



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi 5. alineje 148. 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, v nadaljevanju SZ-1), 6. alineje 10. člena ter 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19 in 31/21), 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18 in 79/18) in 2. alineje 31. člena ter skladno z določbami 2. alineje 34. člena in 2. odstavka 35. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11) sprejema in objavlja

Javni razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: Sklad), razpisuje možnost ugodnega dolgoročnega najema oskrbovanih stanovanj na različnih lokacijah na območju Slovenije.

1 PREDMET RAZPISA

1.1 Predmet razpisa in seznam stanovanj

Sklad razpisuje oddajo za bivanje primernih in vseljivih oskrbovanih stanovanj. Seznam stanovanj s pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti ter višino najemnine za razpisana stanovanja in lokacije Sklad na podlagi objave tega razpisa sprotno dopolnjuje, ažurira in objavlja na spletnem naslovu Sklada www.ssr.si (dalje: spletna stran Sklada). Zainteresirani si lahko celotno razpisno dokumentacijo ogledajo tudi na sedežu Sklada v Ljubljani na Poljanski cesti 31, v času uradnih ur, razvidnih iz objave na spletni strani.

1.2 Pojem oskrbovana stanovanja, najemina in obratovalni stroški

(1) Oskrbovana stanovanja so namenjena popolno poslovno sposobnim osebam, starejšim od 65 let, ki jim zdravstvene, ekonomske in psihofizične sposobnosti omogočajo, da z redno organizirano pomočjo drugega in z organiziranim zdravstvenim varstvom ohranijo samostojnost v bivalnem okolju in zato popolnega institucionalnega varstva v zavodu oziroma domu starejših občanov ne potrebujejo – sposobnost samostojnega bivanja. Oskrbovana stanovanja niso namenjena osebam, ki potrebujejo polno domsko oziroma institucionalno oskrbo.

(2) Najemina za oskrbovana stanovanja je določena s strani Sklada s posebnim sklepom o stanovanjski najemini in je določena za vsako stanovanje posebej na posamezni lokaciji ter razvidna iz objavljenega seznama stanovanj skladno s poglavjem 1.1.

(3) Poleg najemnine bodo morali najemniki plačevati tudi individualne obratovalne stroške, kot so: elektrika, voda, ogrevanje, CaTV, RTV prispevek, stroške klica v sili, stroške storitev osnovne ter socialne oskrbe, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, in druge stroške, povezane z uporabo stanovanja ter stroške za obratovanje skupnih delov stavbe, kot so: stroški razsvetljave in čiščenja skupnih prostorov ter rednih vzdrževalnih, servisnih in garancijskih del na skupnih delih stavbe v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanjskih stavb in stanovanj in določbami najemne pogodbe.

(4) V skladu s svojimi potrebami in željami bo lahko najemnik v času bivanja v oskrbovanem stanovanju z izvajalcem proti plačilu sam individualno sklenil dogovor za e-oskrbo (klic v sili) ter osnovno in socialno oskrbo, za kar se s ponudnikom – izvajalcem pisno dogovori. Za vsako lokacijo bo posebej naveden izvajalec izvajanja osnovnih in socialnovarstvenih storitev oziroma izvajalec e-oskrbe - pomoči na daljavo.

1.2 Najemno razmerje

(1) Izbrani prosilci s Skladom po zaključenem postopku izbora sklenejo najemno pogodbo, s katero najemajo predmet pogodbe – oskrbovano stanovanje z morebitno pripadajočo shrambo in parkirnim prostorom, na kateri se overijo podpisi najemnika in sopodpisnikov uporabnikov - porokov. Najemnik je poleg najemnine, katere višina je podrobneje opredeljena v najemni pogodbi, dolžan plačati še vse ostale stroške, ki se nanašajo na uporabo stanovanja, in so natančneje opredeljeni v Splošnih pogojih za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

Osebe, ki so uporabniki, so hkrati tudi poroki, ki s sopodpisom najemne pogodbe odgovarjajo lastniku enako kot najemnik za vse, v času, ko so bivali z najemjemalcem nastale pogodbene obveznosti po najemni pogodbi. Lastnik lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poroštvo). Strošek overitve podpisov ob sklenitvi najemne pogodbe krije Sklad, overitev podpisov na morebitnih dodatkih krije najemnik, razen v primeru dodatkov, ki izhajajo iz spremenjenega načina poslovanja najemodajalca ali spremenjenih pogojev izvedbe javnega razpisa.

