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 s spremembami), Zakona o splošnem upravnem postopku (Uradni list RS, št. 24/06 – UPB2 s spremembami), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 s spremembami) Občina Ormož, Ptujska cesta 6, 2270 Ormož objavlja

**JAVNI RAZPIS**

**ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ V NAJEM**

**I. PREDMET RAZPISA**

**1.1. Predmet razpisa**

Občina Ormož razpisuje dodelitev neprofitnih najemnih stanovanj in sicer dve stanovanji v Ormožu, štiri v Ivanjkovcih in eno v Pušencih ki bodo vseljiva v jeseni leta 2024.

**1.2. Neprofitna najemnina**

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Ur. list RS, št. 131/03 s spremembami) 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 Zakonom o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev oz. predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v lasti Občine Ormož, v izmeri 55,00 m2, točkovano s 320 točkami, znaša najemnina na podlagi trenutno veljavnih predpisov 230,00 EUR.

**1.3. Površinski normativi**

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Število članov  gospodinjstva | Površina stanovanja brez plačila  varščine – lista A | Površina stanovanja s plačilom  varščine – lista B |
| 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 zgornjega razreda povečajo za 6 m2.

**II. RAZPISNI POGOJI**

**2.1. Splošni pogoji**

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so državljani Republike Slovenije in, ob upoštevanju vzajemnosti, državljani ostalih članic Evropske unije ter osebe s priznanim statusom upravičenca, ki so bile po Zakonu o tujcih (Uradni list RS, št. 1/91-I s spremembami) izbrisane iz registra stalnega prebivalstva, po izbrisu pa so pridobile dovoljenje za stalno prebivanje, ker je bila ugotovljena upravičenost po Zakonu o povračilu škode osebam, ki so bile izbrisane iz registra stalnega prebivalstva( Uradni list RS, št. 99/13) in imajo stalno prebivališče na območju Občine Ormož. Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- žrtve nasilja v družini, ki imajo začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih in so iz območja Občine Ormož;

- invalidi, vezani na trajno uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, ne glede na kraj stalnega bivališča, če imajo v Občini Ormož možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve;

- najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podržavljanju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja po Pravilniku o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

**2.2. Dohodkovni kriterij**

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v  obdobju od 1.1.2023 do 31.12.2023 ne presegajo zgornje meje, določene v spodaj navedenih odstotkih od povprečne neto plače v državi, ki je v navedenem obdobju znašala 1.445,12 EUR. Maksimalne vrednosti so opredeljene v spodnji preglednici v stolpcu »LISTA B«.

Glede na višino dohodka gospodinjstva, kot je razvidno v točki 2.2., prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A – brez plačila lastne udeležbe in varščine ali liste B – s plačilom lastne udeležbe in varščine. Razmejitev med prosilci liste A in liste B je razvidna iz naslednje preglednice:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Velikost gospodinjstva | LISTA A | | LISTA B | |
|  | % | Meja dohodka/mesec EUR | % | Meja dohodka/mesec EUR |
| 1-člansko | 90 | do 1.300,61 | od  90 do 200 | nad 1.300,61 do 2.890,24 |
| 2-člansko | 135 | do 1.950,91 | od 135 do 250 | nad 1.950,91 do 3.612,80 |
| 3-člansko | 165 | do 2.384,45 | od 165 do 315 | nad 2.384,45 do 4.552,13 |
| 4-člansko | 195 | do 2.817,98 | od 195 do 370 | nad 2.817,98 do 5.346,94 |
| 5-člansko | 225 | do 3.251,52 | od 225 do 425 | nad 3.251,52 do 6.141,76 |
| 6-člansko | 255 | do 3.685,06 | od 255 do 470 | nad 3.685,06 do 6.792,06 |

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk za zgornjo mejo liste A in spodnjo mejo liste B ter po 25 odstotnih točk za gornjo mejo liste B.

**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 z neprofitno najemnino;

- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primernega stanovanja;

- 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.

Glede na število članov gospodinjstva vrednost drugega premoženja ne sme presegati naslednjih zneskov:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Število članov gospodinjstva | Največja površina lastniškega stanovanja | Najvišja vrednost primernega stanovanja in drugega premoženja – 40% vrednosti primernega stanovanja |
| 1-člansko | do 10m2 | 21.024,00  EUR |
| 2-člansko | do 15m2 | 25.696,00  EUR |
| 3-člansko | do 22m2 | 32.704,00  EUR |
| 4-člansko | do 27m2 | 38.310,00  EUR |
| 5-člansko | do 32m2 | 44384,00  EUR |
| 6-člansko | do 35m2 | 49.056,00  EUR |

Za vsakega nadaljnjega člana se površina lastniškega stanovanja poveča za 3m2, vrednost lastniškega stanovanja in drugega premoženja se poveča za 2.803,2 EUR.

Kot osnova za določitev vrednosti primernega stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 3,65 EUR in površinski normativi, predvideni za stanovanja s plačilom varščine.

