

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 nadaljnjem besedilu: SZ - 1), 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), Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10, 40/11, 40,12-ZUJF, 57/12- - ZPCD-2D, 14/13, 56/13 – zšTIP-1, 99/13, 14/15 – ZUUJFO, 57/15, 90/15,38/16 – odl. US, 51/16 – odl. US, 88/16, 61/17 – ZUPŠ, 75/15, 77/18, 47/19, 189/20 – zfro, 54/22-ZUPŠ-1, 76/23 – ZšolPre-18 – 1B in 122/23 – Zštip-1C, 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 in 62/23 in 95/23); v nadaljnjem besedilu: Pravilnik) in Pravilnika o oddajanju nepremičnin v lasti družbe Spekter d.o.o.

**objavlja**

## **JAVNI RAZPIS** **za oddajo neprofitnih stanovanj v najem v lasti družbe Spekter, d.o.o.** **v letih 2024 in 2025**

### **1. SPLOŠNO**

#### **1.1. Predmet razpisa**

NSO SPEKTER d.o.o. TRBOVLJE (v nadaljevanju: najemodajalec) razpisuje oddajo neprofitnih stanovanj v najem, ki bodo v času veljavnosti prednostnih list prazna, izpraznjena oz. na novo pridobljena na območju delovanja družbe, in sicer na področju občine Trbovlje, občine Zagorje ob Savi, občine Hrastnik in občine Laško, ki bodo na razpolago v letih 2024 in 2025.

Oblikovano bo šest prednostnih list, in sicer:

- Lista A1 - za stanovanja na področju občine Trbovlje – brez varščine
- Lista A2 – za stanovanja na področju občine Trbovlje – z varščino
- Lista B1 - za stanovanja na področju občine Zagorje ob Savi – brez varščine
- Lista B2 – za stanovanja na področju občine Zagorje ob Savi – z varščino
- Lista C1 - za stanovanja na področju občin Hrastnik in Laško – brez varščine
- Lista C2 - za stanovanja na področju občin Hrastnik in Laško – z varščino

Prednostne liste, ki bodo oblikovane na podlagi tega javnega razpisa, bodo veljale do zaključka novega javnega razpisa za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem.

Po listah A1, B1 in C1 se bodo dodeljevala stanovanja, ki so stara nad 60 let, prosilcem, ki glede na dohodek po 9. členu Pravilnika niso zavezanci za plačilo varščine.

Po listah A2, B2 in C2 se bodo dodeljevala stanovanja, ki niso starejša od 60 let oz. tudi starejša popolnoma obnovljena stanovanja. V primeru, da po listah A2, B2 in C2 stanovanj, ki so na razpolago, ne bo mogoče dodeliti, se bodo le-ta lahko dodeljevala po listah A1, B1 in C1, prosilcem katerim najemnina dodeljenega stanovanja ne bo presežala 25% skupnih dohodkov gospodinjstva.

Število oddanih stanovanj bo odvisno od števila razpoložljivih primernih stanovanj, predvidoma:

- v občini Trbovlje 10 stanovanj z varščino in 8 brez varščine;
- v občini Zagorje ob Savi 5 stanovanj z varščino in 5 brez varščine;
- v občinah Hrastnik in Laško 8 stanovanj z varščino in 4 brez varščine;

## 1.2. Najemno razmerje

Izbrani prosilec bo z družbo Spekter sklenil najemno pogodbo za neprofitno stanovanje, skupaj s pripadajočimi nestanovanjskimi prostori. Najemna pogodba bo sklenjena praviloma za nedoločen čas.

Najemno pogodbo bodo poleg najemnika morali podpisati tudi vsi polnoletni zaposleni člani gospodinjstva, kot poroki.

## 1.3 Višina najemnine

Najemnina za dodeljena neprofitna stanovanja bo določena na podlagi Uredbe o metodologiji za oblikovanje neprofitne najemnine in določitvi subvencij najemnin (Ur. list RS, št. 153/21), oziroma na podlagi predpisa, ki bo veljal v času oddaje stanovanj v najem.

Najemnik je poleg najemnine dolžan plačevati še individualne stroške uporabe stanovanja in sorazmerni del skupnih obratovalnih stroškov stavbe.

Najemniki, ki bodo izpolnjevali pogoje, bodo lahko uveljavljali pravico do subvencionirane neprofitne najemnine v skladu z Zakonom uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (Uradni list RS, št. 62/10 z vsemi spremembami) oziroma s predpisom, veljavnim v času najema stanovanja.