(2) Splošni osnutek najemne pogodbe je objavljen na spletni strani Sklada skupaj z razpisno dokumentacijo, pri čemer si Sklad pridržuje pravico do spremembe posameznih določb glede na lokacijo in veljavno zakonodajo ter akte svojega poslovanja.

(3) Najem stanovanja se lahko izvede za nedoločen čas z odpovedno dobo dveh mesecev (60 dni). Doba posameznega najemnega razmerja se lahko s strani Sklada skrajša v primeru kršitev obveznosti, ki jih v najemni pogodbi določi najemniku Sklad, izvajanja kaznivih dejanj in nezakonitih aktivnosti ter drugih primerih, določenih z veljavno zakonodajo.

1.3 Varščina za najem

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika 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. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi.

2 RAZPISNI POGOJI, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI PROSILCI, MERILA ZA OBLIKOVANJE VRSTNEGA REDA IN NAČIN PRIJAVE

2.1. Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci

(1) Na razpis se lahko prijavijo prosilci, ki so stari nad 65 let. Poleg prosilca lahko v stanovanju bivajo kot uporabniki tudi zakonski/zunajzakonski partner najemnika ali druge osebe - uporabnika, starejše od 65 let. Za osebo, starejšo od 65 let, šteje oseba, ki je do vključno dneva oddaje prijave na ta razpis dopolnila 65 let.

(2) Prosilci za stanovanja so lahko popolno poslovno sposobne fizične osebe, če imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji. Pravnomočna odločba, s katero je bil prosilcu priznan status repatriirane osebe ali pravica do repatriacije v Republiko Slovenijo kot ožjemu družinskemu članu osebe slovenskega rodu, ki je pridobil status repatriirane osebe, velja kot dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji.

(3) Zdravstveno stanje prosilca mora omogočati samostojnost bivanja ob organizirani pomoči, tako da oseba ne potrebuje popolnega institucionalnega varstva v zavodu oziroma domu starejših občanov.

Ustrezno zdravstveno stanje mora biti podano tako pri prosilcu kot pri morebitnem zakonskem/zunajzakonskem partnerju ali drugi osebi, starejši od 65 let (priložiti je potrebno Izjavo prosilca/uporabnikov in potrdilo osebnega zdravnika).

(4) Prosilec in zakonski/zunajzakonski partner prosilca oziroma druga oseba - uporabnik, starejša od 65 let ne sme/jo biti lastnik/i nepremičnega premoženja, ki je primerno za bivanje in presega 40 % vrednosti primerne stanovanja, ki za enega člana znaša 18.489,60 eur, za dva člana 22.598,40 eur in za 3 člane 28.761,60 eur. Podlaga za izračun vrednosti nepremičnega premoženja je določitev vrednosti primerne stanovanja, izračunana na način kot ga določa Pravilnik o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem (Uradni list RS, št. 14/04).

(5) Prosilec ali zakonski/zunajzakonski partner oziroma druga oseba – uporabnik ne smejo biti v osebnem stečaju in morajo imeti sposobnost plačevanja najemnine ter ostalih stroškov, ki so vezani na najem.

(6) Prosilci, ki so že bili najemniki Sklada in nimajo poravnanih vseh obveznosti iz predhodnih najemnih razmerij, oziroma nezakonite uporabe stanovanja v lasti Sklada ter morebitne stroške sodnega postopka ali obveznosti drugih sodelovanj s Skladom, se na ta razpis ne morejo prijaviti. Morebitne prijave pri katerih bi bilo ugotovljeno neizpolnjevanje tega pogoja, bodo izločene.

2.2. Merila za oblikovanje vrstnega reda

(1) Prednost pri dodelitvi oskrbovanega stanovanja imajo prosilci, katerih sedanje bivališče zaradi arhitektonskih ovir, neustreznosti stanovanjskih prostorov in bivalnega okolja ali oddaljenosti od zdravstvenega doma in ostalih objektov urbanega središča ni primerno ali pa je manj primerno za bivanje starejših – npr. ni dvigala, ni ločene sobe, ni primerne kopalnice...). Kot dokazilo je potrebno priložiti izjavo prosilca. Stanovanjski sklad RS si pridržuje z ogledom v postopku obravnave prijave preveriti bivališče, na katero se nanaša izjava ter v primeru neresničnih navedb prosilca prijavo iz tega razloga izločiti.

(2) V primeru, da bo prosilec ali zakonski/zunajzakonski partner prosilca oziroma druga oseba - uporabnik, starejša od 65 let svoje stanovanje s podpisano pogodbo o najemu za najmanj tri leta oddal v najem Stanovanjskemu skladu RS v okviru Javne najemne službe, bo imel dodatno prednost pri izboru najemnikov.

