



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; 90/21, 18/23 – ZDU-10, 77/23 – odl. US in 61/24, 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, 31/21, 132/23 in 87/24), 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 2. alineje 31. člena ter skladno z določbami 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 dopolnitev in čistopis

Javni razpis za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljevanju: 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 Sklada na podlagi objave tega razpisa sprotno dopolnjuje, ažurira in objavlja na spletnem naslovu Sklada www.ssr.si (v nadaljevanju: spletna stran Sklada). Na spletni strani so objavljeni tudi vzročni prikazi stanovanj, ki so informativne narave, posamezne lastnosti stanovanj se lahko razlikujejo od prikazanih. Ogledi stanovanj pred izborom najemnikov niso možni, ogledi dodeljenega stanovanja so omogočeni po tem razpisu izbranim najemnikom na podlagi prošnje po izboru najemnikov, ter se izvedejo pred primopredajo stanovanja. 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 in obračun najemnin

(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) Višina najemnine za posamezno stanovanje na določeni lokaciji je določena s posebnim sklepom Sklada in je izračunana individualno za vsako stanovanjsko enoto. Podatki o najemninah so razvidni iz javno objavljenega seznama stanovanj s pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti. Stanovanja, ki so bila sofinancirana z evropskimi sredstvi v okviru Načrta za okrevanje in odpornost (v nadaljevanju: NOO), imajo določeno neprofitno najemnino in so v sklepu označena z zvezdico (*).

(3) Mesečna najemnina se lahko spremeni s sklepom najemodajalca, pri čemer se smiselno upoštevajo predpisi o načinih valorizacije denarnih obveznosti ter morebitne spremembe poslovne politike lastnika, razmer na trgu najemnih stanovanj in spremembe stanovanjske zakonodaje. Uskladitev najemnin se izvede predvidoma na dan 1.4. vsako leto oziroma ob ponovni oddaji izpraznjenih stanovanj, v kolikor ni z zakonodajo za javna najemna stanovanja ali sklepom najemodajalca določeno drugače.

(4) Za določitev in spreminjanje najemnin v javnih najemnih stanovanjih, sofinanciranih z evropskimi sredstvi iz NOO, veljajo določbe 116. člena Stanovanjskega zakona – SZ-1.

(5) Poleg najemnine bodo morali najemniki plačevati tudi stroške določene v Splošnih pogojih za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

(6) V skladu s svojimi potrebami in željami bo lahko najemnik v času bivanja v oskrbovanem stanovanju z izbranim izvajalcem proti plačilu sam individualno sklenil pogodbo o izvajanju storitve E-oskrba (klic v sili) ter osnovno in socialno oskrbo, za kar se s ponudnikom – izvajalcem pisno dogovori. Za vse lokacije ima Sklad izbranega izvajalca izvajanja osnovnih in socialnovarstvenih storitev oziroma izvajalca E-oskrbe - pomoči na daljavo. Na zaprosilo bo najemnik s strani Sklada prejel kontaktne podatke za ureditev zadeve.

1.3 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 so digitalni podpisi oziroma se pri notarju overijo podpisi najemnika in sopodpisnikov uporabnikov - porokov. Overitev podpisa ni potrebna kadar je podpis izveden s kvalificiranim digitalnim potrdilom za fizične osebe. 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 bivale z najemodajalcem 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 poročstvo). 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 in dopolnitve posameznih določb glede na lokacijo in veljavno zakonodajo, akte svojega poslovanja ter skladno z zahtevami in omejitvami iz vsakokratnega sofinanciranja. Spremembe in dopolnitve bodo objavljene na strani, kjer se nahaja razpisna dokumentacija.