Najemodajalec neprofitnega stanovanja mora vsakih pet let od najemnika zahtevati, da predloži dokazila o izpolnjevanju pogojev za neprofitno stanovanje. Če najemnik ni več upravičen do neprofitnega stanovanja, se najemna pogodba lahko spremeni v najemno pogodbo za tržno stanovanje po merilih in postopku, ki so določeni s Pravilnikom, veljavnim na dan preverjanja.

Za povprečno veliko dvosobno stanovanje v izmeri 55,00 m<sup>2</sup>, ki je točkovano s 320 točkami, ob upoštevanju korekcijskega faktorja na velikost stanovanja 1,000, lokacijskega faktorja 1,02 ter vrednosti točke, ki na dan razpisa znaša 3,65 EUR, znaša najemnina 255,55 EUR. Višina neprofitne najemnine se bo letno usklajevala z rastjo cen življenjskih potrebščin skladno z določili SZ-1, predvidoma 1. aprila vsakega leta.

## 1.4. Varščina

Varščina so denarna sredstva, ki so ob morebitni izselitvi najemnika iz stanovanja 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 neobrestovano vrne ali poročuna ob prenehanju najemnega razmerja.

Varščino so zavezani plačati upravičenci, katerih dohodek presega mejo, ki je določena v 9. členu Pravilnika (upravičenci po Listi A2, B2 in C2), pred oddajo stanovanja v najem. Podrobnejši pogoji v zvezi s plačilom in vračilom varščine se opredelijo v najemni pogodbi.

## 1.5 Površinski normativi

Pri dodelitvi neprofitnih stanovanj bodo upoštevani spodaj zapisani površinski normativi oziroma površinski normativi, veljavni v času dodelitve stanovanja:

| Število članov gospodinjstva | Površina stanovanja brez plačila varščine  | Površina stanovanja s plačilom varščine     |
|------------------------------|--|---|
| 1-člansko                    | nad 20 m <sup>2</sup> do 30 m <sup>2</sup> | nad 20 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup>  |
| 2-člansko                    | nad 30 m <sup>2</sup> do 45 m <sup>2</sup> | nad 30 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup>  |
| 3-člansko                    | nad 45 m <sup>2</sup> do 55 m <sup>2</sup> | nad 45 m <sup>2</sup> do 70 m <sup>2</sup>  |
| 4-člansko                    | nad 55 m <sup>2</sup> do 65 m <sup>2</sup> | nad 55 m <sup>2</sup> do 82 m <sup>2</sup>  |
| 5-člansko                    | nad 65 m <sup>2</sup> do 75 m <sup>2</sup> | nad 65 m <sup>2</sup> do 95 m <sup>2</sup>  |
| 6-člansko                    | nad 75 m <sup>2</sup> do 85 m <sup>2</sup> | nad 75 m <sup>2</sup> do 105 m <sup>2</sup> |

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površine spodnjega in gornjega razreda povečajo za 6 m<sup>2</sup>.

Najemodajalec lahko odda v najem tudi manjše stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi. Najemodajalec lahko odda v najem tudi večje stanovanje, če se upravičenec s tem strinja ali če to želi, pri čemer se razlika v m<sup>2</sup> od površinskega normativa lahko obračuna kot tržna najemnina.

## 2. RAZPISNI POGOJI

### 2.1. Splošni pogoji

Za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem morajo prosilci izpolnjevati splošne pogoje skladno 3. členom Pravilnika, in sicer:

- Državljanstvo Republike Slovenije;
- Da je prosilec poslovno popolnoma sposobna oseba;
- Stalno prebivališče na območju občin: Trbovlje, Hrastnik, Laško ali Zagorje ob Savi;
- Da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje (v nadaljnjem besedilu: gospodinjstvo) ni najemnik primernega neprofitnega stanovanja, oddanega za nedoločen čas in z neprofitno najemnino;
- Da prosilec ali kdo izmed oseb, ki skupaj z njim uporabljajo stanovanje ni lastnik ali solastnik drugega stanovanja ali stanovanjske stavbe oziroma drugega premoženja, ki presega 40% vrednosti primernega stanovanja, določeni v 2.3 točki tega razpisa;
- Da se mesečni dohodki prosilčevega gospodinjstva v letu dni pred razpisom za dodeljevanje neprofitnih stanovanj gibljejo v mejah, določeni v 2.2 točki tega razpisa;
- Da je prosilec ali porok, ki ponovno prosi za dodelitev neprofitnega stanovanja v najem, poravnal vse obveznosti iz prejšnjega neprofitnega najemnega razmerja ter morebitne stroške sodnega postopka.

