



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 in 90/21), Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21) 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) Mestna občina Kranj objavlja naslednji

JAVNI RAZPIS ZA DODELITEV NEPROFITNIH STANOVANJ MESTNE OBČINE KRANJ V NAJEM – 2022

1. PREDMET RAZPISA

1.1.

Mestna občina Kranj (v nadaljevanju: občina) razpisuje oddajo v najem **okvirno 20 stanovanj**, ki bodo oddana v najem predvidoma v letih 2023 in 2024 postopoma, glede na to kako se bodo sproščala. Stanovanja so na različnih lokacijah na območju občine in niso opremljena.

Oblikovana bo le prednostna lista A, in sicer za upravičence, ki niso zavezanci za plačilo lastne udeležbe in varščine glede na dohodek iz točke 2.2.

1.2.

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), (v nadaljevanju: uredba) 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 uredbo.

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m², točkovano s 320 točkami, znaša najemnina v mesecu marcu 2022, v višini 200,43 EUR. Občina Kranj ima pravico na vsaki dve leti preverjati upravičenost do najema neprofitnega stanovanja in od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju splošnih pogojev za pridobitev neprofitnega stanovanja. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se določila najemne pogodbe, ki urejajo višino najemnine, spremenijo in se najemnina določi v višini tržne najemnine.

1.3.

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani naslednji površinski normativi:

Število članov gospodinjstva	LISTA A
1-člansko	od 20 m ² do 30 m ²
2-člansko	nad 30 m ² do 45 m ²

3-člansko	nad 45 m2 do 55 m2
4-člansko	nad 55 m2 do 65 m2
5-člansko	nad 65 m2 do 75 m2
6-člansko	nad 75 m2 do 85 m2

Za vsakega nadaljnega člana gospodinjstva se površine spodnjega in zgornjega razreda povečajo za 6 m2.

2. RAZPISNI POGOJI

2.1. Splošni pogoji

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so **državljeni Republike Slovenije** in ob upoštevanju vzajemnosti državljani ostalih članic Evropske unije, če imajo dovoljenje za stalno bivanje v RS ter osebe s priznanim statusom upravičenca, ki so bile 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, 24/18 – odl. US in 85/18).

V vseh primerih velja, da morajo imeti prosilci prijavljeno **stalno prebivališče na območju Mestne občine Kranj** (v času objave in tekom trajanja javnega razpisa).

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi:

- invalidi, ki so trajno vezani na uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, ne glede na kraj stalnega prebivališča, če imajo v občini večje možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve,
- žrtve nasilja v družini, ki imajo na območju občine začasno bivališče v materinskih domovih in zatočiščih - varnih hišah, zavetiščih, centrih za pomoč žrtvam kaznivih dejanj, pri čemer mora biti izpolnjen pogoj, da prosilec ne kandidira skupaj z osebo, ki nasilje izvaja,
- do dodelitve neprofitnega stanovanja so upravičeni tudi najemniki v stanovanjih, odvzetih po predpisih o podražavljenju – prejšnji imetniki stanovanjske pravice, če izpolnjujejo splošne pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v skladu s Pravilnikom o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14 in 153/21), v nadaljevanju: pravilnik.

2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v letu 2021 ne presegajo v spodnji tabeli določenih odstotkov od povprečne neto plače v državi, ki je v letu 2021 znašala 1.270,30 EUR.

Velikost gospodinjstva	%	Meja neto dohodka v EUR
1-člansko	90 %	do 1.143,27
2-člansko	135 %	do 1.714,91
3-člansko	165 %	do 2.096,00
4-člansko	195 %	do 2.477,09
5-člansko	225 %	do 2.858,18
6-člansko	255 %	do 3.239,27

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

2.3. Premoženje

Prosilci in osebe, ki skupaj s prosilcem uporabljajo stanovanje (člani gospodinjstva), morajo poleg navedenih pogojev izpolnjevati še naslednje splošne pogoje:

- da mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu 2021 ne presegajo meje, določene v točki 2.2. 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, ki ne presega vrednosti 40 % primerne stanovanja; navedena omejitev ne velja za lastnike in solastnike stanovanj, ki jih morajo lastniki po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas z neprofitno najemnino,
- da prosilec ali kdo izmed članov gospodinjstva ni lastnik drugega premoženja, ki presega 40 % vrednosti primerne stanovanja,
- da je prosilec oziroma njegov družinski član, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja oziroma nezakonite uporabe občinskega stanovanja ter morebitne stroške sodnega postopka.