(3) Najem stanovanja po tem razpisu se izvede za nedoločen čas z odpovedno dobo 60 dni (112. in 102. člen SZ-1). S prosilci, ki so bili izbrani z uveljavljanjem prednosti z oddajanjem lastne nepremičnine po pravilih Javne najemne službe oziroma javnega najema stanovanj, skladno s SZ-1, se najemno razmerje po tem razpisu sklene za določen čas, in sicer najdlje do poteka najemne pogodbe, ki jo ima prosilec ali zakonski/zunajzakonski partner prosilca oziroma druga oseba - uporabnik sklenjeno s Skladom za oddajo lastne nepremičnine po pravilih Javne najemne službe. V primeru podaljšanja najemne pogodbe, ki jo ima prosilec ali zakonski/zunajzakonski partner prosilca oziroma druga oseba – uporabnik sklenjeno s Skladom za oddajo lastne nepremičnine po pravilih Javne najemne službe, se prosilcu, za obdobje tega podaljšanja omogoči tudi podaljšanje najemne pogodbe sklenjene po tem javnem razpisu.

Najemna pogodba za stanovanje, sofinancirano z evropskimi sredstvi v okviru NOO (neprofitna najemnina), ki se sklene z najemnikom denacionaliziranega stanovanja, se sklene za nedoločen čas.

Doba najemnega razmerja po tem razpisu se lahko s strani Sklada skrajša iz razlogov, navedenih v najemni pogodbi, Splošnih pogojih, ki so sestavni del najemne pogodbe, ter v primerih, določenih z veljavno zakonodajo.

1.4 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, za poplačilo morebitnih neplačanih najemnin in stroškov povezanih z najemno pogodbo ali stanovanjem. 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, NAČIN PRIJAVE IN MERILA ZA OBLIKOVANJE VRSTNEGA REDA

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) Najemniki oziroma najemnice stanovanj so lahko le popolno poslovno sposobne fizične osebe, ki imajo državljanstvo Republike Slovenije ali dovoljenje za stalno prebivanje 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 60 % vrednosti primerne stanovanja, ki za enega člana znaša 32.140,08 eur, za dva člana 39.283,20 eur in za 3 člane 49.996,80 eur razen v primeru, da se v prijavi uveljavlja prednost z oddajo lastnega nepremičnega premoženja v najem po pravilih Javneajemne službe. 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, 34/04, 62/06, 11/09, 81/11, 47/14, 153/21, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24).

(5) Najemniki oziroma najemnice stanovanj po tem razpisu so lahko tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji,
- prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba,
- najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, nima v lasti primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen lastnega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas ter za neprofitno najemnino ali za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s 167.d členom Stanovanjskega zakona – SZ-1.

Poleg zgoraj navedenih pogojev, morajo prosilci, ki uveljavljajo prednostno kategorijo najemniki denacionaliziranih stanovanj, kot tudi zakonski/zunajzakonski partner najemnika ali druge osebe – uporabnik, po tem razpisu izpolnjevati naslednje pogoje:

- starost nad 65 let,
- ustrezno zdravstveno stanje, ki mora omogočati samostojnost bivanja ob organizirani pomoči, tako da oseba ne potrebuje popolnega institucionalnega varstva v zavodu oziroma domu starejših občanov.

(6) 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.

(7) Prosilci (najemniki) in uporabniki, prijavljeni z njim na razpis (poroki), ki so že bili v javnem najemnem stanovanju v Republiki Sloveniji za nedoločen čas, kot najemniki ali poroki po najemni pogodbi in nimajo poravnanih vseh obveznosti iz predhodnih najemnih razmerij ali drugih sodelovanj s Skladom ali drugimi javnimi najemodajalci ali je bila najemna pogodba odpovedana iz razloga po 4. točki prvega odstavka 103. člena SZ-1 (neplačevanje najemnin ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine) ali jim je bila, kot najemnikom, najemna pogodba odpovedana zaradi drugih kršitev, se na ta razpis ne morejo prijaviti in se morebitna prijava izloči kot neustrezna. Na razpis se ne morejo prijaviti, in se njihova prijava, kot neustrezna izloči, tudi prosilci če sami ali uporabniki, prijavljeni z njim na razpis (poroki), uporabljajo stanovanje Sklada ali drugih javnih najemodajalcev brez pravnega naslova.

