



Mestna občina Novo mesto



**Občinska uprava
Oddelek za razvoj**

Seidlova cesta 1
8000 Novo mesto
tel.: 07 / 39 39 281, faks: 07 / 39 39 282
e-pošta: mestna.obcina@novomesto.si
www.novomesto.si

objavlja

na podlagi 87. člena Stanovanjskega zakona (SZ-1, Uradni list RS, št. 69/2003, 18/2004 – ZVKSES in 47/2006 - ZEN), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/2004, 34/2004 in 62/2006), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/2006 – UPB 2), Zakona o socialnem varstvu (ZSV-UPB2, Uradni list RS št. 3/2007) in sklepa Župana Mestne občine Novo mesto, sprejetega dne 13. 11. 2007,

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM

1. PREDMET RAZPISA

1.1. Predmet razpisa

Mestna občina Novo mesto (v nadaljevanju: razpisnik) razpisuje oddajo najemnega stanovanja, ki bo predvidoma vseljivo v začetku leta 2008. Predmet razpisa je 2-sobno stanovanje številka 4 na Mestnih njivah 10 v Novem mestu, velikosti 47,20 m², za katerega znaša mesečna neprofitna najemnina 127,81 €.

Razpisano stanovanje bo namenjeno za oddajo v najem enemu izmed prosilcev, ki glede na dohodek po 9. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (v nadaljevanju: pravilnika) niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine.

1.2. Neprofitna najemnina

Najemnina za dodeljeno neprofitno stanovanje bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003 in 142/2004), oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanja v najem.

Najemnik bo lahko uveljavljal pravico do subvencionirane neprofitne najemnine v skladu z uredbo, citirano v prejšnjem odstavku, oziroma predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

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. Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	Površina stanovanja brez plačila lastne udeležbe in varščine
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²
3-člansko	nad 45 m ² do 55 m ²
4-člansko	nad 55 m ² do 65 m ²
5-člansko	nad 65 m ² do 75 m ²
6-člansko	nad 75 m ² do 85 m ²

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

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev neprofitnega najemnega stanovanja po tem razpisu so popolno poslovno sposobni državljani Republike Slovenije in, ob upoštevanju vzajemnosti, državljani članic Evropske unije. Za oboje velja, da morajo imeti stalno prebivališče na območju Mestne občine Novo mesto.

Upravičenci za pridobitev neprofitnega stanovanja v najem so tudi:

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

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 1. 10. 2006 do 30. 9. 2007 ne presegajo gornje meje, določene v odstotkih od povprečne mesečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala **817,72 EUR**.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v točki 2.2., prosilci kandidirajo za stanovanja po listi brez lastne udeležbe in varščine.

Velikost gospodinjstva	LISTA	
	%	meja neto dohodka
1-člansko	do 200 %	do 1.635,45 EUR
2-člansko	do 250 %	do 2.044,31 EUR
3-člansko	do 315 %	do 2.575,83 EUR
4-člansko	do 370 %	do 3.025,58 EUR
5-člansko	do 425 %	do 3.475,33 EUR
6-člansko	do 470 %	do 3.843,30 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem po 25 odstotnih točk za zgornjo mejo.

2.3. Premoženje prosilca

Vsi upravičenci za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem morajo poleg navedenih pogojev 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, razen če je stanovanje ali stanovanjska stavba po zakonu oddana v najem za nedoločen čas in z neprofitno najemnino;
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primerne stanovanja. Vrednost 40% primerne stanovanja glede na velikost prosilčevega gospodinjstva je razvidna iz preglednice v točki 2.4.2.

2.4. Posebne možnosti udeležbe

2.4.1. Možnost udeležbe za najemnike v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljenju

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.

2.4.2. Vrednotenje premoženja

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

Vrednost drugega premoženja ob upoštevanju števila članov gospodinjstva ne sme presegati naslednjih zneskov:

Število članov gospodinjstva	Najvišja vrednost drugega premoženja - 40% primerne stanovanja
1-člansko	15.148,80 EUR
2-člansko	18.515,20 EUR
3-člansko	23.564,80 EUR
4-člansko	27.604,48 EUR
5-člansko	31.980,80 EUR
6-člansko	35.347,20 EUR

Za vsakega nadaljnjega člana se najvišja vrednost drugega premoženja poveča za 2.019,84 EUR.

2.5. Osebe, ki ne morejo sodelovati na razpisu

Na razpisu ne morejo sodelovati:

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

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

Stanovanjske in socialno-zdravstvene razmere prosilca 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 prednostne kategorije prosilcev

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost mlade družine in mladi, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki, žrtve nasilja v družini, osebe s statusom žrtve vojnega nasilja, kar je izraženo s številom točk v preglednici pod točko 3.3.1.

