Na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (Ur. list RS, št. 69/03), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur. list RS, št. 14/04, 34/04), Zakona o splošnem upravnem postopku (Ur. list RS, št. 24/06), Zakona o socialnem varstvu (Ur. list RS, št. 36/04 s spremembami), Odloka o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica (Uradne objave, št. 21/2001 z dne 04.10.2001) in sklepa Nadzornega sveta javnega stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, sprejetega na 3. seji, dne 29.08.2006, Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica

Objavlja

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

# PREDMET RAZPISA

## 1.1.

Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje oddajo v najem okvirno **30** stanovanj, ki bodo uspelim upravičencem oddana v najem predvidoma v letih 2007 in 2008. Oblikovani bosta dve ločeni prednostni listi:

* lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na socialne razmere po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj (Ur. list RS, št. 14/04, v nadaljevanju: pravilnik) niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine;
* lista B za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek zavezani plačati lastno udeležbo in varščino.

Število stanovanj za posamezno listo bo določeno proporcionalno glede na število prijav na listo A oziroma B.

## 1.2.

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Odloka o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih (Ur. list RS, št. 23/00, 96/0l, 29/03 - odl. US); Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS, št. 131/03), oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem.

Najemniki, ki izpolnjujejo pogoje, lahko uveljavljajo pravico do znižane neprofitne najemnine v skladu z Navodilom o načinu uveljavljanja znižane neprofitne najemnine za upravičence do najema socialnega stanovanja (Ur. list RS, št. 42/00) oziroma uredbo (citirano v prejšnjem odstavku) oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

Za povprečno dvosobno stanovanje površine 55 m², točkovano s 300 točkami, znaša najemnina v mesecu avgustu 2006 42.400 SIT.

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.

## 1.3.

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Število članov gospodinjstva** | **LISTA A**  **Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine** | **LISTA B**  **Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine** |
| 1-člansko | od 20 m² do 30 m² | od 20 m² do 45 m² |
| 2-člansko | nad 30 m² do 45 m² | nad 30 m² do 55 m² |
| 3-člansko | nad 45 m² do 55 m² | nad 45 m² do 70 m² |
| 4-člansko | nad 55 m² do 65 m² | nad 55 m² do 82 m² |
| 5-člansko | nad 65 m² do 75 m² | nad 65 m² do 95 m² |
| 6-člansko | nad 75 m² do 85 m² | nad 75 m² do 105 m² |

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

# RAZPISNI POGOJI

## 2.1.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so državljani Republike Slovenije, ki imajo stalno prebivališče na območju Mestne občine Nova Gorica .

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

* žrtve nasilja v družini, ki imajo začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih- varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj na območju Mestne občine Nova Gorica .
* invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, če imajo v Mestni občini Nova Gorica možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve.

## 2.2.

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2005 niso presegali vrednosti navedenih v točki 2.3. za listo B. Vrednosti v tabeli so določene v odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2005 znašala 176.311,00 SIT.

Glede na višino dohodka gospodinjstva kot je razvidno v točki 2.3, prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A-brez lastne udeležbe in varščine ali listi B - z lastno udeležbo in varščino.

## 2.3.

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 dolžni plačati lastno udeležbo in varščino - lista B.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Velikost gospodinjstva** | **LISTA A** | | **LISTA B** | |
| % | **Meja dohodka (SIT)** | % | **Meja dohodka (SIT)** |
| 1-člansko | 90 | 158.680 | 90 – 200 | 158.680 – 352.622 |
| 2-člansko | 135 | 238.020 | 135 – 250 | 238.020 – 440.777 |
| 3-člansko | 165 | 290.913 | 165 – 315 | 290.913 – 555.380 |
| 4-člansko | 195 | 343.806 | 195 – 370 | 343.806 – 652.351 |
| 5-člansko | 225 | 396.700 | 225 – 425 | 396.700 – 749.322 |
| 6-člansko | 255 | 449.593 | 255 - 470 | 449.593 – 828.662 |

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem 20 odstotnih točk za spodnjo mejo in 25 odstotnih točk za gornjo mejo.

## 2.4.

**2.4.1.**

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

* da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu 2005 ne presegajo gornje meje določene v točki 2.3. tega razpisa;
* 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, 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, ki presega 40 % vrednosti primernega stanovanja.
* kot osnova za določitev vrednosti primernega stanovanja se upošteva stanovanje točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 2,63 € in površinski normativi predvideni za stanovanja s plačilom lastne udeležbe.

## 2.4.2.

Do dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju - prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po pravilniku.