2.2. Način prijave

(1) Prosilci so dolžni, pod izrecnim opozorilom na kazensko in odškodninsko odgovornost, v prijavi na razpis navesti resnične in ažurne podatke o sebi in uporabnikih ter drugih dejstvih in okoliščinah. 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 lahko v posameznem roku zbiranja prijav na razpis 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 znotraj istega roka zbiranja prijav na razpis 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 kot neustrezne.

(3) 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 predsednik uprave Sklada sklep, ki ga Sklad objavi na spletni strani Sklada, lahko prijavijo tudi prosilci med 60. in 65. letom.

2.3. Merila za oblikovanje vrstnega reda

V primeru večjega števila prosilcev za posamezno stanovanje bo imel prednost pri izboru najemnikov prosilec iz višje prednostne kategorije znotraj prednostne skupine. Če bo prednostnih prosilcev za posamezno stanovanje po upoštevanju navedenih prednostnih skupin in kategorij še vedno več, bo med njimi izveden naključen računalniški izbor na način, opisan v protokolu izbora najemnikov, ki je objavljen na spletni strani Sklada.

3 PREDNOSTNE SKUPINE IN KATEGORIJE

(1) Prioritetni vrstni red prosilcev za najem stanovanja, iz katerega so razvidne prioritete glede na posamezne kriterije, je objavljen skupaj s tem Javnim razpisom za oddajo oskrbovanih stanovanj v najem.

(2) Prednostna kategorija so najemniki denacionaliziranih stanovanj. Prosilci, ki uveljavljajo prednostno kategorijo najemniki v denacionaliziranih stanovanjih in izpolnjujejo pogoje iz 5. odstavka točke 2.1. tega razpisa, morajo kot obvezno priložo k prijavi za najem stanovanja priložiti izjavo najemnika denacionaliziranega stanovanja, in njegovega zakonca oziroma osebe, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, da nimata v lasti primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen lastnega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jih morata po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas ter za neprofitno najemnino ali za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s SZ-1. Prav tako morajo prosilci, ki uveljavljajo prednostno kategorijo najemniki v denacionaliziranih

stanovanjih, za dokazovanje statusa najemnika denacionaliziranega stanovanja dokazati, da gre za denacionalizirano stanovanje (npr. predložitev odločbe o denacionalizaciji s klavzulo pravnomočnosti) ter dokazati, da je najemnik (oziroma njegov prednik) bil imetnik stanovanjske pravice. Kot dokazilo se lahko upošteva najemna pogodba, iz katere je jasno razvidno, da gre za najemnika denacionaliziranega stanovanja (npr. iz uvodnih določb, višine najemnine). V primeru, da je prosilec v okviru te prednostne kategorije izbran za najemnika stanovanja na podlagi tega javnega razpisa, se prosilec zavezuje, da bo ob sklenitvi najemne pogodbe izpraznil denacionalizirano stanovanje, ki ga trenutno uporablja, in ga vrnil lastniku oziroma upravičencu v denacionalizaciji v posest. Ta obveznost se določi kot pogodbeni določba v najemni pogodbi in je pogoj za sklenitev pogodbe o najemu stanovanja po tem razpisu.

(3) Naslednja prednostna kategorija so prosilci in uporabniki, prijavljeni z njim na ta razpis, ki ustrezno dokažejo, da jim 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.

V primeru, da bo prosilec ali zakonski/zunajzakonski partner prosilca oziroma druga oseba - uporabnik, starejša od 65 let svoje stanovanje za najmanj tri leta oddal v najem Stanovanjskemu skladu RS po pravilih Javne najemne službe, skladno z določili SZ-1, bo imel prednost pri izboru najemnikov, skladno s prioritetenim vrstnim redom prosilcev, ki je sestavni del razpisne dokumentacije. Pogodba o oddaji nepremičnine v najem po pravilih Javne najemne službe mora biti podpisana prej kot najemna pogodba za oskrbovano stanovanje po tem javnem razpisu. Prednost lahko uveljavlja le za obdobje za katero bo oddal lastno nepremičnino v javni najem. S prosilci, ki bodo izbrani na podlagi uveljavljanja te prednosti, se najemno razmerje po tem razpisu sklene za določen čas, kot je določeno v 3. odstavku 1.3 točke. Najemnik lahko v primeru kakršnekoli prekinitve pogodbe ponovno kandidira za najem vsakokratnih prostih oskrbovanih stanovanj po tem javnem razpisu pod enakimi pogoji kot ostali prosilci.

