

Občina Tržič, Trg svobode 18, 4290 Tržič, 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, 59/19, 189/20 – ZFRO, 90/21, 18/23 – ZDU-1O in 77/23 – odl. US; v nadaljevanju SZ-1), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21 in 62/23; v nadaljevanju Pravilnik) in Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – uradno prečiščeno besedilo, 105/06 – ZUS-1, 126/07, 65/08, 8/10, 82/13, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb; v nadaljevanju ZUP) objavlja:

JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

1. SPLOŠNE DOLOČBE

1.1. PREDMET RAZPISA

Občina Tržič razpisuje oddajo neprofitnih stanovanj v najem na območju Občine Tržič. Predmet razpisa je 6 neprofitnih stanovanja in sicer:

Stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine:

- 1.1.1.** neprofitno stanovanje št. 1, v pritličju večstanovanjske stavbe Pot na Zali Rovt 9 v Tržiču, v velikosti 52,49 m²,
- 1.1.2.** neprofitno stanovanje št. 12, v mansardi večstanovanjske stavbe Ravne 15 v Tržiču, v velikosti 35,99 m²,
- 1.1.3.** neprofitno stanovanje št. 6, v mansardi večstanovanjske stavbe Retnje 36 v Križah, v velikosti 51,12 m²,

Stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine:

- 1.1.4.** neprofitno stanovanje št. 2, v 1. nadstropju večstanovanjske stavbe Kurnikova pot 1 v Tržiču, v velikosti 48,52 m²,
- 1.1.5.** neprofitno stanovanje št. 6, v 2. nadstropju večstanovanjske stavbe Mlaka 3 v Tržiču, v velikosti 71,70 m²,
- 1.1.6.** neprofitno stanovanje št. 16, v 5. nadstropju večstanovanjske stavbe Deteljica 11 v Tržiču, v velikosti 81,86 m²,

Stanovanja so prazna in bodo na voljo takoj.

Oblikovana bo prednostna lista A (v nadaljevanju tudi: lista A) za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so oproščeni plačila lastne udeležbe in varščine ter prednostna lista B (v nadaljevanju tudi: lista B) za stanovanja, predvidena za oddajo v najem prosilcem, ki so zavezani k plačilu lastne udeležbe in varščine.

1.2. STANOVANJSKA NAJEMNINA

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi višine subvencij najemnin (Uradni list RS, št. 153/21).

Trenutni izračun polne mesečne neprofitne najemnine za stanovanje:

- pod št. 1.1.1. znaša 178,84 €,
- pod št. 1.1.2. znaša 116,15 €,
- pod št. 1.1.3. znaša 145,80 €
- pod št. 1.1.4. znaša 236,94 €,
- pod št. 1.1.5. znaša 307,40 €,
- pod št. 1.1.6. znaša 343,95 €.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. SPLOŠNI POGOJI

Splošni pogoji, ki jih mora izpolnjevati prosilec, da je upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja, so:

- državljanstvo Republike Slovenije,
- stalno prebivališče v Občini Tržič,
- v primeru vložitve ponovne vloge poravnane vse obveznosti iz morebitnega prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitni stroški sodnega postopka,
- polnoletnost in poslovna sposobnost.

Splošni pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilec in vse osebe, ki skupaj s prosilcem uporabljajo stanovanje (v nadaljevanju: člani gospodinjstva):

- da ni najemnik ali uporabnik neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino, ali lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe v Sloveniji ali tujini, ki ne presega vrednosti 40% primerne stanovanja;
- najemnik ali uporabnik stanovanja ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja;
- skupni mesečni dohodki gospodinjstva v letu dni pred tem razpisom se gibljejo v mejah, določenih v točki 2.1. tega razpisa.

Upravičenci do pridobitve neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- 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, če imajo v občini Tržič večje možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;
- najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju - prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja, ki jih določa Pravilnik;
- osebe, ki niso državljani Republike Slovenije, so pa po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 91/21 – uradno prečiščeno besedilo, 95/21 – popr., 105/22 – ZZNŠPP, 48/23 in 115/23), Zakonu o urejanju statusa državljanov drugih držav naslednic nekdanje SFRJ v Republiki Sloveniji (Uradni list RS, št. 76/10 – uradno prečiščeno besedilo) ali Zakonu o začasnem zatočišču (Uradni list RS, št. 20/97, 94/00 – odl. US, 67/02, 2/04 – ZPNNVSM in 65/05 – ZZZRO).