## 2.5.

Na razpisu ne morejo sodelovati:

* tisti, ki jim je bilo v času do uveljavitve stanovanjskega zakona v letu l99l že dodeljeno družbeno stanovanje in so po sklepu sodišča stanovanjsko pravico izgubili;
* tisti, ki jim je bila najemna pogodba, sklenjena po letu 1991, po sklepu sodišča odpovedana iz krivdnih razlogov;

# KRITERIJI IN MERILA ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV

## 3.1.

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost tisti prosilci, ki imajo slabše stanovanjske razmere, večje število družinskih članov ter živijo v slabših socialno zdravstvenih razmerah.

Točkovno vrednotenje navedenih kriterij bo opravljeno v skladu s prilogo pravilnika in bo prikazano na obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev

## 3.2.

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost mlade družine in 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, ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja, kar je izraženo s številom točk v preglednici pod točko 3.4.1.

## 3.3.

V skladu s 4. členom pravilnika se upoštevajo še naslednji dodatni pogoji:

* Mlada družina, mladi
* Stopnja izobrazbe
* Udeležba na prejšnjih razpisih
* Čas bivanja v Mestni občini Nova Gorica

## 3.4

**3.4.1.**

Prednostne kategorije opredeljene v točki 3.2. se za posamezno listo prosilcev A oziroma B točkujejo z naslednjo višino točk:

|  |  |
| --- | --- |
| **PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV V SKLADU S 6. ČLENOM PRAVILNIKA** | **Število točk** |
| 1. Družine z večjim številom otrok - najmanj 3 oz. več otrok | 100 |
| 2. Družina z manjšim številom zaposlenih (3 članska družina in samo 1 zaposlen ali nihče) | 80 |
| 3. Mlade družine; mladi | 150 |
| 4. Invalidi in družine z invalidnim članom | 80 |
| 5. Državljani z daljšo delovno dobo (moški 13 let, ženske 12 let) | 60 |
| 6. Žrtve nasilja v družini | 60 |
| 7. Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja | 50 |

## 3.4.2.

Dodatni pogoji opredeljeni v točki 3.3 se za posamezno listo prosilcev A oziroma B točkujejo z naslednjo višino točk:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DODATNI POGOJI V SKLADU S 4. ČLENOM PRAVILNIKA** | | **Število točk** |
| 1 | Mlada družina; mladi | 80 |
| 2 | Izobrazba   * višja * visoka ali univerzitetna * magister ali doktor znanosti | 50  60  80 |
| 3 | Udeležba na prejšnjih razpisih z uvrstitvijo na listo:   * enkrat * večkrat | 100  140 |
| 4 | Bivanje v Mestni občini Nova Gorica (šteto do dneva objave razpisa):   * nad 5 let * nad 10 let * nad 15 let * nad 20 let | 40  60  80  100 |

Skupne točke iz gornje tabele ne smejo presegati 25% maksimalno možnih po ostalih kriterijih to je 270 točk.

## 3.5

V primeru, da imata dva prosilca ali več enako število točk, ima prednost tisti prosilec, ki ima nižji netto osebni dohodek na družinskega člana.

# LASTNA UDELEŽBA

Lastna udeležba so vračljiva denarna sredstva najemnika, ki jih je zavezan prispevati upravičenec pred oddajo stanovanja. Lastno udeležbo so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo dohodka, določeno v 9. členu pravilnika (upravičenci po listi B). Višina lastne udeležbe znaša 10 % vrednosti neprofitnega stanovanja izračunane po pravilniku iz 116. člena Stanovanjskega zakona (Ur. list RS, št. 69/03) brez vpliva lokacije.

(primer: za dvosobno stanovanje 55 m², točkovano s 300 točkami bi znašala v mesecu avgustu 2006 lastna udeležba 1.050.317 SIT).

Lastna udeležba se najemniku neprofitnega stanovanja vrne po 10 letih v protivrednosti v € skupaj z 2% letnimi obrestmi.

Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom lastne udeležbe se določijo med najemodajalcem in upravičencem do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem z medsebojno pogodbo.

Upravičenec, ki je zavezan plačati lastno udeležbo, pa pred oddajo stanovanja v najem ne sklene pogodbe o lastni udeležbi ali v postavljenem roku ne plača lastne udeležbe, ne izpolnjuje pogojev za dodelitev stanovanja.

# 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 odločbi in najemni pogodbi.

# RAZPISNI POSTOPEK

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, dvignejo obrazec vloge, s katerim se prijavijo na razpis v recepciji Mestne občine Nova Gorica, Trg E.Kardelja 1 Nova Gorica , vsak delovni dan od 8.00 do 15.00 ure, v petek pa od 8.00 do 13.00 ure.