(4) Poleg razpisnih pogojev, ki jih morajo izpolnjevati, lahko uveljavljajo prednost prosilci (razen najemniki denacionaliziranih stanovanj), pri katerih vsi obdavčeni dohodki po ZDoh-2 vseh uporabnikov stanovanja v bruto zneskih v povprečju ne presegajo meje povprečne bruto plače v letu 2023, ki je znašala 26.651,40 EUR¹ na uporabnika - zakonski/zunajzakonski partner prosilca oz. na drugega uporabnika navedenega v prijavi. Meja povprečne bruto plače in leto upoštevanja za ugotavljanje izpolnjevanja dohodkovnega kriterija, o čemer sprejme predsednik uprave Sklada sklep, ki ga Sklad objavi na spletni strani Sklada, se enkrat letno uskladi. Sklad iz uradnih evidenc FURS pridobi podatke o obdavčenih dohodkih po ZDoh-2 prosilca in v prijavi navedenih uporabnikov, ki bodo bivali v stanovanju. Pridobljeni podatki so v bruto zneskih.

V primeru uveljavljanja dohodkovnega kriterija mora prosilec k prijavi obvezno priložiti izpolnjeno in lastnoročno podpisano priložo »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 in o dohodkih uporabnikov. 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, 175/20 – ZIUOPDVE in 3/22 – ZDeb) 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 prilože - 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.

(5). Najemna pogodba se sklene s prosilcem, izbranim v skladu z določbami javnega razpisa, ter z osebami, ki so bile navedene v prijavi za najem stanovanja kot uporabniki stanovanja. Prvotno število oseb, navedenih v najemni pogodbi po sklenitvi se lahko poveča samo v primeru, če se število oseb

¹ Po podatkih Statističnega urada RS je v letu 2023 znašala povprečna mesečna bruto plača 2.220,95 EUR. Preračunano na obdobje leta 2023 znaša povprečna bruto plača 26.651,40 EUR

poveča za eno ali več oseb, ki jih mora najemnik preživljati po zakonu in bodo živele z njim, za vse ostale osebe pa le, če je glede na število oseb stanovanje po velikosti še primerno, pri čemer morajo tudi ti uporabniki izpolnjevati pogoje po javnem razpisu. Primernost velikosti stanovanja Sklad preverja skladno s SZ-1 in ob smiselni uporabi 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, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24) ter vsakokratnega predpisa, ki ureja določitev površinskih standardov za prijavo prebivališča.

4 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 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.

Prošilec ali uporabnik lahko od prijave odstopi tako, da to pisno na elektronski naslov ssrsinfo@ssrs.si ali s priporočeno pošiljko 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. Odstop uporabnika iz prijave ne pomeni odstop prosilca od prijave.

(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. SI56 0110 0627 0960 211 z oznako/sklic SI00 7182-2022.

V primeru, da plačilo izvede uporabnik, naveden v prijavi, mora o tem prošilec Sklad pisno obvestiti najkasneje do zadnjega dne vsakokratnega termina za oddajo prijav. Na plačilu morajo biti natančno razvidni namen plačila ter ime in priimek prosilca. Če to ni razvidno, mora prošilec o tem na ssrsinfo@ssrs.si ali pisno po pošti sporočiti Skladu. 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, 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 na račune, ki so jih prosilci navedli v prijavah.

