

Občina Ljutomer na podlagi 87. čl. Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS št. 69/03, 18/04-ZVKSES, 47/06-ZEN, 45/08-ZVEtL, 57/08, 90/09-odl.US, 62/10-ZUPJS 56/2011 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/2011, 40/12 - ZUJF, 14/17 – odl. US in 27/17 – v nadaljevanju: Zakon), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Ur.l. RS št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11 in 47/2014) – v nadaljevanju: Pravilnik), Zakona o splošnem upravnem postopku – UPB2 (Ur.l. RS št. 24/06, 126/07, 65/08, 8/10 in 82/13) in sklepa Komisije za izvajanje stanovanjske dejavnosti Občine Ljutomer sprejetega na 10. redni seji dne 7. 3. 2018, objavlja

**J A V N I R A Z P I S**  
**OBČINE LJUTOMER ZA DODELITEV ali ZAMENJAVO**  
**NEPROFITNIH STANOVANJ**

**A. RAZPISNI POGOJI**

Zapisi v moški spolni obliki v tem razpisu se uporabljajo tako za moški kot za ženski spol.

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, so:

- državljanstvo Republike Slovenije,
- da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljevanju: gospodinjstvo), 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% primerne stanovanja. Navedena omejitev ne velja za lastnike ali solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas za neprofitno najemnino,
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja,
- da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v koledarskem letu pred letom razpisa za dodeljevanje neprofitnih stanovanj ne presegajo naslednjih odstotkov od povprečne neto plače v državi:

- enočlansko gospodinjstvo	200 %	2.124,00 EUR
- dvočlansko gospodinjstvo	250 %	2.655,00 EUR
- tričlansko gospodinjstvo	315 %	3.345,30 EUR
- štiričlansko gospodinjstvo	370 %	3.929,40 EUR
- petčlansko gospodinjstvo	425 %	4.513,50 EUR
- šestčlansko gospodinjstvo	470 %	4.991,40 EUR

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 25 odstotnih točk,

- da je prosilec, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka,
- da ima prosilec stalno bivališče v Občini Ljutomer polnih 30 dni (šteje 31. dan) pred objavo razpisa,
- v kolikor ima prosilec zraven stalnega bivališča v Občini Ljutomer urejeno še začasno bivališče, mora biti le-to tudi v Občini Ljutomer,
- da do prosilca ali do osebe, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje – gospodinjstvo, niso bile uvedene prisilne izterjave dolga – izvršbe, rubeži, zaznambe v zemljiški knjigi ali podani odpisi dolgov zaradi neplačevanja stanarine in obratovalnih stroškov iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja neodgovorno ravnanje, kar ni v skladu z družbenimi normami in načelom osebne odgovornosti,
- da zoper prosilca ni podan predlog ali da že ni v osebnem stečajju,
- da v občinskem stanovanju ni bival protipravno (brez urejenih ustreznih najemnih dokumentov).

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 na območju Občine Ljutomer;
- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe (ne glede na kraj stalnega prebivališče), če imajo v Občini Ljutomer možnost za zaposlitev 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;
- *Prosilec je upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem, če je prosilec v času razpisa v delovnem razmerju ali je prejemnik pokojnine ali ima zagotovljeno trajno socialno denarno pomoč in če dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2017 ne presegajo v zgornji tabeli določenih zneskov, ki so izračunani na podlagi odstotkov od povprečne neto plače v Republiki Sloveniji, ki je v letu 2017 znašala 1.062,00 EUR.*

## B. KRITERIJI IN MERILA

Prednostne kategorije prosilcev za dodelitev neprofitnega stanovanja po tem razpisu so:

Družine z večjim številom otrok:	
- najmanj trije otroci	50 točk
- za vsakega nadaljnjega otroka	50 točk
Mlade družine, mladi:	
- starost družine do 35 let	50 točk
- starost prosilca do 30 let	50 točk
Invalidi	50 točk
Žrtve nasilja v družini	50 točk

V skladu s 6. čl. Pravilnika se upoštevajo pri tem razpisu še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- prosilci z doseženo stopnjo izobrazbe (tudi partnerja če živijo v skupnem gospodinjstvu) s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo:

- višjo, visoko ali univerzitetno	60 točk
- magisterijem	80 točk
- doktoratom	100 točk
- prosilci, ki so že sodelovali na prejšnjih razpisih in so se uvrstili na prednostno listo, vendar jim stanovanje še ni bilo dodeljeno:

- enkrat	50 točk
- dvakrat	60 točk
- več kot dvakrat	70 točk

V kolikor je prosilec v preteklosti dodeljeno primerno stanovanje odklonil, se mu za vsako odklonitev *odšteje* 50 točk.