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso v višini 50 točk za vlogo in 200 točk za izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 8/00 s spremembami), kar znaša 4.250,00 SIT. Upravna taksa v znesku 4.250,00 SIT se plača v upravnih kolkih.

Taksni zavezanci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah, s tem da status dokažejo s pravnomočno odločbo Centra za socialno delo ali drugimi dokazili.

## Vloge z dokazilom o plačani upravni taksi bo sprejemal SS MONG od 04.09.2006 do vključno 16.10.2006 in sicer vsak delovni dan od 8.00 do 12.00 ure, ob sredah tudi od 13.00 do 16.00 ure v pisarni Stanovanjskega sklada Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, soba št. 30/III.

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 za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci priložiti listine navedene pod tč. 1., 2., 3. in 5.

V kolikor prosilci želijo uveljavljati dodatne točke morajo prosilci priložiti tudi druge listine, ki so navedene v nadaljevanju.

1. Izpolnjen obrazec opisa stanovanjskih in socialno-zdravstvenih razmer;
2. 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 upravljalcih zbirk podatkov;
3. Odločbo o odmeri dohodnine za leto 2005 in potrdilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva v letu 2005 (osebni dohodek, pokojnina, preživnina, dohodek iz dela prek študentskega servisa invalidnina,itd.) z navedbo dobe zaposlitve. Kot dohodek se ne šteje dodatek za pomoč in postrežbo in drugi prejemki za nego in pomoč, otroški dodatek, dodatek za nego otroka, štipendije dohodki od občasnega dela invalidov, ki so vključeni v institucionalno varstvo, sredstva za odpravo posledic elementarne nesreče itd;
4. Potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali izvenzakonskega partnerja oziroma drugega družinskega člana (izda Zavod RS za zaposlovanje);
5. Veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu:
   * najemna ali podnajemna pogodba v kolikor prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih ali
   * izjava, da prosilec živi pri starših ali sorodnikih ali
   * izjava prosilca, zakaj pogodba ni sklenjena
6. Kopijo poročnega lista oziroma notarsko overjene izjave o obstoju izvenzakonske skupnosti;
7. Kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
8. Potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let; 12. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
9. 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);
10. Dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec)-potrdilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada;
11. Potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca (fotokopija diplome, spričevala, drugo; listine izdane v tujini morajo biti nostrificirane);
12. 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;
13. Dokazilo o invalidnosti I. kategorije in invalidnosti zaradi okvare čuta - slepota, gluhost (odločba Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, Zavoda za zaposlovanje, Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS);
14. Izvid osebnega zdravnika, s katerim se dokazuje trajna obolenja prosilca ali družinskih članov, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami;
15. 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;
16. 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;
17. Potrdilo o statusu žrtve vojnega nasilja;
18. Izjavo o sodelovanju na prejšnjih razpisih.

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od dneva objave razpisa. Potrdilo o državljanstvu, potrdilo o stalnem prebivališču in potrdilo o številu članov gospodinjstva bo pridobil razpisnik neposredno pri pristojnih državnih organih.

Razpisnik si pridržuje pravico, da od prosilca zahteva dodatne listine in pojasnila, ki vplivajo na točkovanje po posameznih kriterijih.

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

# SPLOŠNE DOLOČBE

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

Komisije, ki jih imenuje razpisnik, bodo proučile utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostne liste za oddajo neprofitnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih opravijo pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Komisije si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogledajo.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo in sicer po številu zbranih točk.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pritožbo naslovi na razpisnika. O pritožbi odloči v roku 60 dni župan Mestne občine Nova Gorica. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. Seznam upravičencev po posameznih kategorijah prosilcev, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine (lista A) bo objavljen ločeno od seznama ostalih upravičencev (lista B).

Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primemo stanovanje ali, ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta 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.

Prosilec bo moral pred podpisom najemne pogodbe izročiti najemodajalcu zavarovalno polico za kavcijsko zavarovanje plačilne nesposobnosti plačevanja najemnine za stanovanje, oziroma dve pisni poroštveni izjavi dveh poslovno sposobnih porokov, ki odgovarjata lastniku enako kot najemnik za celo obveznost.

Vse dodatne informacije lahko dobite osebno na sedežu razpisnika, Stanovanjski sklad Mestne občine Nova Gorica, Trg Edvarda Kardelja 1, 5000 Nova Gorica v času uradnih ur:

* ponedeljek 8.00 – 12.00 in 13.00 – 15.00
* sreda 8.00 – 12.00 in 13.00 – 16.00
* petek 8.00 – 12.00

ter na telefonskih številkah Službe za stanovanjska razmerja 05 – 33 50 193 in 05 – 33 50 194.

Direktor:

Evgen Mugerli, univ. dipl. inž. grad.