**III. 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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV | LISTA A | LISTA B |
| 1. mlade družine; mladi | 50 | 80 |
| 2. družina z večjim številom otrok, najmanj 4 oz. več otrok | 50 | 60 |
| 3. invalidi in družine z invalidnim članom | 50 | 80 |
| 4. družina z manjšim številom zaposlenih  (družina 3-članska in samo 1 zaposlen) | 50 |  |
| 5. državljani z daljšo delovno dobo ( moški 13, ženske 12 let ) | 50 | 60 |
| 6. ženske in ženske z otroki, ki so žrtve družinskega nasilja | 50 | 60 |
| 7. osebe s statusom žrtve vojnega nasilja | 50 | 60 |

**IV. VARŠČINA**

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja potrebna za vzpostavitev stanovanja v stanje ob vselitvi pri 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 pogodbi o varščini.

**V. RAZPISNI POSTOPEK**

**5.1. Obrazci**

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, oddajo vlogo na posebnem obrazcu Občine Ormož. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, je na voljo v sprejemni pisarni Občine Ormož, prav tako pa je na voljo tudi v elektronski obliki na spletni strani Občine Ormož.

**5.2. Rok za oddajo vloge**

Vlogo z vsemi prilogami lahko prosilci oddajo osebno od 02.04.2024 do vključno 3.5.2024 v sprejemni pisarni Občine Ormož št. 14 ali pošljejo priporočeno pošiljko na naslov: Občina Ormož, Ptujska cesta 6, 2270 Ormož – s pripisom »Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem«.

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.

**5.3. Predložitev listinskih dokazil**

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem prosilci priložijo naslednje listine (navedene pod točkami 1 – 5), druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke:

1. **izpolnjen obrazec opisa stanovanjskih in socialno** - **zdravstvenih razmer;**
2. **izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev za koledarsko leto pred razpisom;**
3. **dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v preteklem koledarskem letu pred razpisom ni imel dohodkov iz delovnega razmerja;**
4. **izjavo o premoženjskem stanju, skladno s prvim odstavkom 3. člena pravilnika;**
5. **najemno oziroma podnajemno pogodbo, če prosilec ne živi pri starših ali sorodnikih (dokazilo o zadnji plačani najemnini oziroma podnajemnini, pojasnilo, zakaj najemna oziroma podnajemna pogodba ni sklenjena);**
6. dokazilo o kvaliteti bivanja - stanovanje ovrednoteno z največ 150 točkami po sistemu točkovanja po Pravilniku o merilih in načinu za ugotavljanju vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/1981, 65/1999, 127/2004 in 69/2005) ali, ki so ovrednotena z največ 170 točkami po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/2004, 69/2005 in 75/2005);
7. izjava o utesnjenosti v stanovanju, če gre za prosilca, ki stanuje pri starših ali sorodnikih (upošteva se izjava prosilca o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v uporabi oziroma v souporabi);
8. kopijo poročnega lista oziroma notarsko overjene izjave o obstoju zunajzakonske skupnosti;
9. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let;
10. zdravniško potrdilo o nosečnosti;
11. potrdilo o delovni dobi;
12. 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);
13. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec) – potrdilo, da je preživnina neizterljiva oziroma odločbo o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada;
14. 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;
15. izvid osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da prosilec ali kateri od ostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo, in zapisnik o točkovanju stanovanja, v katerem prosilec prebiva, iz katerega so razvidne odbitne točke za delno, pretežno ali vidno vlago oziroma dokazilo pristojnega izvedenca, ki izkazuje prisotnost vlage v stanovanju;
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 žrtvam psihosocialno pomoč ob nasilju.

Potrdila, ki ne izkazujejo trajnega statusa, ne smejo biti starejša od 30 dni od objave razpisa.  
Občina Ormož si bo neposredno od pristojnih državnih organov pridobila: potrdila o državljanstvu, potrdila o stalnem prebivališču in številu članov gospodinjstva, izpiske iz rojstne matične knjige, potrdila o nezaposlenosti in podatke o obdavčljivih in neobdavčljivih dohodkih in prejemkih.  
Če prosilci razpolagajo z zgoraj navedenimi listinami, naj jih priložijo, sicer jih bo pridobila Občina Ormož sama. Občina Ormož k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača.

**VI. SPLOŠNE DOLOČBE**

Strokovna služba Občine Ormož bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in 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. Kasnejše spremembe, razen spremembe glede ožjih članov družine prosilca, se NE upoštevajo. Komisija, ki jo imenuje Občina Ormož, 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 opravi pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih.

Komisija si bo stanovanjske razmere prosilcev tudi ogledala.

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

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na prednostno listo, in sicer po številu zbranih točk. Seznam upravičencev, ki se bodo uvrstili na prednostno listo za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, 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 posamezno 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 Občino Ormož. O pritožbi odloči župan Občine Ormož po prejemu popolne pritožbe. Odločitev župana o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončen seznam upravičencev, ki jim bodo zagotovljena stanovanja. Z uspelimi upravičenci bodo sklenjene najemne pogodbe 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. Pred sklenitvijo najemne pogodbe lahko Občina Ormož ponovno preveri, 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 se prosilec črta iz seznama upravičencev.

Št. 352-0009/2024

Ormož, 2.4.2024

**ŽUPAN OBČINE ORMOŽ**

**Danijel Vrbnjak, mag. posl. ved**