neprofitna stanovanja je določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter o merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10-ZUPJS, 79/15, 91/15). 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 in Stanovanjskim zakonom.

##### **1.3. Površinski normativi**

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Štev. članov gospodinjstva	Površina stanovanja s plačilom varščine – lista B
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>.

## 2. RAZPISNI POGOJI

### 2.1. Splošni pogoji

Splošni pogoji za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem so:

- državljanstvo Republike Slovenije oz. ob upoštevanju vzajemnosti tudi državljani ostalih članic Evropske unije. Za oboje velja, da morajo imeti stalno prebivališče na območju Občine Gornja Radgona vsaj en mesec pred tem javnim razpisom.

Upravičenci za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem so tudi:

- žrtve nasilja v družini 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 kraju začasnega bivališča,
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, lahko ne glede na kraj stalnega prebivališča, zaprosijo za pridobitev neprofitnega stanovanja tudi v drugi občini, kjer so večje možnosti za zaposlitev ali ker jim je zagotovljena 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 po pravilniku,
- osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje.

### 2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v koledarskem letu pred letom razpisa, to je v obdobju od 1. 1. 2016 do 31. 12. 2016 ne presegajo zgornje meje, določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2016 znašala 1.030,16 EUR.

Velikost gospod.	LISTA B	
	%	Meja dohodka/mesec (neto dohodek)
1-člansko	od 90 do 200	nad 927,14 do 2.060,32
2-člansko	od 135 do 250	nad 1.390,72 do 2.575,54
3-člansko	od 165 do 315	nad 1.699,76 do 3.245,00
4-člansko	od 195 do 370	nad 2.008,81 do 3.811,59
5-člansko	od 225 do 425	nad 2.317,86 do 4.378,18
6-člansko	od 255 do 470	nad 2.626,91 do 4.841,75

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem 25 odstotnih točk za listo B.

### 2.3. Premoženje prosilca

Vsi upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev v točki 2.1. in 2.2. izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva 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 % primernega stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike in solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas, z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primernega stanovanja. Upošteva se tudi vrednost premoženja, kupljenega na leasing.

Štev. članov gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja, ki ne sme presegati 40 % vrednosti primernega stanovanja
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

Kot osnova za določitev vrednosti primernega stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami po vrednosti tičke 2,63 EUR in površinski normativi, predvideni za stanovanja s plačilom varščine.

### 2. 4. Osebe, ki ne morejo sodelovati na razpisu

Na razpisu ne morejo sodelovati:

- tisti, ki imajo na dan zaključka razpisa neporavnane zapadle obveznosti do razpisnika oziroma upravnika stanovanj,
- tisti, ki nezakonito uporabljajo stanovanje v lasti Občine Gornja Radgona ali Stanovanjskega sklada RS.

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

Stanovanjske in socialne razmere 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 in dodatne prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja v najem imajo prednost mlade družine in mladi. Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnjem odstavku, se v skladu s 6. členom pravilnika upošteva še naslednja prednostna kategorija prosilcev: zaposlenost oz. dohodek v prosilčevi družini.

V skladu z 4. členom pravilnika se upošteva še dodaten pogoj stalnost bivanja na območju Občine Gornja Radgona, ki ga morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do točkovanja dobe stalnega bivanja. Stalnost bivanja se točkuje na podlagi potrčila Upravne enote Gornja

Radgona glede časa stalnega prebivanja na območju občine Gornja Radgona. Upošteva se število let, dopoljenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo.

### 3.2. Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

Prednostne kategorije opredeljene v točki 3.1. se točkujejo z naslednjo višino točk:

<b>PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV</b>	<b>LISTA B – št. točk</b>
1. mlade družine, mladi - starost družine do 35 let - starost prosilca do 30 let	<b>150</b> <b>100</b>
2. invalidi in družine z invalidnim članom	<b>50</b>
<b>DRUGE PREDNOSTNE KATEGORIJE</b> po 6. členu pravilnika	
3. zaposlenost oz. dohodek v prosilčevi družini: - dve zaposlitvi - ena zaposlitev	<b>100</b> <b>50</b>
<b>DODATNI POGOJ</b> po 4. členu pravilnika	
4. stalno bivanje prosilca na območju Občine Gornja Radgona - za bivanje nad 5 do 10 let - za bivanje nad 10 do 15 let - za bivanje nad 15 do 20 let - za bivanje nad 20 let	<b>10</b> <b>20</b> <b>30</b> <b>40</b>

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk, ima prednost prosilčeva družina, v kateri sta dve osebi zaposleni.

### 4. PLAČILO VARŠČINE

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 pred prevzemom stanovanja. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi oz. pogodbi o varščini.