V skladu s 4. čl. pravilnika se kot dodaten pogoj upošteva stalnost bivanja prosilca v Občini Ljutomer, kot sledi (v primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo):

- nad 5 do 10 let	10 točk
- nad 10 do 15 let	20 točk
- nad 15 do 20 let	30 točk
- nad 20 let	40 točk

Kot dodaten pogoj se upošteva tudi zaposlenost oziroma dohodek v prosilčevi družini:

- ena zaposlitev 20 točk
- dve zaposlitvi 40 točk

Za vsako zaposlitev pri delodajalcu na območju Občine Ljutomer 10 točk

V primeru, da je bil prosilec v preteklosti na podlagi določil 25. člena Pravilnika črtan iz seznama. oz. prednostne liste za dodelitev stanovanj, se njegova vloga s sklepom zavrne.

Prednostne liste upravičencev za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem bodo sestavljene na podlagi kriterijev, ki jih določa pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem ter dodatnih pogojev, ki so določeni s tem javnim razpisom.

Ob enakem številu točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer po obrazcu ima prednost do dodelitve neprofitnega stanovanja prosilec, ki že dalj časa čaka na dodelitev stanovanja. V primeru, da tudi po tem kriteriju ni možno določiti vrstnega reda se prosilci razvrstijo glede na doseženo večje število točk po oceni stanovanjskih razmer. V primeru, da tudi po tem kriteriju ni možno določiti vrstnega reda, se vrstni red določi po abecednem vrstnem redu prve črke v prvem priimku prosilca.

**Višina najemnin** za stanovanja se bo oblikovala v skladu z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur.l. RS št. 131/03, 142/04 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15) ter v skladu s sklepom Občine Ljutomer in se bo prilagajala veljavni zakonodaji.

*Primer:* najemnina (brez obratovalnih stroškov) za neprofitno stanovanje v izmeri 50 m<sup>2</sup>, točkovano s 320 točkami, v januarju 2018 znaša okrog 155 EUR na mesec.

Sprememba najemnine v primeru spremenjenih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja se ureja v skladu z 90. člena Stanovanjskega zakona.

### **Zamenjava stanovanja:**

Do zamenjave stanovanja so upravičeni prosilci, ki so najemniki neprimerne stanovanja v lasti Občine Ljutomer. Prosilci za zamenjavo stanovanja ne bodo uvrščeni na prednostni listi, temveč bodo evidentirani v posebna seznama A in B. *Do zamenjave stanovanj niso upravičeni vlagatelji, katerim je bilo v zadnjih treh letih pred tem razpisom v zamenjavo ponujeno neprofitno stanovanje ustrezne velikosti glede na število družinskih članov, ne glede na lokacijo, pa ga niso prevzeli.*

### **C. PLAČILO VARŠČINE**

Za plačilo varščine niso zavezana gospodinjstva, katerih mesečni dohodki v koledarskem letu pred razpisom ne presegajo naslednjih odstotkov od povprečne neto plače v Republiki Sloveniji (lista A):

- enočlansko gospodinjstvo	90 %	955,80 EUR
- dvočlansko gospodinjstvo	135 %	1.433,70 EUR
- tričlansko gospodinjstvo	165 %	1.752,30 EUR
- štiričlansko gospodinjstvo	195 %	2.070,90 EUR
- petčlansko gospodinjstvo	225 %	2.389,50 EUR
- šestčlansko gospodinjstvo	255 %	2.708,10 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se gornja lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk.

Glede na navedeni kriterij bo najemodajalec neprofitnih stanovanj oblikoval ločeni prednostni listi upravičencev do dodelitve neprofitnega stanovanja:

- lista A za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki glede na 9. čl. Pravilnika niso zavezanci za plačilo varščine in
- lista B za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so glede na dohodek zavezani za plačilo varščine.