Upravičenci za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem so tudi osebe, vezane na trajno uporabo invalidskega vozička ali trajno pomoč druge osebe, ne glede na kraj stalnega prebivališča, če imajo v občini Trbovlje, občini Zagorje ob Savi in občini Hrastnik večje možnosti za zaposlitev ali imajo zagotovljeno pomoč druge osebe in zdravstvene storitve ter osebe, ki so po izbrisu iz registra stalnega prebivalstva pridobile dovoljenje za stalno prebivanje po zakonu o tujcih.

## 2.2. Dohodkovni kriterij

Prosilci so upravičeni do dodelitve neprofitnega stanovanja, če dohodki njihovih gospodinjstev v obdobju od 01.01.2023 do 31.12.2023 ne presegajo v spodnji preglednici določenih odstotkov 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 skupnega dohodka gospodinjstva prosilci kandidirajo za stanovanja po listi A – brez plačila varščine ali listi B – s plačilom varščine. Predpisana razmejitev med prosilci liste A in liste B je razvidna iz spodnje preglednice:

| Velikost gospodinjstva | LISTA A |                         | LISTA B        |                         |
|------------------------|---------|-------------------------|----------------|-------------------------|
|                        | %       | meja neto dohodka v EUR | %              | meja neto dohodka v EUR |
| 1-člansko              | do 90%  | 1.300,60                | od 90 do 200%  | 1.300,61 do 2.890,24    |
| 2-člansko              | do 135% | 1.950,91                | od 135 do 250% | 1.950,91 do 3.612,80    |
| 3-člansko              | do 165% | 2.384,44                | od 165 do 315% | 2.384,44 do 4.552,13    |
| 4-člansko              | do 195% | 2.817,98                | od 195 do 370% | 2.817,98 do 5.346,94    |
| 5-člansko              | do 225% | 3.251,52                | od 225 do 425% | 3.251,52 do 6.141,76    |
| 6-člansko              | do 255% | 3.685,05                | od 255 do 470% | 3.685,06 do 6.792,06    |

Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se lestvica nadaljuje s prištevanjem po 20 odstotnih točk za zgornjo mejo list A1, B1 in C1 in spodnjo mejo list A2, B2 in C2 in po 25 odstotnih točk za zgornjo mejo list A2, B2 in C2.

## 2.3. Premoženjski kriterij

Prosilec ni upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v kolikor skupno premoženje gospodinjstva presega vrednosti prikazane v spodnji tabeli:

| Število članov gospodinjstva | Najvišja vrednost primerne stanovanja in drugega premoženja, ki ne sme presegati 40% vrednosti primerne stanovanja | Upoštevana površina primerne stanovanja ter korekcijski faktor |
|------------------------------|--|--|
| 1-člansko                    | 21.528,58  | 45,00 m <sup>2</sup> in kf=1,024                               |
| 2-člansko                    | 25.696,00  | 55,00 m <sup>2</sup> in kf= 1,000                              |
| 3-člansko                    | 31.592,06  | 70,00 in kf=0,966  |
| 4-člansko                    | 36.394,88  | 82,00 in kf=0,950  |
| 5-člansko                    | 42.164,80  | 95,00 in kf=0,950  |
| 6-člansko                    | 46.603,20  | 105,00 in kf=0,950   |

Kot osnova za določitev vrednosti primerne stanovanja za posamezno gospodinjstvo je upoštevano stanovanje točkovano s 320 točkami, ob upoštevanju vrednosti točke za izračun neprofitne najemnine v višini 3,65 EUR in površinskimi normativi v zgornjem razponu za Liste B iz 1.3. točke tega razpisa. Za vsakega nadaljnjega člana se površina lastniškega stanovanja poveča za 6 m<sup>2</sup>, najvišja vrednost drugega premoženja pa se poveča za 3.994,56 EUR.

Glede lastništva premoženja prosilca in ostalih članov gospodinjstva, ki z njim stalno prebivajo, se v premoženje ne všteva vrednost poslovnih prostorov in opreme do celotne vrednosti primernega zneska, kolikor gre za dejavnost, s katero se prosilec preživlja.