3.2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, se v skladu s 6. členom pravilnika upoštevajo še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- prosilci z doseženo višjo, visoko ali univerzitetno stopnjo izobrazbe ter magisterijem ali doktoratom;
- prosilci s stalno zaposlitvijo.

3.3. Točkovno vrednotenje prednostnih kategorij

3.3.1. Točkovne vrednosti

Prednostne kategorije, opredeljene v točki 3.1. in 3.2., se za listo prosilcev točkujejo z naslednjim številom točk:

PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV	LISTA
1. mlade družine; mladi	50
2. družina z večjim številom otrok – najmanj tri oziroma več otrok	50
3. invalidi in družine z invalidnim članom – III., II., I. kat. inv. in invalidnost zaradi okvare čuta; invalidnost otroka, ugotovljena po pristojni komisiji; druga oblika invalidnosti, pri kateri ni ugotovljena kategorija	50, 60, 70 50 50
4. družina z manjšim številom zaposlenih – najmanj tri člani, od katerih je zaposlen samo en družinski član oziroma nihče od družinskih članov ni zaposlen	50
5. prosilci z daljšo delovno dobo brez stanovanja ali podnajemniki (moški 13 let, ženske 12 let)	150
6. žrtve nasilja v družini	50
7. osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	50
PREDNOSTNE KATEGORIJE V SKLADU S 6. ČLENOM PRAVILNIKA	
1. izobrazba prosilca (višja, visoka ali univerzitetna, magisterij ali doktorat)	70, 75, 80
2. stalnost zaposlitve prosilca (v zadnjih šestih mesecih, v zadnjem letu, v zadnjih dveh letih)	130, 140, 150

Če več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in drugih razmer, se prednost določi glede na uvrstitev prosilcev v prednostne kategorije prosilcev ob upoštevanju naslednjega vrstnega reda: prosilci z daljšo neprekinjeno zaposlitvijo, prosilci z višjo doseženo stopnjo izobrazbe, prosilci z daljšo delovno dobo, mlade družine, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, žrtve nasilja v družini, žrtve vojnega nasilja, družine z manjšim številom zaposlenih. V primeru, da so prosilci prvo opredeljene kategorije še vedno izenačeni, se postopek nadaljuje z naslednjo prednostno kategorijo.

3.3.3 Točkovanje najemnika službenega stanovanja

Prosilci, ki so najemniki službenih stanovanj, za katera plačujejo neprofitno najemnino, najemno razmerje pa je sklenjeno za določen čas, se opredelijo kot »najemnik tržnega stanovanja«.

4. RAZPISNI POSTOPEK

4.1. Obrazci

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, morajo oddati vlogo na posebnem **obrazcu Mestne občine Novo mesto**. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo od **3. 12. 2007** do vključno **14. 12. 2007** v prostorih Oddelka za razvoj, II. nadstropje, soba 56, Seidlova cesta 1, Novo mesto v času uradnih ur. Obrazec vloge bo na voljo tudi v elektronski obliki na spletni strani Mestne občine Novo mesto www.novomesto.si.

4.2. Upravna taksa

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 (ZUT – UPB 3, Uradni list RS, št. 42/2007), kar znaša 17,73 EUR. Upravno takso lahko plačajo v upravnih kolkah ali s plačilno kartico v Glavni pisarni Mestne občine Novo mesto.

Prosilci lahko zaradi slabih premoženjskih razmer 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.

4.3. ROK ZA ODDAJO VLOGE

Vlogo s prilogami morajo prosilci poslati v času **od 3. 12. 2007 do vključno 14. 12. 2007 s priporočeno pošiljko na naslov: Mestna občina Novo mesto, Seidlova cesta 1, 8000 Novo mesto – s pripisom »JAVNI RAZPIS - STANOVANJE«**. Vlogo s prilogami lahko prosilci oddajo tudi osebno v prostorih Oddelka za razvoj, II. nadstropje, soba 56, Seidlova cesta 1, Novo mesto v času uradnih ur.

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.

4.4. Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci obvezno priložiti dokazila, navedena pod točko 1., 2., 3. in 4., druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke. V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih kriterijih, ustrezne priloge pa ni priložil, bo pozvan k dopolnitvi. Če vloge ne bo dopolnil, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