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja se upošteva stanovanje, točkovano s 320 točkami po vrednosti točke 2,92 EUR, in površina stanovanja v skladu s pojasnili k 3. členu pravilnika.

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

Velikost gospodinjstva	Vrednost drugega premoženja – 40 % v EUR
1-člansko	16.819,20
2-člansko	20.556,80
3-člansko	26.163,20
4-člansko	30.648,32
5-člansko	35.507,20
6-člansko	39.244,80

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnega premoženja bo upoštevana vrednost nepremičnin po modelu vrednotenja nepremičnin, dostopnem na portalu Geodetske uprave RS.

2.4. Dodatni pogoji

Občina določa v skladu s 4. členom pravilnika poleg splošnih pogojev dodaten pogoj stalnega prebivališča v občini, ki ga morajo izpolnjevati prosilci, da so upravičeni do točkovanja dobe bivanja, in sicer:

- stalno prebivališče v občini neprekinjeno od rojstva dalje – 50 točk,
- za vsako leto stalnega prebivališča v občini – 1 točka.

Točke iz naslova stalnega prebivališča v občini se seštevajo, vendar pa skupno ne smejo presegati 133 točk. Upošteva se število let, dopoljenih v letu razpisa.

Doba stalnega prebivališča se točkuje na podlagi podatkov, ki jih bo občina sama pridobila od Uprave enote Kranj.

3. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

3.1. Splošne prednostne kategorije

Pri dodelitvi neprofitnega stanovanja imajo prednost: družine z več otroki (najmanj 3 ali več), mladi in mlade družine, invalidi in družine z invalidnim članom in državljani z daljšo delovno dobo, žrtve nasilja v družini, osebe s priznanim statusom žrtve vojnega nasilja, kar je izraženo s številom točk v preglednici pod točko 3.3.

V primeru, da več prosilcev doseže enako število točk, imajo prednost prosilci z daljšo dobo stalnega prebivališča v Mestni občini Kranj, kot nadaljnji kriterij se upošteva mlada družina in nadalje prosilci z daljšo delovno dobo.

3.2. Poleg prednostnih kategorij prosilcev, opredeljenih v prejšnji točki, se v skladu z 2. odstavkom 6. člena pravilnika upoštevajo še naslednje prednostne kategorije prosilcev:

- mlade družine, kjer ima vsaj en zakonec ali zunajzakonski partner doseženo stopnjo izobrazbe 6/I in je hkrati nezaposlen, isto velja za mlade, s čimer se mladim družinam in mladim, ki ne dobijo zaposlitve po zaključku izobraževanja, omogoči večje možnosti pridobitve neprofitnega stanovanja,
- prosilci, ki so se uvrstili na dokončno prednostno listo razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj Mestne občine Kranj v najem v letu 2019,
- prosilci, ki so se uvrstili na dokončno prednostno listo razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj Mestne občine Kranj v najem v letu 2016,
- prosilci, ki so se uvrstili na dokončno prednostno listo razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj Mestne občine Kranj v najem pred letom 2016.

Za prosilce pod 2., 3., in 4. alinejo so mišljeni tisti prosilci, ki so izpolnjevali vse razpisne pogoje, tako da so se uvrstili na dokončno prednostno listo upravičencev, vendar pa niso pridobili pravice do dodelitve stanovanja v najem glede na število razpisanih stanovanj.

Na ta način se omogoči prednost tistim, ki so se že večkrat javili na razpis in si sami še niso uspeli zagotoviti stanovanja.