Pri ugotavljanju vrednosti nepremičnega premoženja bo upoštevana posplošena vrednost nepremičnin, dostopna na portalu množičnega vrednotenja nepremičnin Geodetske uprave RS (portal Prostor, eprostor.gov.si). Če se z navedenim vrednotenjem prosilec ne strinja, lahko v določenem roku predloži uradno cenitev nepremičnine s strani pooblaščenega ocenjevalca vrednosti nepremičnin oziroma sodno zapriseženega cenilca.

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

Stanovanjske in socialnozdravstvene 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 skladno s prvim odstavkom 6. člena Pravilnika imajo prednost naslednje prednostne kategorije prosilcev:

1. mlade družine in mladi;
2. družine z večjim številom otrok;
3. invalidi in družine z invalidnim članom;
4. družine z manjšim številom zaposlenih z najmanj 3 člani;
5. državljani z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali pa so podnajemniki;
6. žrtve nasilja v družini ali osebe s statusom žrtve vojnega nasilja.

#### **3.2. Dodatne prednostne kategorije prosilcev**

Poleg prednostnih kategorij prosilcev, ki so navedene v točki 3.1, bodo v skladu z drugim odstavkom 6. člena Pravilnika upoštewane še naslednje dodatne prednostne kategorije prosilcev:

1. prosilci in partnerji, ki so na dan objave razpisa zaposleni za polni delovni čas;
2. prosilci z doseženo višjo, visoko strokovno, univerzitetno stopnjo izobrazbe, magisterijem ali doktoratom, s čimer se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki vlagajo v lastno izobrazbo;
3. udeleženec razpisa, ki bo v primeru dodelitve neprofitnega stanovanja izpraznil stanovanje v lasti družbe Spekter, d.o.o.

#### **3.3. Dodatni pogoj**

V skladu s 4. členom pravilnika bo upoštevan naslednji dodatni pogoj:

Prosilci, ki imajo dlje časa prijavljeno stalno bivališče, v občini za katero se prijavljajo na razpisu: doba stalnega bivanja se točkuje na podlagi potrdila upravne enote. S tem se omogoči uveljavljanje prednosti občanom, ki že dalj časa stalno bivajo v občini. Upošteva se število let dopolnjenih v letu razpisa. V primeru prekinitve bivanja se leta seštevajo. Točkuje se samo doba bivanja prosilca.

#### **3.4. Točkovanje po prednostnih kategorijah prosilcev**

Prednostne kategorije ter dodatni pogoji, opredeljeni v točkah 3.1., 3.2. in 3.3 se za posamezno listo A oziroma B točkujejo skladno z »Obrazcem za ocenjevanje stanovanjskih in socialnih razmer ter za ocenjevanje prednostnih kategorij prosilcev«, ki je sestavni del razpisne dokumentacije (Zapisnik o točkovanju).

### 3.5. Enako število doseženih točk

Če več prosilcev doseže enako število točk glede na oceno stanovanjskih in socialnih razmer, se prednost določi glede na uvrstitev prosilcev v prednostne kategorije prosilcev, ob upoštevanju naslednjega vrstnega reda: mlade družine in mladi, prosilci z daljšo delovno dobo, družine z večjim številom otrok, invalidi in družine z invalidnim članom, žrtve nasilja v družini, prosilci z daljšo dobo stalnega bivanja v Občini Trbovlje, občini Zagorje ob Savi in občini Hrastnik in občini Laško glede na posamezno listo.

V primeru, da so prosilci izenačeni tudi v zadnji kategoriji, se prednost določi na podlagi višine dohodka gospodinjstva na posameznega družinskega člana v letu 2023. Prednost ima prosilec z nižjim dohodkom na posameznega člana gospodinjstva.

## 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 najemodajalca. Obrazec vloge, s katerim se prosilci prijavijo na razpis, bo na voljo v tajništvu podjetja Spekter d.o.o Trg revolucije 7, 1420 Trbovlje v času razpisa. Obrazec vloge je dostopen tudi na spletni strani podjetja Spekter d.o.o. [www.spekter.info](http://www.spekter.info).

### 4.2. Rok za oddajo vloge

Vlogo z vsemi prilogami morajo prosilci oddati najkasneje do vključno 16. 9. 2024 v tajništvo podjetja Spekter d.o.o., Trg revolucije 7, Trbovlje ali s pošto pošiljko na naslov Spekter d.o.o., Trg revolucije 7, Trbovlje, s pripisom »Javni razpis za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem«.