(3) Vsakokratni seznam razpoložljivih oziroma prostih stanovanj, ki so primerna za najem ter termin zbiranja prijav in izbora najemnikov, Sklad objavi na spletni strani <https://www.oskrbovana.ssrs.si/> kar je odvisno od razpoložljivosti stanovanj in ostalih aktivnosti Sklada. Vsakokraten izbor vodi komisija, ki jo izmed zaposlenih imenuje predsednik uprave Sklada. O izboru se vodi zapisnik. Rezultati vsakokratnega izbora najemnikov so dokončni. Prosilci, ki bodo prijavo oddali, 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 ima prednost pri izboru prošilec iz višje prednostne kategorije znotraj prednostne skupine. Če je prednostnih prosilcev za posamezno stanovanje po upoštevanju prednostnih skupin in kategorij še vedno več, se med njimi izvede naključen 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. Sklad uporabnikov ne obvešča. 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 300,00 EUR, 200,00 EUR pa vrne prosilcu. Predmetno določilo se smiselno upošteva tudi v primeru, da najemnik od najema odstopa po sklenitvi najemne pogodbe.

(6) Izbrani prosilci s Skladom po zaključenem postopku izbora sklenejo najemno pogodbo, s katero najemajo predmet pogodbe. Na najemni pogodbi se overi podpis najemnika in porokov. 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. Overitev podpisa najemnika in porokov ni potrebna kadar je podpis izveden s kvalificiranim digitalnim potrdilom za fizične osebe (npr. SIGEN-CA, Pošta@CA, AC NLB, Halcom CA, SI-PASS). Mobilna identiteta smsPASS ne zadostuje.

(7) Izbrani najemnik in uporabniki (poroki) morajo imeti do Sklada poravnane vse obveznosti iz morebitnih predhodnih najemnih razmerij ali poslovnih sodelovanj. Najemnik bo moral najkasneje štiri dni pred prevzemom stanovanja plačati varščino v višini 3 (treh) mesečnih najemnin, pri čemer se že vplačan znesek ob prijavi všteje v omenjeno varščino. Izbrani najemniki bodo morali skleniti najemno pogodbo najkasneje v enem mesecu po prejemu vabila na podpis najemne pogodbe.

(8) Če izbrani najemnik ne bo pristopal k aktivnostim za sklenitev najemne pogodbe na podlagi pozivov Sklada v postavljenem roku ali sklenil najemno pogodbo najkasneje v enem mesecu po prejemu vabila k sklenitvi najemne pogodbe, 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.

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

(10) Po sklenitvi najemne pogodbe in plačilu varščine, o čemer najemnik na elektronski naslov srsinfo@ssrs.si ali s priporočeno pošiljko Skladu posreduje dokazilo, Sklad obvesti pooblaščenega upravnika o izpolnitvi pogojev za prevzem stanovanja s strani najemnika. Prevzem stanovanja se izvede najkasneje v roku enega meseca po sklenitvi najemne pogodbe. V primeru, da se prevzem stanovanja v navedenem roku ne opravi, Sklad najemnika ponovno pozove in mu postavi dodaten rok za prevzem stanovanja. V primeru, da najemnik stanovanja ne prevzame v dodatno določenem roku, 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.

5 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 o dopolnitvi ali razširitvi tega razpisa 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 in uporabniki (poroki), ki so v njej navedeni, 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 in v prijavi navedeni uporabniki se strinjajo z zbiranjem in obdelavo podatkov, povezanih z izvajanjem tega razpisa v skladu z zakonodajo o varstvu osebnih podatkov oziroma da za to pooblašča Sklad.

Prosilec in v prijavi navedeni uporabniki z oddajo prijave izjavljajo, da so vse informacije, navedene v prijavi in priloženih dokumentih, resnične in popolne ter da se zavedajo in izjavljajo, da so seznanjeni, 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

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

Kemer



Datum sprejema javnega razpisa: 22.04.2022
Datum objave na spletni strani Sklada: 26.04.2022
Datum sprejema spremembe javnega razpisa: 10.6.2022
Datum objave spremembe na spletni strani Sklada: 24.6.2022
Datum sprejema spremembe javnega razpisa: 25.10.2022
Datum objave spremembe na spletni strani Sklada: 28.10.2022
Datum prenove javnega razpisa: 24.07.2025
Datum objave prenovljenega javnega razpisa na spletni strani Sklada: 30.07.2025