3.3. Prednostne kategorije, opredeljene v točki 3.1. in 3.2., se točkujejo z naslednjo višino točk:

Prednostne kategorije prosilcev v skladu s 1. odstavkom 6. člena pravilnika	
1. mlade družine - starost oseb do 35 let	150
2. mladi - starost prosilca do 30 let	100
3. družina z večjim številom otrok , najmanj 3 oziroma več otrok	50
4. invalidi in družine z invalidnim članom , III., II. in I. kategorija invalidnosti in trajna vezanost na uporabo invalidskega vozička; Invalidnost otroka , ugotovljena po pristojni komisiji, druga oblika invalidnosti, pri kateri ni ugotovljena kategorija in invalidnost družinskega člana s podaljšano roditeljsko pravico	50 80 100 80
5. državljani z daljšo delovno dobo (moški 13 let, ženske 12 let)	80
6. žrtve nasilja v družini (upošteva se obdobje 3 let pred razpisom)	50
7. osebe s priznanim statusom žrtve vojnega nasilja v skladu z Zakonom o žrtvah vojnega nasilja (Uradni list RS, št. 18/03 – uradno prečiščeno besedilo, 54/04 – ZDoh-1, 68/05 – odl. US, 61/06 – ZDru-1, 114/06 – ZUTPG, 72/09, 40/12 – ZUJF, 21/18 – ZNOrg, 174/20 – ZIPRS2122 in 159/21) Zakon o žrtvah vojnega nasilja (Uradni list RS, št. 18/03 – uradno prečiščeno besedilo, 54/04 – ZDoh-1, 68/05 – odl. US, 61/06 – ZDru-1, 114/06 – ZUTPG, 72/09, 40/12 – ZUJF, 21/18 – ZNOrg, 174/20 – ZIPRS2122 in 159/21)	50
Prednostne kategorije prosilcev v skladu z 2. odst. 6. člena pravilnika	
1. - mlade družine, kjer ima vsaj en zakonec ali zunajzakonski partner doseženo stopnjo izobrazbe 6/I in je nezaposlen - mladi z doseženo stopnjo izobrazbe 6/I in so nezaposleni	50

2. uvrstitev na dokončno prednostno listo Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj MOK v najem v letu 2019	50
3. uvrstitev na dokončno prednostno listo Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj MOK v najem v letu 2016	50
4. uvrstitev na dokončno prednostno listo Javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj MOK v najem pred letom 2016 (v primeru uvrstitve na dokončne prednostne liste v navedenih letih se točke seštevajo)	50

4. RAZPISNI POSTOPEK

Prosilci, ki se želijo prijaviti na javni razpis, oddajo vlogo na posebnem obrazcu, ki bo na voljo v sprejemni pisarni Mestne občine Kranj, Slovenski trg 1, 4000 Kranj, od 25. 3. 2022 do vključno 3. 5. 2022, v ponedeljek in torek od 8.00 do 14.30, v sredo od 8.00 do 16.30 in v petek od 8.00 do 12.30. Vloga bo dostopna tudi na spletni strani Mestne občine Kranj www.kranj.si. **Rok za oddajo vloge je 3. 5. 2022.** Če je vloga poslana po pošti zadnji dan, se šteje, da je prispela pravočasno, če je bila oddana s priporočeno pošljko.

Ob vložitvi vloge so prosilci dolžni plačati upravno takso za vlogo in izdajo odločbe po tarifni številki 1 in 3 taksne tarife Zakona o upravnih taksah (Ur. list RS, št. 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 višini 22,60 EUR. Upravna taksa se lahko plača v sprejemni pisarni Mestne občine Kranj ali s plačilnim nalogom na račun št. SI56 0125 2452 0309 179, sklic 11 75515-7111002 – Občinske upravne takse, katerega fotokopijo priložijo k vlogi.

Taksni zavezanci v slabih premoženjskih razmerah lahko zahtevajo oprostitev plačila takse, če izpolnjujejo zahtevane kriterije po 25. členu Zakona o upravnih taksah: da so prejemniki denarne pomoči kot edinega vira preživljanja, da so prejemniki varstvenega dodatka po predpisih socialnega varstva ali da so prejemniki nadomestila za invalidnost po predpisih, ki urejajo varstvo odraslih telesno in duševno prizadetih oseb. Status dokažejo s pravnomočno odločbo.

K vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci priložiti naslednje listine, navedene pod tč. 1., 2., 3., 4., druge listine pa, če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke:

