

Na podlagi Stanovanjskega zakona (Uradni list RS, št. 69/03, 18/04 - ZVKSES, 47/06 - ZEN, 45/08 - ZVEtL, 57/08, 90/09 - odl. US, 56/11 - odl. US, 87/11, 62/10 - ZUPJS, 40/11 - ZUPJS-A, 40/12 - ZUJF, 14/17 - odl. US, 27/17, 59/19, 203/20 - ZIUPOPDVE, 189/20 - ZFRO, 90/21, 153/21, 18/23-ZDU-10), Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21) in Pravilnika o oddaji oskrbovanih stanovanj v najem (Uradni vestnik MO Velenje, št. 7/19), Mestna občina Velenje, Titov trg 1, Velenje, objavlja

RAZPIS ZA ODDAJO OSKRBOVANIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

Predmet razpisa so:

- oskrbovana stanovanja v lasti Mestne občine Velenje (v nadaljevanju: občina) v gradnji - objekt na Žarovi cesti 12 v Velenju, na zemljišču ID znak: parcela 964 3220, ki bo predvidoma vseljiv septembra 2023.

Opis predmeta razpisa:

V objektu oskrbovanih stanovanj na Žarovi cesti 12, Velenje bo za oddajo v najem 12 stanovanj, od tega:

- 6 primernih za dve osebi v približni kvadraturi 50 m² (veža, kuhinja z dnevnim prostorom, spalnica, kopalnica, loža) in
- 6 primernih za eno osebo – kvadrature med 32,8 m² in 43,8 m² (veža, kuhinja z dnevnim prostorom, spalnica, kopalnica, loža).

Vsa stanovanja bodo opremljena s kuhinjo (zgornji in spodnji elementi, štedilnik, pečica, hladilnik) in vgradno omaro do stropa (v manjših stanovanjih minimalno 1,5 m dolžine, v večjih pa minimalno 3 m dolžine).

Vsem stanovanjem pripada shramba. Objekt ima skupni prostor za druženje, dvigalo, toplotno podpostajo, zunanjo kolesarnico, ob stavbi je zagotovljenih 12 pripadajočih parkirnih mest, od tega sta dva predvidena za invalide.

2. POGOJI ZA SODELOVANJE

a. Splošni pogoji

Do najema oskrbovanih stanovanj je upravičen prosilec, ki izpolnjuje naslednje pogoje:

- je starejši od 65 let,
- ima na dan objave razpisa stalno prebivališče na območju Mestne občine Velenje,
- mu preostale psihofizične sposobnosti omogočajo, da z redno organizirano pomočjo drugega in z zagotovljenim zdravstvenim varstvom ohranja zadovoljivo duševno in telesno počutje in samostojnost v bivalnem okolju, tako da ne potrebuje popolnega institucionalnega varstva v zavodu oziroma domu starejših,

- je glede na svoje ekonomsko stanje, sposoben plačevati najemnino in druge stroške, ki so vezani na najem in bivanje v oskrbovanem stanovanju (dohodkovni cenzus) in ni v osebnem stečaju,
- je državljan Republike Slovenije ali držav EU »z dovoljenjem za stalno prebivanje v RS«, če je državljan drugih držav pa je upravičen do najema samo ob izpolnitvi pogoja recipročnosti,
- mu ni bila odpovedana najemna pogodba za neprofitno stanovanje oziroma za namensko najemno stanovanje za upokoјence in druge starejše ali za oskrbovano stanovanje iz razlogov, navedenih v stanovanjskem zakonu in tudi ni v teku postopek za odpoved takšne pogodbe,
- ima prosilec do prejšnjega lastnika stanovanja poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine.

Če se na razpis prijavi manj prosilcev, ki izpolnjujejo navedene pogoje, kot je razpisanih stanovanj, se lahko posamezna oskrbovana stanovanja oddajo v najem tudi prosilcem, starejšim od 60 let, ki izpolnjujejo druge pogoje razpisa.

Za starejše od 65 oz. 60 let se po teh pravilih štejejo tudi osebe, ki bodo v letu prijave na razpis oz. vložitve prijave izven razpisa dopolnile 65 oziroma 60 let.

Enake pogoje, razen starostnega normativa iz tega člena, mora izpolnjevati sostanovalec, ki bo prebival z upravičencem v oskrbovanem stanovanju.

b. Dohodkovni cenzus

Prosilec je upravičen do dodelitve oskrbovanega stanovanja, če se njegov neto dohodek oziroma neto dohodek njegovega gospodinjstva v zadnjem koledarskem letu giblje v mejah odstotkov povprečne neto starostne pokojnine v državi, določene v spodnji tabeli:

Število članov gospodinjstva	Meja neto dohodka izraženega v % od povprečne neto starostne pokojnine
1	od 120 % oziroma od 938,38 EUR
2	od 180 % oziroma od 1.407,56 EUR

V letu 2022 je znašala povprečna neto starostna pokojnina 781,98 EUR (Vir: Mesečni statistični pregled, december 2022, ZPIZ).