Prosilci za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem se ločijo na prosilce, ki so glede na višino dohodka gospodinjstva oproščeni plačila lastne udeležbe in varščine – lista A in na prosilce, ki so glede na višino dohodka gospodinjstva zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine - lista B.

Povprečna neto plača v Republiki Sloveniji v letu 2023	LISTA A		LISTA B	
	%	Meja dohodka (€/mesec)	%	Meja dohodka (€/mesec)
1.445,12 €				
Velikost gospodinjstva				
1-člansko	do 90%	do 1.300,61	nad 90% do 200%	nad 1.300,61 do 2.890,24
2-člansko	do 135%	do 1.950,91	nad 135% do 250%	nad 1.950,91 do 3.612,80
3-člansko	do 165%	do 2.384,45	nad 165% do 315%	nad 2.384,45 do 4.552,13
4-člansko	do 195%	do 2.817,98	nad 195% do 370%	nad 2.817,98 do 5.346,94
5-člansko	do 225%	do 3.251,52	nad 225% do 425%	nad 3.251,52 do 6.141,76
6-člansko	do 255%	do 3.685,06	nad 255% do 470%	nad 3.685,06 do 6.792,06

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

Občina Tržič ima pravico vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja, določenih v Pravilniku. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemnina določi v višini tržne najemnine.

2.2. DODATNI POGOJI

Na razpisu za oddajo neprofitnih stanovanj ne morejo sodelovati prosilci in člani gospodinjstva:

- ki jim je bila najemna pogodba kot najemniku in uporabnikom stanovanja iz krivdnih razlogov v skladu z veljavno stanovanjsko zakonodajo odpovedana z odločbo sodišča;

- ki so v zadnjih 10 letih že sodelovali na javnih razpisih in so dodeljeno stanovanje zavrnilo iz neopravičenega razloga;
- ki so bili lastniki stanovanj (prosilci ali družinski člani) in so jih v zadnjih 10 letih odtujili;
- ki so na podlagi pravnomočnega pravnega naslova dolžniki Občine Trzič ali Komunale Trzič d.o.o. iz kateregakoli naslova.

2.3. POVRŠINSKI NORMATIVI

Površinski normativi so določeni v 14. členu Pravilnika in sicer:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine	Površina stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine
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
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²	nad 45 m ² do 70 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²	nad 55 m ² do 82 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²	nad 65 m ² do 95 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²	nad 75 m ² do 105 m ²

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

Najemodajalec lahko odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi. Najemodajalec lahko odda v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m² lahko obračuna kot prosto oblikovana najemnina.

Preseganje navedenih površinskih normativov je možno tudi v primerih iz 15. člena Pravilnika.

3. KRITERIJI IN MERILA ZA SESTAVO PREDNOSTNE LISTE

Prednost pri dodelitvi neprofitnega najemnega stanovanja imajo prosilci, ki imajo slabše stanovanjske razmere, večje število družinskih članov ter živijo v slabših socialno zdravstvenih razmerah.

3.1. STANOVANJSKE IN SOCIALNE RAZMERE

Kriteriji in merila za sestavo prednostne liste za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem so določeni v Pravilniku in Obrazcu za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev, ki je priloga Pravilnika.

3.2. PREDNOSTNE KATEGORIJE

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost:

- mlade družine z vsaj enim otrokom, v katerih nobeden od staršev ni starejši od 35 let. Za starost 35 let se šteje 35 let, dopoljenih v letu razpisa;
- družine z večjim številom otrok (vsaj trije otroci);
- invalidi in družine z invalidnim članom;
- državljani RS z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali so podnajemniki (vsaj deset let),
- žrtve družinskega nasilja;
- izobrazba prosilca (najmanj visoka izobrazba oziroma univerzitetni program 1. bolonjske stopnje).

V primeru, ko dva ali več prosilcev doseže isto število točk, ima prednost tisti z večjim številom družinskih članov. Če je v takšnih gospodinjstvih enako število družinskih članov pa ima prednost tisti prosilec, ki ima daljšo dobo stalnega bivanja v občini Trzič. Upošteva se število let, dopoljenih v letu razpisa.