1. izjavo o morebitnih neobdavčljivih dohodkih in prejemkih ter nazivih njihovih izplačevalcev za leto 2021,
2. dokazila o vseh izplačanih neto plačah v letu razpisa, če v letu 2021 ni bilo dohodkov iz delovnega razmerja,
3. izjavo o premoženjskem stanju prosilca in članov gospodinjstva,
4. veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: najemna ali podnajemna pogodba oziroma izjava prosilca, zakaj pogodba ni sklenjena, ali dokazilo o bivanju pri starših ali sorodnikih,
5. dokazilo o doseženi višji ali drugi stopnji visoke izobrazbe,
6. potrdilo o zaposlitvi (izda delodajalec) oziroma nezaposlenosti prosilca oziroma drugega družinskega člana (izda Zavod RS za zaposlovanje) ter dokazilo o skupni delovni dobi prosilca,
7. izjavo, s katero prosilec in drugi polnoletni člani gospodinjstva dovoljujejo pridobivanje, vpogled, prepis, izpis ali kopiranje njihovih osebnih podatkov iz uradnih evidenc in zbirk osebnih podatkov pri vseh upravljavcih zbirk osebnih podatkov, ki štejejo za davčno tajnost, ter občutljivih osebnih podatkov,
8. v primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazilo o kvaliteti bivanja (točkovačni zapisnik),
9. v primeru utesnjenosti – navedba stanovanjske površine z opisom posameznih prostorov in navedbo površin ter navedbo števila oseb, ki imajo v tem stanovanju prijavljeno stalno prebivališče in posamezne prostore uporabljajo,

10. kopijo poročnega lista oziroma obojestransko podpisano izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti oziroma potrdilo o registraciji istospolne partnerske skupnosti ali potrdilo o sklenjeni partnerski zvezi ali izjavo o obstoju partnerske zveze,
11. obojestransko podpisano izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti,
12. potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let,
13. kopija izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka,
14. zdravniško potrdilo o nosečnosti,
15. 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),
16. dokazilo o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka – dokazilo, da je preživnina neizterljiva, oziroma odločba o prejemanju preživnine iz preživninskega sklada, roj. list otroka. Neizterljivost se dokazuje z izvršilnim predlogom oziroma sklepom o izvršbi zoper zavezanca,
17. 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,
18. dokazilo o invalidnosti (odločba Centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje, Zavoda za zaposlovanje ali Zavoda za zdravstveno zavarovanje RS),
19. potrdilo osebnega zdravnika, iz katerega je razvidno, da sam prosilec ali kateri od ostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo, ki ne sme biti starejša od 30 dni,
20. 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,
21. 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 psihosocialno pomoč ob nasilju v družini,
22. odločba o statusu žrtve vojnega nasilja,
23. dokazilo o statusu upravičenca zaradi izbrisa iz registra stalnega prebivalstva (potrdilo oziroma odločba upravne enote),
24. dokazila o uvrstitvi na dokončne prednostne liste 2019, 2016 in pred letom 2016.

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

5. SPLOŠNE DOLOČBE

Komisija za vodenje razpisnega postopka bo preverjala pravočasnost prispelih vlog in njihovo popolnost ter sedanje stanovanjske 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.

Stanovanjske razmere prosilcev si bosta Komisiji za ogled stanovanjskih razmer ogledali na naslovu stalnega bivališča oziroma začasnega, če bo iz vloge razvidno, da prosilec živi na naslovu začasnega bivališča.

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo prosilci uvrščeni na prednostno listo glede na število zbranih točk.

Udeležencem razpisa bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev v šestih mesecih po zaključku javnega razpisa. Če se prosilec ne strinja z odločitvijo, lahko v 15-ih dneh poda pritožbo. O pritožbi odloči Župan v 60-ih dneh, odločitev o pritožbi je dokončna.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljena dokončna prednostna lista upravičencev. Z upravičenci bodo sklenjena najemna razmerja za nedoločen čas in z neprofitno najemnino glede na število razpoložljivih stanovanj in glede na pripadajoči površinski normativ. Upravičenec, ki bo neupravičeno zavrnil dodeljeno stanovanje, bo črtan z dokončne prednostne liste.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe občina lahko ponovno preveri, če udeleženec razpisa še izpolnjuje pogoje za upravičenost do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem. V primeru bistvenih sprememb, ki vplivajo na upravičenost, se lahko postopek obnovi in prosilca črta s prednostne liste.

Dodatne informacije je možno dobiti v času uradnih ur v sprejemni pisarni Mestne občine Kranj in na Oddelku za pravne in kadrovske zadeve na telefonskih št.: 04/23 73 158 (Milojka Ažman) in 04/23 73 163 (Tomo Bradaška).

Številka: 352-5/2022-2-406212

Datum: 16.03. 2022

Matjaž Rakovec
ŽUPAN



h