(3) Poleg razpisnih pogojev, ki jih morajo izpolnjevati, lahko prednost uveljavljajo prosilci, pri katerih vsi obdavčeni dohodki po ZDoh-2 vseh uporabnikov stanovanja v bruto zneskih v letu 2020 v povprečju ne presegajo meje povprečne bruto plače v letu 2020, ki je znašala 22.274,40 EUR¹ na člana oz. na uporabnika navedenega v prijavi. S pričetkom novega koledarskega leta za leto naprej se spremeni meja povprečne bruto plače in leto upoštevanja za ugotavljanje izpolnjevanja dohodkovnega kriterija, o čemer sprejme direktor Sklada sklep, ki ga Sklad objavi na spletni strani Sklada.

V primeru uveljavljanja dohodkovnega kriterija mora prosilec k prijavi obvezno priložiti izpolnjeno in lastnoročno podpisano prilogo »Pisno soglasje in pooblastilo za pridobitev podatkov od Finančne uprave Republike Slovenije«, s katerim bo izrecno pooblastil Sklad, da pri Finančni upravi Republike Slovenije (v nadaljevanju: FURS) pridobi podatke o prosilčevih obdavčenih dohodkih v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino in s katerimi razpolaga FURS. V skladu s petim odstavkom 139. člena 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 in 175/20 – ZIUOPDVE) bo lahko javni sklad, na podlagi tega pooblastila, upravičeno pridobil varovane podatke iz uradnih evidenc FURS. S svojim podpisom bo prosilec izrecno potrdil, da soglaša, da Sklad s strani FURS pridobi njegove zgoraj navedene osebne podatke za namen/e preučitve njegove prijave – prijave na Javni razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem in sprejem odločitve o njegovi prijavi. Sklad bo lahko uporabil pridobljene podatke izključno za namen za katerega bodo pridobljeni. Prijave prosilcev, ki bodo želeli uveljavljati dohodkovni kriterij in ne bodo imele priložene izpolnjene in lastnoročno podpisane priloge - pooblastila za vse člane v prijavi, ne bodo obravnavane z uveljavljanjem te prednosti. Seznam obdavčenih dohodkov po ZDoh-2 je objavljen na spletni strani Sklada.

¹ Po podatkih Statističnega urada RS je znašala povprečna mesečna bruto plača v letu 1.856,20 EUR. Preračunano na obdobje leta 2020 znaša povprečna bruto plača 22.274,40 EUR.

2.3. Način prijave

(1) Prosilci so dolžni, pod izrecnim opozorilom na kazensko in odškodninsko odgovornost, v prijavi na razpis navesti resnične in ažurne podatke. Prosilci lahko v prijavi izrazijo interes za eno ali več (večje število nedvoumno določenih) stanovanj, pri čemer je natanko ena izbira prednostna, vse morebitne dodatne izbire pa so med seboj enakovredne.

Prosilci bodo obveščeni o vodenju prijave ter pozvani k pregledu podatkov iz prijave. Po datumu za pregled podatkov, določenem v obvestilu prijavitelju, poprava morebitnih pomot v prijavi ne bo mogoča (npr. napačna navedba oznak izbranih stanovanj, vpis v napačno rubriko in podobno) ne glede na razloge za pomoto in ne glede na posledice, ki nastanejo za prijavitelja zaradi predmetne pomote.

(2) Najem po tem razpisu je omejen na eno stanovanje na prosilca, ki pa lahko izrazi interes za eno ali več stanovanj. Oseba, ki je navedena v podani prijavi kot zakonski/zunajzakonski partner prosilca oz. druga oseba, starejša od 65 let, ne more podati v okviru istega izbirnega termina samostojne prijave ali sodelovati v prijavi druge osebe. V kolikor bo ugotovljena kršitev določil tega odstavka, bodo vse na zgoraj naveden način podane prijave izločene.

(3) V primeru večjega števila prosilcev za posamezno stanovanje, ki ustrezajo razpisnim pogojem, bo med njimi izveden naključen računalniški izbor na način, opisan v protokolu izbora najemnikov, ki je objavljen na spletni strani Sklada.

(4) V ponudbi so tudi stanovanja, ki imajo prilagojena parkirna mesta gibalno oviranim osebam in so v razpisu ustrezno označena. Na terenu so ta parkirna mesta označena s talno oznako in so večje kvadrature. Sklad drugih oskrbovanih stanovanj in parkirnih mest ne bo prilagajal gibalno oviranim osebam.