4. TOČKOVANJE

4.1. TOČKOVANJE PREDNOSTNIH KATEGORIJ PROSILCEV

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

1.	Mlade družine (starost staršev do 35 let)	150
2.	Družina z večjim številom otrok	
	Trije otroci	50
	Vsak nadaljnji otrok	10
3.	Invalidi in družine z invalidnim članom	80
4.	Državljeni z daljšo delovno dobo brez stanovanja ali podnajemniki	80
5.	Žrtve nasilja v družini	100
6.	Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	60
7.	Izobrazba udeleženca razpisa in njegovega zakonca (najmanj visoka izobrazba oziroma univerzitetni program 1. bolonjske stopnje)	30

4.2. TOČKOVANJE DODATNIH POGOJEV

1.	Doba stalnega bivanja v občini Tržič	
	Nad 10 do 20 let	15
	Nad 20 let	30

4. POSTOPEK DODELJEVANJA NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

4.1. VLOGA

Osebe, ki želijo sodelovati na razpisu za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, lahko na internetni strani Občine Tržič ali v sprejemni pisarni Občine Tržič prevzamejo obrazec – vlogo. Na razpis se lahko prijavijo do vključno 28.03.2024. Izpolnjen obrazec vloge z vsemi zahtevanimi prilogami prosilci lahko oddajo v sprejemni pisarni Občine Tržič, v času uradnih ur, ali s priporočeno pošiljko na naslov Občina Tržič, skupaj z dokazilom o plačani upravni taksi.

4.2. UPRAVNA TAKSA

Ob vložitvi vloge morajo prosilci plačati upravno takso v višini 4,50 € za vlogo in 18,10 € za izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 Zakona o upravnih taksah (Uradni list RS, št. 106/10 – uradno prečiščeno besedilo, 14/15 – ZUUJFO, 84/15 – ZZelP-J, 32/16, 30/18 – ZKZaš in 189/20 – ZFRO; v nadaljevanju: ZUT), kar skupaj znaša 22,60 €. Vlagatelji plačajo upravno takso v sprejemni pisarni Občine Tržič.

Prosilci s slabim premoženjskim položajem lahko v skladu s 25. členom ZUT zaprosijo za oprostitev plačila takse. Status socialnega upravičenca uveljavljajo na podlagi pravnomočne odločbe Centra za socialno delo o denarni socialni pomoči.

4.3. DOKAZILA O STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMERAH PROSILCA

Vlogi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilec in polnoletni člani gospodinjstva udeleženci razpisa priložiti naslednje listine:

1. Obvezne priloge:

- fotokopije osebnih dokumentov prosilcev in oseb, ki skupaj s prosilcem naprošajo za neprofitno stanovanje;
- dokazila o skupnem neto dohodku prosilca in članov gospodinjstva v letu 2023 (vsi prejemki, ki so vir dohodnine);
- informativni izračun dohodnine za leto 2023.

2. Priloge o izkazovanju stanovanjskega statusa:

- veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: najemna ali podnajemna pogodba oz. izjava prosilca, zakaj pogodba ni sklenjena;
- dokazilo o zadnji plačani najemnini.

3. Priloge o izkazovanju družinskih razmer:

- dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) - potrdilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada;
- odločbo Centra za socialno delo o ločenem življenju roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer, če so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu);
- nevzdržne razmere v družini: ženske in ženske z otroki, žrtve družinskega nasilja; mnenje poda Center za socialno delo, skupaj s poročilom policijske postaje v primeru posredovanja policije.

4. Priloge o izkazovanju zdravstvenih razmer in invalidnosti:

- dokazilo o invalidnosti;
- odločbo 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 odločbo o podaljšanju roditeljske pravice;
- potrdilo zdravnika o morebitni nosečnosti;
- izvid zdravnika (ki ne sme biti starejši od 30 dni), s katerim se dokazujejo trajna obolenja prosilcev ali družinskih članov, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami;
- dokumentacijo o trajni vezanosti na uporabo invalidskega vozička ali o vezanosti na trajno pomoč druge osebe.