Za pravočasno vloženo vlogo se šteje vloga oddana na sedežu podjetja Spekter d.o.o. na Trgu revolucije 7 v Trbovljah najkasneje na dan 16. 9. 2024 do 13. ure. Prav tako se za pravočasno vloženo vlogo šteje vloga oddana s pošto pošiljko s poštnim žigom oz. datumom najpozneje na dan 16. 9. 2024.

### 4.3. Seznam prilog k vlogi:

1. Potrdilo o državljanstvu.
2. Izpolnjen obrazec vloge z opisom stanovanjskih in socialno-zdravstvenih razmer (obrazec št.1).
3. Izpolnjen obrazec vloge za uveljavljanje prednostnih in dodatnih kategorij (obrazec št.2).
4. Izjavo o premoženjskem stanju prosilca in ožjih družinskih članov (s podpisi vseh družinskih članov oziroma njihovih zakonitih zastopnikov).
5. Dokazilo o skupnem obdavčljivem neto dohodku gospodinjstva v obdobju od 1. 1. 2023 do 31. 12. 2023 (kopija dohodninske odločbe) oziroma pisna izjava prosilca, da takšnih dohodkov ni imel
6. Izjava o skupnih neobdavčljivih dohodkih in prilivih gospodinjstva skladno 12. členom Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev (s podpisi vseh družinskih članov oziroma njihovih zakonitih zastopnikov).
7. Izjava o statusu roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec/ka) ter dokazilo, da je preživnina neizterljiva.
8. Izjava o primerni velikosti stanovanja.
9. Kopijo poročnega lista oziroma overjeno izjavo o obstoju zunajzakonske skupnosti oziroma potrdilo o registraciji istospolne partnerske skupnosti ali potrdilo o sklenjeni partnerski zvezi ali overjeno izjavo o obstoju partnerske zveze.
10. Potrdilo o delovni dobi.

11. V primeru nezaposlenosti potrdilo o nezaposlenosti prosilca, njegovega zakonskega ali zunajzakonskega partnerja oziroma drugega družinskega člana (izda Zavod RS za zaposlovanje).
12. Veljavno dokazilo o stanovanjskem statusu: opis stanovanjskih razmer, če je prosilec brez stanovanja (naslov bivanja prijavljen na pristojnih institucijah - CSD, Rdeči križ, Karitas); najemna ali podnajemna pogodba oziroma izjava prosilca, zakaj pogodba ni sklenjena; dokazilo o bivanju pri starših ali sorodnikih: potrdilo o stalnem prebivališču in gospodinjiski skupnosti za starše oziroma sorodnike; prosilec, ki je (so)lastnik stanovanja: dokazilo o (so)lastništvu in vrednosti nepremičnine - cenitev oz. vrednost GURS.
13. V primeru bivanja v neprimernem stanovanju dokazilo o kvaliteti bivanja - stanovanje, ovrednoteno z največ 150 točkami po Pravilniku o merilih in načinu ugotavljanja vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistemu točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81, Uradni list RS, št. 18/91- 1 - SZ, 65/99 in 127/04), oziroma z največ 170 točkami po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04 in 69/05); zapisnik o točkovanju stanovanja ali opis kvalitete stanovanja: leto izgradnje, vlažno, kletno, dotrajane inštalacije ipd.
14. V primeru neprimerne stanovanjske površine - 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 izpiska iz rojstne matične knjige za vsakega otroka.
11. Potrdilo o rednem šolanju otrok, ki so starejši od 15 let.
12. Zdravniško potrdilo o nosečnosti.
13. 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).
14. Odločbo in mnenje Centra za socialno delo o prenehanju bivanja v rejniški družini in nezmožnosti vrnitve k staršem.
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. Dokazilo o invalidnosti I., II. ali III. kategorije ali invalidnosti zaradi okvare čuta ali odločbo o razvrstitvi otroka ali izvid in menjen specialistične pediatrične službe.
17. Potrdilo osebnega zdravnika, iz katerega je razvidna diagnoza o kronični bolezni zgornjih dihal ali astmi, ki ne sme biti starejša od 30 dni.
18. Potrdilo o strokovni izobrazbi prosilca (fotokopija diplome, spričevala). Listinam, izdanim v tujini, mora biti priloženo mnenje o priznavanju in vrednotenju izobraževanja v Republiki Sloveniji.
19. Izjava o vseh plačanih obveznostih, v kolikor je prosilec že imel v najemu neprofitno stanovanje.
20. Dokazilo o statusu upravičenca zaradi izbrisa iz registra stalnega prebivalstva (potrdilo oziroma odločba upravne enote).
21. Dokazilo o dobi bivanja v občini