(5) V primeru, da se na razpis prijavi manj prosilcev, ki izpolnjujejo ostale pogoje razpisa kot je razpisanih stanovanj, se na posamezna stanovanja, o čemer sprejme direktor Sklada sklep, ki ga Sklad objavi na spletni strani Sklada, lahko prijavijo tudi prosilci med 60. in 65. letom.

3 NATEČAJNI POSTOPEK

(1) Prosilci, ki želijo najeti stanovanje po pogojih tega razpisa, lahko oddajo prijavo na vlogi, objavljeni na spletni strani Sklada, v elektronski obliki preko posebnega elektronskega sistema SSRS portal na spletni strani Sklada, pisno (po pošti) ali osebno na Skladu.

Pisno prijavo na razpis oddajo prosilci na posebnem obrazcu Sklada, ki ga lahko brezplačno dobijo na sedežu Sklada v Ljubljani, na Poljanski cesti 31 z oznako »PRIJAVA – OSKRBOVANA STANOVANJA«. Prijavo si lahko natisnejo tudi s spletne strani Sklada. Prijave, ki ne bodo oddane preko SSRS portala ali na predpisanem navedenem obrazcu, ne bodo upoštevane. Če je prijava poslana priporočeno po pošti, dan oddaje na pošto velja za dan oddaje prijave, medtem ko se pri oddaji prijave osebno ali z navadno pošto, kot datum oddaje upošteva datum, ko Sklad prejme pošiljko.

Prosilec lahko od prijave odstopi tako, da to pisno sporoči Skladu najkasneje do dva dni pred vsakokratnim izborom do 12. ure. Odstopi od prijav po tem roku niso možni in se prijava uvrsti v izbor.

(2) Prosilci morajo najkasneje do zadnjega dne vsakokratnega termina za oddajo prijav kot dokazilo za resnost ponudbe, vplačati znesek v višini 500,00 EUR na transakcijski račun Sklada št. 01100-6270960211 z oznako/sklic 00 7182-2022.

Na plačilu morajo biti natančno razvidni namen plačila ter ime in priimek prosilca. Če to ni razvidno, mora prosilec o tem pisno obvestiti Sklad. Prijav prosilcev, ki v navedenem roku ne bodo vplačali zneska v navedeni višini oziroma Skladu v tem roku ne bodo ustrezno posredovali dokazila o plačilu na ssrsinfo@ssrs.si, ne bodo upoštevane. Vplačani znesek se izbranemu prosilcu všteje kot del varščine, neizbranim prosilcem pa se vplačani znesek vrne najkasneje v petih delovnih dneh po vsakokratnem izboru.

(3) Termini izborov in aktualni seznam stanovanj za najem so sprotno objavljeni na spletni strani Sklada. Vsakokratni izbor vodi komisija, ki jo je izmed zaposlenih imenoval direktor Sklada. O izboru se vodi zapisnik. Rezultati vsakokratnega izbora najemnikov so dokončni. Po vsakokratnem opravljenem izboru bo seznam prostih stanovanj osvežen na spletni strani Sklada praviloma naslednji delovni dan do 12. ure. Prosilci, ki bodo prijavo oddali v naslednjih terminih, lahko na prijavo vpišejo izključno stanovanja, ki so kot prosta objavljena na spletni strani Sklada. Navedbe stanovanj, ki jih ni na tem seznamu, ne bodo upoštevane.

(4) Izbor najemnikov stanovanj poteka po posebnem protokolu izbora najemnikov s pomočjo posebnega računalniškega programa. V primeru večjega števila prosilcev za posamezno stanovanje se izvede naključni računalniški izbor. Prioritetni razredi, protokol izbora in opis računalniškega programa za naključni izbor so objavljeni na spletni strani Sklada in stopijo v veljavo z dnem objave tega razpisa.

(5) Sklad bo vsem prijavljenim prosilcem v roku 5 dni po izboru poslal obvestila o izboru. Obvestilo o izboru ne šteje za sklenjeno predpogodbo o najemu nepremičnine. V primeru, da najemnik po izboru ter pred sklenitvijo najemne pogodbe pisno s priporočeno pošiljko sporoči Skladu, da od najema odstopa iz razlogov na njegovi strani, je Sklad upravičen zadržati del zneska, vplačanega ob prijavi ter morebitne nastale stroške.