3. KRITERIJI ZA IZBIRO NAJEMNIKOV

Prednost pri dodelitvi oskrbovanega stanovanja imajo osebe, ki izpolnjujejo kriterije po naslednjem vrstnem redu:

- najemniki stanovanj, ki so v lasti občine, oziroma najemniki stanovanj, ki so bila pridobljena v soinvestitorstvu, z javno-zasebnim partnerstvom ali z drugim načinom sodelovanja z drugo javno ali zasebno pravno osebo, na katerih ima občina razpolagalno pravico ob izpraznitvi,
- prosilci, ki imajo na dan objave razpisa daljše stalno bivanje v na območju Mestne občine Velenje,
- gibalno ovirane osebe na invalidskih vozičkih, ki se izkažejo z odločbo Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije oziroma Zavoda RS za zaposlovanje,
- osebe, katerih sedanje bivališče zaradi arhitektonskih ovir, neustreznosti stanovanjskih prostorov in bivalnega okolja ali oddaljenosti od zdravstvenega doma in ostalih objektov urbanega središča ni primerno ali pa je manj primerno za bivanje starejših.

V primeru, da več prosilcev enakovredno izpolnjuje posamezni kriterij, ima prednost starejši prosilec.

Pri dodelitvi večjega oskrbovanega stanovanja ima prednost prosilec, s katerim bo v stanovanju poleg najemnika prebival starejši sostanovalec.

4. NAJEMNINA, OBRATOVALNI STROŠKI, VARŠČINA IN DRUGI STROŠKI

Najemnina bo neprofitna in bo določena v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21).

Okvirna mesečna najemnina za stanovanje za eno osebo bo predvidoma znašala 200 EUR, za stanovanje za dve osebi pa okoli 300 EUR. Končna vrednost najemnine za stanovanja bo izračunana po zaključeni gradnji, ko bodo znane izmere posameznih stanovanj in vrednost vgrajene opreme.

Poleg najemnine bodo najemniki morali plačevati tudi individualne obratovalne stroške, kot so: elektrika, voda, ogrevanje in druge stroške, povezane z uporabo stanovanja ter stroške za obratovanje skupnih delov stavbe, kot so: stroški razsvetljave in čiščenja skupnih prostorov ter rednih vzdrževalnih del na skupnih delih stavbe in pripadajočega zemljišča v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanjskih stavb in stanovanj.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe najemnik sklene pogodbo o plačilu varščine. Varščina znaša tri mesečne najemnine dodeljenega stanovanja najemniku. Varščina predstavlja predplačilo za morebitne stroške vzdrževalnih del ob prenehanju najemnega razmerja in morebitnih neporavnanih obveznosti najemnika iz naslova najemne pogodbe, ki po zakonu bremenijo najemnika. Plačilo varščine je pogoj za sklenitev najemne pogodbe. Varščina se ne obrestuje in se, če ni stroškov vzdrževalnih del ob prenehanju najemnega razmerja oz. ni neporavnanih obveznosti najemnika, po predaji stanovanja delno ali v celoti vrne najemniku, v primeru smrti varščina ostane lastniku za stroške vzdrževalnih del v stanovanju.

V skladu s svojimi potrebami in željami bo lahko najemnik z izbranim izvajalcem Dom za varstvo odraslih Velenje, sklenil posebno Pogodbo o obsegu izvajanja socialnovarstvenih storitev po Pravilniku o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev (Uradni list RS, št. 45/10, 28/11, 104/11, 111/13, 102/15, 76/17, 54/19, 81/19, 203/21, 54/22, 159/22), ki obsega:

- osnovno in socialno oskrbo,
 - možnost uporabe celodnevne povezave preko posebne naprave za priklic pomoči na daljavo – SOS tipka,
 - zdravstveno varstvo in zdravstveno nego po predpisih o zdravstvenem varstvu,
- ki bodo zaračunane najemniku po veljavnem ceniku izbranega izvajalca.

5. RAZPISNI POSTOPEK

Razpis bo objavljen od **16. 3. 2023 dalje na spletnih straneh <http://www.velenje.si>, priložnosti, javni razpisi, natečajji in na oglasni deski v avli Mestne občine Velenje. Obvestilo o razpisu bo objavljeno v lokalnem časopisu NAŠ ČAS.**

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev oskrbovanih stanovanj v najem, lahko dvignejo vlogo v avli Mestne občine Velenje, vsak delovni dan od 8.00 do 15.00 ure, ob sredah od 8.00 do 17.00 ure in ob petkih od 8.00 do 13.00 ure. Vlogo, ki se nahaja na spletnih straneh <http://www.velenje.si>, lahko prosilci tudi sami natisnejo.