### 5. RAZPISNI POSTOPEK

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, dvignejo obrazec vloge v glavni pisarni Občine Gornja Radgona, Partizanska 13, v prvem nadstropju, pisarna št. 25 oziroma je dosegljiva na spletni strani Občine Gornja Radgona <http://www.gor-radgona.si/> pod sporočilno rubriko **razpisi**.

**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** (Ur. list RS, št. 106/10-UPB5, 14/15-ZUJFO, 32/16). Upravna taksa se nakaže s plačilnim nalogom na transakcijski račun za plačilo takse št. SI56 0122 9429 0309 144, referenca SI11 75280-7111002, dokazilo o plačilu pa je potrebno priložiti vlogi.

Vlogo z vsemi dokazili je možno oddati v glavni pisarni Občine Gornja Radgona (pisarna št. 25) vsak delovnik ali poslati priporočeno po pošti na naslov: **OBČINA GORNJA RADGONA, Partizanska 13, Gornja Radgona, s pripisom »Za javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem«** najkasneje **do vključno 17. 10. 2017**. Kot pravočasna se šteje tudi vloga dana priporočeno na pošto na dan 17. 10. 2017.

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.

**K vlogi prosilec obvezno priloži naslednja dokazila:**

1. izjavo o premoženjskem stanju prosilca (obrazec. št. 1),
2. izjavo o izpolnjevanju pogojev za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem v skladu s pravilnikom in izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirk podatkov (obrazec. št. 2),
3. potrdilo in dokazila o skupnem neto dohodku gospodinjstva v koledarskem letu pred letom razpisa (osebni dohodek, pokojnina, dohodek iz naslova študentskega dela, invalidnina, dohodek iz kmetijstva, itd.). Kot dohodek se ne šteje dodatek za pomoč in postrežbo in drugi prejemki za nego in pomoč, otroški dodatek, dodatek za nego otroka, pomoči za opremo novorojenca, stroški za prevoz na delo in prehrano med delom, štipendije in drugi prejemki namenjeni za izobraževanje, sredstva za odpravo posledic elementarne nesreče, denarne socialne pomoči, itd.), (obrazec št. 3, 4 in 5). V kolikor v preteklem koledarskem letu prosilec ni imel prihodkov iz delovnega razmerja, priloži dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa;
4. opis stanovanjskih in socialno zdravstvenih razmer (obrazec št. 6),
5. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: najemna ali podnajemna pogodba oziroma izjava prosilca, zakaj pogodba ni sklenjena, kupoprodajna pogodba, zemljiškoknjižni izpisek ipd., (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).

**Prosilec k vlogi priloži po potrebi (neobvezne priloge):**

1. točkovanli zapisnik za stanovanje (obr. 3,19);
2. obojestransko podpisano izjavo o obstoju izvenzakonske skupnosti (obrazec št. 7);
3. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
4. zdravniško potrdilo o nosečnosti (pri številu družinskih članov se upošteva tudi zdravniško izkazana nosečnost);
5. 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);
6. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) potrdilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada;
7. 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 trajno pomoč druge osebe;
8. dokazilo o invalidnosti (odločba Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, Zavoda za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS);
9. potrdilo osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da sam prosilec ali kateri od družinskih članov boleha za konično boleznijo zgornjih dihal ali astmo;
10. 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;

11. 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 psihosocialno pomoč ob nasilju;

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša 30 dni od objave razpisa. Razpisnik k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku roka udeležencem razpisa ne vrača.

## **6. SPLOŠNE DOLOČBE**

Strokovna služba razpisnika bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske razmere prosilcev. Komisija, imenovana s sklepom župana št. sklepa 273/2017 z dne 9. 8. 2017 bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje seznama upravičenca za oddajo neprofitnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravijo pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih. Komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogleda.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na seznam upravičencev in sicer po številu zbranih točk. Seznam upravičencev bo javno objavljen na enak način kot javni razpis v roku 60 dni po zaključku razpisa.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na seznam upravičencev za listo B. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve na odločitev pritoži. Pritožbo je potrebno nasloviti na razpisnika. O pritožbi odloči župan Občine Gornja Radgona. Odločitev župana o pritožbi je dokončna. Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončni seznam upravičencev. Z uspelimi upravičenci bo sklenjeno najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Uspeli upravičenci, ki neupravičeno zavrnejo dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzovejo, se črtajo iz seznama upravičencev.

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.

Informacije v zvezi z razpisom lahko dobite na Občini Gornja Radgona, v času uradnih ur pri Valeriji Frangež oz. na telefonski številki 564 38 06.

Številka: 3523-2/2016-U101

Datum: 28. 9. 2017

Pripravila:  
Valerija Frangež, univ.dipl.prav.  
Višja svetovalka I

**ŽUPAN**  
**OBČINA GORNJA RADGONA**  
Stanislav ROJKO, l.r.