(6) Izbrani najemniki bodo morali skleniti najemno pogodbo na dan, ki mu ga bo s priporočeno pošiljko ali elektronskim sporočilom na z njegove strani sporočen elektronski naslov določil Sklad. Sporočen termin podpisa se lahko spremeni iz objektivnih razlogov, vendar mora do sklenitve najemne pogodbe priti najkasneje v dveh mesecih po izboru. Izbrani najemnik mora imeti do Sklada poravnane vse obveznosti iz predhodnih najemnih razmerij ali poslovnih sodelovanj ter bo moral najkasneje štiri dni pred prevzemom stanovanja plačati varščino v višini treh mesečnih najemnin, pri čemer se vplačan znesek ob prijavi všteje v omenjeno varščino.

(7) Če izbrani najemnik ne bo sklenil najemne pogodbe v roku, ki ga določi Sklad, se šteje, da je nepreklicno izjavil, da odstopa od prijave za najem in da nima namere za sklenitev najemne pogodbe. V navedenem primeru Sklad od zneska 500,00 EUR vplačanega za resnost ponudbe zadrži 300,00 EUR, 200,00 EUR pa vrne prosilcu ter stanovanje vrne v prvi naslednji izbor.

(8) Vsem najemnikom stanovanj bo v podpis ponujena enaka – vzorčna najemna pogodba, ki je Sklad tudi na morebitno željo najemnika ne bo spreminjal, pri čemer pa si Sklad pridržuje pravico poprave pomot v vzorčnih pogodbah in uskladitev glede na posamezno lokacijo, veljavno zakonodajo in akte svojega poslovanja, o čemer novico objavi na svoji spletni strani oziroma obvesti vsakokratnega najemnika ob sklepanju pogodbe.

(9) Po sklenitvi najemne pogodbe in plačilu varščine bo najemnik s priporočeno pošiljko ali elektronskim sporočilom vabljen na prevzem stanovanja, ki se opravi najkasneje v roku 30 dni po sklenitvi najemne pogodbe. V primeru, da se prevzem stanovanja v navedenem roku ne opravi, se šteje, da je najemnik nepreklicno izjavil, da predlaga odstop od sklenjene najemne pogodbe s takojšnjim učinkom, s čemer se Sklad strinja in stanovanje vrne v prvi naslednji izbor.

4 OSTALO

(1) Sklad si pridržuje pravico, da v času trajanja tega razpisa kadarkoli sprejme dopolnitev ali razširitev tega razpisa oziroma posamezna stanovanja oziroma lokacije nameni za druge projekte oziroma programe Sklada skladno z akti svojega poslovanja. Sklad odločitev objavi na enak način kot ta razpis ter učinkuje od dne sprejema.

Sklad si prav tako pridržuje pravico, da v primeru, da pride do spremembe stvarnopravne in druge zakonodaje, ki bi vplivala na vsebino razpisa, začasno ustavi izvajanje tega razpisa in sprejme njegove spremembe in dopolnitve ter jih objavi na spletni strani Sklada. Sklad lahko po objavi tega razpisa sprejme obvezno razlago posameznih določb tega poziva ter spremeni oziroma dopolni njegova posamezna določila, ki jih Sklad objavi na enak način kot ta razpis ter se uporabljajo od dne njihovega sprejema.

(2) Šteje se, da prosilci, ki so oddali prijavo, z oddajo prijave dajejo nepreklicno pisno izjavo, da so seznanjeni z vsebino razpisa in vsebino vseh listin, ki so priloge tega razpisa, da se z njo strinjajo in da

pogoje tega razpisa in njegovih prilog v celoti sprejemajo. Prosilci se strinjajo z zbiranjem in obdelavo podatkov, povezanih z izvajanjem tega razpisa v skladu z zakonodajo o varstvu osebnih podatkov oziroma da za to pooblaščajo Sklad na način, za katerega se opredelijo v obrazcu prijave.

Prosilec s podpisom prijave izjavlja, da so vse informacije, navedene v prijavi in priloženih dokumentih, resnične in popolne ter da se zaveda in izjavlja, da je seznanjen, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi prijavi po pravnem redu Republike Slovenije kaznivo dejanje. Navajanje neresničnih oziroma napačnih podatkov v prijavi je krivdni odpovedni razlog za odpoved najemnega razmerja, najemnik pa mora od dneva ugotovitve kršitve do prekinitve najemnega razmerja plačevati tržno najemnino, določeno s sklepom, zvišano za 30 %.

(3) Informacije v zvezi z javnim razpisom: tel. 01 47 10 500 in e-naslov: srsinfo@ssrs.si.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad

mag. Črtomir Remec
direktor



Št. zadeve: 47833 - 115 / 2022

Datum sprejema javnega razpisa: 22.04.2022

Datum objave na spletni strani Sklada: 26.04.2022