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso za vlogo po tarifni številki 1 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16 in 30/18 ZKZaš), kar znaša 4,50 EUR. Upravna taksa se lahko plača v gotovini oziroma s plačilno kartico v vložišču Mestne občine Velenje. Plačilo upravne takse je možno tudi z univerzalnim plačilnim nalogom na podračun številka: SI56 0133 3533 0309 142, sklic: SI11 76333-7111002-04000022, koda namena GOVT. Dokazilo o plačilu se priloži k vlogi.

Vloge s prilogami in dokazilom o plačani upravni taksi se bodo sprejemale v glavni pisarni Mestne občine Velenje (številka 10, klet) **do vključno 21. 4. 2023, in sicer vsak delovni dan od 8.00 do 15.00 ure, ob sredah od 8.00 do 17.00 ure ter ob petkih od 8.00 do 13.00 ure.**

Prispele prijave bo obravnavala komisija, ki jo bodo sestavljali predstavniki najemodajalca imenovani s strani župana občine. Komisija lahko od prosilcev zahteva, da dopolnijo prijavo, ali pojasnijo posamezne navedbe v prijavi in predložijo obvezna dokazila ter preveri trenutne bivalne razmere prosilca. Rok za dopolnitev ali pojasnitev prijave je 8 dni. Vloge prosilcev, ki v roku ne bodo dopolnjene, in vloge, oddane po zaključku razpisnega roka ne bodo obravnavane.

Komisija na podlagi prijav prosilcev sestavi prednostno listo prosilcev za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem s predlogom za sklenitev najemnih pogodb. Prednostna lista je veljavna, ko jo potrdi župan občine. Prosilcem bo posredovano pisno obvestilo o uvrstitvi na prednostno listo.

Prosilci bodo lahko podali pisni ugovor z obrazložitvijo in dokazili pri najemodajalcu v roku 15 dni od prejema obvestila.

Z izbranim prosilcem se sklene najemna pogodba za nedoločen čas. Samski prosilec je upravičen do dodelitve stanovanja za eno osebo v najem, prosilec s sostanovalcem pa do stanovanja za dve osebi. Sostanovalec, ki bo prebival v stanovanju poleg prosilca bo subsidiarno odgovoren za plačilo vseh stroškov iz 3. odstavka točke 4 tega razpisa.

Prednostna lista velja do naselitve vseh stanovanj v objektu po tem razpisu. Prosilec, ki je bil uvrščen na prednostno listo in mu ni bilo dodeljeno oskrbovano stanovanje, lahko ponovno poda prijavo, ki se obravnava kot nova prijava za najem oskrbovanega stanovanja.

Razpisni postopek se ne vodi po določilih Zakona o splošnem upravnem postopku.

6. DOKAZILA

K vlogi za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem morajo prosilci obvezno predložiti dokazila v točkah 1, 2, 3, 4 in 7. Dodatna dokazila pa le, če bo v stanovanju prebival poleg prosilca tudi sostanovalec in če uveljavljajo prednostne kriterije na podlagi katerih se bodo lahko uvrstili višje na prednostno listo.

1. **Izpolnjen in podpisan obrazec** »Prijava za najem oskrbovanega stanovanja«.
2. **Izjavo**, s katero prosilec in sostanovalec dovoljujeta vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirk podatkov (**Priloga 1**).
3. **Soglasje**, s katerim prosilec dovoljuje javno objavo rezultatov razpisa (**Priloga 2**).
4. **Potrdilo o neto dohodku** (prosilca in/ali sostanovalca, ki bo z upravičencem bival v stanovanju) v obdobju od 1.1. do 31. 12. 2022 (potrdilo načeloma izda ZPIZ, v primeru, da so bili izplačani poleg pokojnine še drugi dohodki pa izplačevalec dohodka). V dohodek se ne štejejo izredne denarne pomoči, varstveni dodatek, rente iz življenjskih zavarovanj, nadomestilo za invalidnost ter sredstva za nego in pomoč.
5. **Dokazilo o plačilu najemnine in vseh ostalih stanovanjskih stroškov** pri prejšnjem lastniku, če je/sta bil-a prosilec in/ali sostanovalec najemnik-a. (Pisno potrdilo najemodajalca).
6. **V primeru bivanja v neprimernem stanovanju**: opis sedanjih bivalnih razmer s slikovnim materialom, iz katerega bo razvidno stanje bivališča prosilca.
7. **Dokazilo o zmožnosti samostojnega bivanja** ob organizirani pomoči, ki se dokazuje z mnenjem osebnega zdravnika ali mnenjem pristojnega centra za socialno delo ali patronažne službe ali zavoda za oskrbo na domu (**Priloga 3**).
8. **Dokazilo o gibalni oviranosti**: odločba Centra za socialno delo ali Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije ali Zavoda RS za zaposlovanje.

Dokazila ne smejo biti starejša od 30 dni od dneva objave tega razpisa.

Komisija k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača. Prosilec lahko predloži kopije listin pod pogojem, da komisija lahko zahteva predložitev originalov na vpogled.



MESTNA OBČINA VELENJE
ŽUPAN
Peter DERMOL