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanj potrebna za vzpostavitev stanovanja ob novih vselitvi, ob upoštevanju običajne rabe stanovanja. Višina varščine znaša eno mesečno najemnino za stanovanje, ki se daje v najem. Varščina se vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja. Podrobnejši pogoji glede plačila in vračila varščine se opredelijo v najemni pogodbi, upoštevajoč načelo ohranjanja vrednosti varščine v protivrednosti v EUR. Varščina se plača v enem znesku pred prevzemom stanovanja.

#### **D. VLAGANJE VLOG IN DOKAZIL**

Vlogo za dodelitev oziroma zamenjavo neprofitnega stanovanja dobijo prosilci na sedežu Občine Ljutomer, Vrazova ulica 1, I. nadstropje, v vložišču, pisarna št. 108 in na uradni spletni strani Občine Ljutomer, <http://www.obcinaljutomer.si/> v zavihku »Razpisi«. Vlogo mora prosilec izpolniti z zahtevanimi podatki in priložiti dokumentacijo, ki je navedena na sami vlogi. Razpisovalec bo k vlogi priložene listine zadržal in jih po končanju razpisa ne bo vračal.

Razpisovalec bo potrdila o državljanstvu, stalnem bivališču in številu članov gospodinjstva pridobil od pristojnih državnih organov, podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih ter prejemkih pa iz obstoječih zbirk podatkov. Podatke o premoženjskem stanju, o dohodkih in prejemkih ter ostale podatke za ugotovitev dejanskega stanja pa na podlagi k vlogi priloženih izjav in dokumentov prosilca.

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso po tar. št. 1 in 3 Zakona o upravnih taksah – ZUT- UPB5 (Ur.l. RS št. 106/2010, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J in 32/16 ZUT-l), za vlogo in izdajo odločbe, kar znaša 22,60 EUR.

Taksni zavezanci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo kriterije po 25. čl. ZUT, s tem da status dokažejo z ustreznimi dokazili.

Vlogo s prilogami lahko prosilci oddajo osebno v vložišču Občine Ljutomer, pisarna št. 108 v poslovnem času ali pošljejo po pošti **do vključno ponedeljka, 9. 4. 2018** (za pravočasno oddano vlogo šteje datum poštnega žiga na ovojnici – kuverti v kateri je vloga). Vloga oz. kuverta mora biti naslovljena na: Občina Ljutomer, Vrazova ulica 1, 9240 Ljutomer - s pripisom »RAZPIS ZA NEPROFITNA STANOVANJA 2018«.

#### **E. SPLOŠNE DOLOČBE**

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

Komisija, ki jo imenuje Občina Ljutomer, bo proučila 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. Komisija lahko opravi tudi ogled sedanjih stanovanjskih razmer posameznih prosilcev.

Stanovanja, ki se nahajajo na območju Občine Ljutomer, se bodo upravičencem dodeljevala po dokončnih prednostnih listah A in B ter seznamu A in B za zamenjavo stanovanja, ki bodo izdelani na podlagi tega razpisa po zakonskih določilih, v skladu z možnostmi dodelitev oziroma izpraznjenimi ali na novo pridobljenimi stanovanji.

Prosilec, ki so uvrščeni na prednostno listo se stanovanja dodeljujejo z odločbo po vrstnem redu s prednostne liste. V primeru, da prosilec na podlagi vročilnice ne prevzame odločbe, oziroma je odločba vrnjena pošiljatelju, torej Občini Ljutomer, se po preteku 15 dnevne roka od datuma prejema vrnjene odločbe stanovanje dodeli nekemu drugemu z občinske prednostne liste.

S prosilec kateremu je bilo dodeljeno stanovanje se sklene najemna pogodba za nedoločen čas. Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali, ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se v skladu s 25. členom Pravilnika črta iz seznama upravičencev.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko Občina Ljutomer ponovno preveri, če udeležene razpisa še izpolnjuje merila za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se prosilec črta iz seznama upravičencev.

Do dodelitve novo zgrajenih stanovanj imajo prednost prosilci, ki niso upravičeni do subvencionirane najemnine.

Prednostni listi in seznama bodo objavljeni na Uradni spletni strani Občine Ljutomer. <http://obcinaljutomer.si/>.

Za vse kar ni posebej določeno s tem razpisom, se za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem uporabljajo določila Pravilnika.

Številka: 3523-3/2018-4205-2

Datum: 14. 3. 2018

mag. Olga Karba, univ. dipl. prav. l.r.  
**ŽUPANJA**