1. izpolnjen obrazec vloge z opisom stanovanjskih in socialno-zdravstvenih razmer, izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov, izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo vpogled v svoje osebne podatke pri drugih upravljavcih zbirk podatkov ter fotokopijo osebne izkaznice ali drugega osebnega dokumenta za vse polnoletne družinske člane;
2. potrdilo o skupnem neto dohodku gospodinjstva v obdobju od 1. 10. 2006 do 30. 9. 2007 (za dohodek se štejejo vsi prejemki, ki so vir dohodnine: osebni dohodek, pokojnina, dohodek iz dela prek študentskega servisa, invalidnina, itd.), odločbo o odmeri dohodnine za leto 2007 ter potrdilo delodajalca o dobi zaposlitve. Kot dohodek se **ne** šteje preživnina za otroka, dodatek za pomoč in postrežbo in drugi prejemki za nego in pomoč, otroški dodatek, dodatek za nego otroka, stroški prevoza na delo in prehrane med delom, štipendije, dohodki od občasnega dela invalidov, ki so vključeni v institucionalno varstvo, sredstva za odpravo posledic elementarne nesreče;
3. v primeru nezaposlenosti potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja oziroma drugega družinskega člana (izda Zavod RS za zaposlovanje);
4. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: opis bivalnih razmer, če je prosilec brez stanovanja; najemna ali podnajemna pogodba, pogodba o bivanju v delavskem domu; dokazilo o bivanju pri starših ali sorodnikih – potrdilo o stalnem prebivališču in gospodinjstvi skupnosti za starše oziroma sorodnike;
5. v primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazilo o kvaliteti bivanja – stanovanje ovrednoteno z največ 110 točkami (točkovalni zapisnik ali opis kvalitete stanovanja: leto izgradnje, vlažno, kletno, dotrajane inštalacije ipd.)
6. v primeru utesnjenosti - navedba stanovanjske površine z opisom posameznih prostorov in navedbo površin ter navedbo števila oseb, ki posamezne prostore uporabljajo;
7. kopijo poročnega lista oziroma overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti;
8. kopijo izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka;
9. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
10. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
11. 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);
12. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – dokazilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločba o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada. Neizterljivost se izkazuje z izvršilnim predlogom oziroma sklepom o izvršbi zoper zavezanca;
13. izvid osebnega zdravnika, iz katerega je razvidna diagnoza trajnih obolenj, pogojenih s slabimi stanovanjskimi razmerami, ki ne sme biti starejši od 30 dni;
14. dokazilo o invalidnosti I., II. ali III. 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);
15. 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;
16. 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 ali odločba o podaljšanju roditeljske pravice;
17. dokazilo o družinskem nasilju - 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 žrtvam psihosocialno pomoč ob nasilju;
18. odločbo o statusu žrtve vojnega nasilja;
19. potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca (fotokopija diplome, spričevala, drugo; listinam izdanim v tujini mora biti priloženo mnenje o priznavanju in vrednotenju izobraževanja);
20. potrdilo o stalnosti zaposlitve v minulem obdobju, ki ga prosilec dobi pri delodajalcu.

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

Potrdila o državljanstvu in potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva bo pridobil razpisnik neposredno od pristojnega državnega organa.

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

5. SPLOŠNE DOLOČBE

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

Pri obravnavi vloge se **upoštevajo razmere, ki so obstajale v času oddaje vloge** in so navedene v vlogi. **Kasnejših sprememb se NE upošteva**. V dvomu se šteje, da se upoštevajo razmere na zadnji dan roka za oddajo vloge.

V primeru izselitve iz stanovanja, za katerega je izpolnil obrazec opisa stanovanjskih razmer, je prosilec dolžan pravočasno, najmanj 10 dni pred izselitvijo, obvestiti razpisnika o izselitvi, da bo komisija lahko predčasno opravila ogled stanovanja zaradi zavarovanja dokazov.

Komisija, ki jo imenuje razpisnik, 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 bodo opravile pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogleda. Ogled se opravi nenapovedano in le pri tistih udeležencih, ki bodo na podlagi predložene listinske dokumentacije zbrali zadostno število točk glede na število razpisanih stanovanj.

Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, se njegova vloga ne obravnava in se zavrže.

Po proučitvi vseh okoliščin in ocenitvi stanovanjskih in drugih razmer bodo udeleženci razpisa glede na število zbranih točk uvrščeni na prednostno listo. Seznam uvrščenih upravičencev bo javno objavljen na enak način kot razpis, v roku 6 mesecev po zaključku razpisa.

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

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen upravičenec, ki mu bo zagotovljeno stanovanje. Z uspelim upravičencem bo sklenjeno najemno razmerje za nedoločen čas in z neprofitno najemnino. Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali ki se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, se črta iz seznama upravičencev, pridobljena upravičenja pa prenehajo.

Razpisnik bo stanovanje dodelil upoštevajoč prednostni vrstni red po sestavljeni prednosti listi odvisno od oblike družin in velikosti razpoložljivega stanovanja.

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.

Vse informacije lahko dobite osebno na sedežu razpisnika, Novo mesto, Seidlova cesta 1, v času uradnih ur:

- ponedeljek: 8.00 - 15.00
- sreda: 8.00 - 17.00
- petek 8.00 - 14.00

ter na naslednji telefonski številki Oddelka za razvoj: (07) 3939-309.

Mag. Sašo Murtič
DIREKTOR OBČINSKE UPRAVE