5. Ostali obrazci, ki jih prosilec in njegovi družinski člani priložijo vlogi:

- izjava prosilca in njegovih polnoletnih družinskih članov, s katero organu občinske uprave dovoljujejo, da pridobi podatke iz uradnih evidenc;
- izjava prosilca in njegovih polnoletnih družinskih članov, s katero organu občinske uprave izrecno dovoljujejo vpogled v podatke, ki štejejo za davčno tajnost (FURS);
- zadnje šolsko spričevalo (diploma) prosilca, overjeno pri notarju.

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od objave razpisa.

4.4. DOPOLNITEV VLOGE

Prosilci, katerih vloge bodo nepopolne, bodo v skladu z ZUP pozvani k dopolnitvi vloge v določenem roku. Vloge prosilcev, ki bodo oddane po zaključku razpisnega roka, kot tudi vloge, ki v predpisanem roku ne bodo dopolnjene, bo pristojni organ zavrgel s sklepom, prav tako bodo zavržene tudi vloge, ki jih bodo oddali prosilci, ki ne izpolnjujejo dodatnih pogojev.

5. KONČNE DOLOČBE

5.1. PRISTOJNOST

Strokovna služba Občine Tržič bo ugotavljala pravočasnost, popolnost in utemeljenost vlog.

Župan Občine Tržič bo imenoval komisijo, ki bo ugotavljala utemeljenost vlog, stanovanjske in socialne razmere vlagateljev ter ostalo dokumentacijo.

5.2. UPOŠTEVNE RAZMERE

Pri obravnavi vloge se upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge in so navedene v vlogi.

Prosilcec je dolžan Občino Tržič v roku 8 dni od spremembe pisno obvestiti o spremembi podatkov, ki jih je navedel v vlogi.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec navedel neresnične podatke z namenom pridobitve pravice do neprofitnega stanovanja, se njegova vloga zavrže. Prosilec je za svoje izjave materialno in kazensko odgovoren.

5.3. PREDNOSTNA LISTA

Ko bo pristojna komisija ugotovila vse okoliščine in ocenila stanovanjske in socialne razmere prosilcev, bo upravičence uvrstila na prednostno listo A in prednostno listo B, po številu zbranih točk. Seznam upravičencev, ki bodo uvrščeni na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj, bo javno objavljen na oglasni deski Občine Tržič in spletni strani Občine Tržič.

5.4. 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 prednostni listi B). Višina lastne udeležbe znaša največ 10% vrednosti neprofitnega stanovanja, izračunane po Pravilniku iz 116. člena SZ-1, brez vpliva lokacije. Lastna udeležba se najemniku neprofitnega stanovanja vrne po 10 letih, z 2% obrestno mero. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom lastne udeležbe se določijo z medsebojno pogodbo med najemodajalcem in upravičencem do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. 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.

5.5. 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 prednostni listi B pred oddajo stanovanja v najem). Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi.

5.6. ODLOČBE

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oz. neuvrstitvi na prednostno listo A ali prednostno listo B upravičencev v šestih mesecih po zaključku javnega razpisa. Zoper odločbo je dovoljena pritožba na župana Občine Tržič, Trg svobode 18, 4290 Tržič, v 15 dneh od vročitve odločbe. Pritožba se lahko vloži v sprejemni pisarni Občine Tržič, pošlje priporočeno po pošti ali da ustno na zapisnik pri organu, ki je odločbo izdal. Ob vložitvi pritožbe morajo prosilci plačati upravno takso po tarifni št. 2 taksne tarife ZUT, kar znaša 18,10 €. Prosilci plačajo upravno takso na blagajni sprejemne pisarne Občine Tržič.

O pritožbi odloči župan Občine Tržič. Odločitev župana je dokončna.

5.7. DOKONČNI SEZNAM UPRAVIČENCEV

Po rešitvi vseh pritožb bo na oglasni deski Občine Tržič in spletni strani Občine Tržič javno objavljen dokončni seznam upravičencev, ki jim bodo stanovanja dodeljena. Z upravičenci bodo sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas z neprofitno najemnino. Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta s seznama upravičencev.

5.8. INFORMACIJE

Vse informacije lahko prosilci dobijo v času uradnih ur ter na telefonski številki (04)5971518.

Št.: 007-0003/2024

Tržič, dne 08.03.2024

Peter Miklič,
župan