K izpolnjeni in podpisani vlogi za pridobitev neprofitnih stanovanj v najem morajo prosilci in polnoletni člani gospodinjstva obvezno priložiti izpolnjene listine pod točkami 1., 2., 3. 4. 5. in 6, druge listine pa če na njihovi podlagi uveljavljajo dodatne točke iz tega razpisa. V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih razpisnih pogojih, ustrezne priloge pa ni priložil, bo pozvan k dopolnitvi vloge. Če vloge ne bo dopolnil v zahtevanem roku, bo vloga obravnavana, kot da prosilec ni uveljavljal dodatnih točk.

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

Vsa dokazila, ki so potrebna za ugotavljanje splošnih pogojev, razen za katere je s tem razpisom določeno drugače, lahko najemodajalec skladno z določilom 11.a. člena SZ-1 pridobi neposredno od pristojnih upravljavcev posameznih zbirk podatkov.

**V izogib zapletom in zaradi hitrosti vodenja razpisnega postopka pa vlagatelje naproša, da v kolikor razpolagajo s podatki in prilogami, ki jih razpis zahteva, le-te predložijo ob oddaji vloge.**

Spekter, d.o.o. mora za najosnovnejšo obravnavo vloge razpolagati s podatki:

- neto dohodkih prosilčevega celotnega gospodinjstva za katerega se rešuje stanovanjski problem za celotno obdobje od 01.01.2023 do 31.12.2023,
- podatke o premoženjskem stanju celotnega gospodinjstva ter
- izpolnjen obrazec vloge z opisom stanovanjskih in socialno-zdravstvenih razmer.

Prosilec dohodek gospodinjstva izkaže tako, da predloži odločbo o odmeri dohodnine za leto 2023 za vsakega člana gospodinjstva ter druge ustrezne dokumente. V primeru, da odločbe o odmeri dohodnine za posameznega člana gospodinjstva nimate, predložite drug ustrezen dokument, iz katerega so razvidni posamezni dohodki. Za dohodek gospodinjstva se upoštevajo: obdavčljivi dohodki po zakonu, ki ureja dohodnino in niso oproščeni plačila dohodnine ter neobdavčljivih dohodkih in prilivih gospodinjstva skladno 12. členom Zakona o uveljavljanju pravic iz javnih sredstev. Kot dohodek se ne šteje dodatek za pomoč in postrežbo in drugi prejemki za nego in pomoč, dodatek za nego otroka, pomoč za opremo novorojenca, stroški prevoza na delo in prehrane med delom, sredstva namenjena odpravi posledic elementarne nesreče.

#### **4.4 Postopek obravnave vlog**

Komisija, ki jo imenuje najemodajalec bo proučila utemeljenost pravočasnih in popolnih vlog na podlagi prejetih listin, potrebnih za oblikovanje prednostnih list za oddajo neprofitnih stanovanj in dokumentiranih poizvedb, ki jih bo opravila pri pristojnih organih in organizacijah ter posameznikih. Komisija si lahko stanovanjske razmere tudi ogleda. V primeru ogleda, se le-ta opravi nenapovedano. V kolikor prosilec odkloni ogled stanovanjskih razmer, v nadaljnjem postopku ne more sodelovati.

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.

V primeru, da prosilec uveljavlja dodatne točke po posameznih razpisnih pogojih, ustrezne priloge pa ni priložil, bo pozvan k dopolnitvi vloge. Če vloge ne bo dopolnil, bo vloga obravnavana, kot da ni uveljavljal dodatnih točk.

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.

**Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, prosilec ni upravičen do dodelitve neprofitnega stanovanja v najem in se ne uvrsti na prednostno listo.**

Najemodajalec k vlogi priložene listine zadrži in jih po izteku razpisnega roka udeležencem razpisa ne vrača. Vloge prosilcev, ki se ne bodo uspeli uvrstiti na eno od prednostnih list, bodo uničene najkasneje 3 mesece po objavi prednostnih list.



#### 4.5 Oblikovanje prednostnih list

Po proučitvi in točkovanju vlog bodo udeleženci razpisa uvrščeni na posamezne prednostne liste, in sicer po številu doseženih točk. Seznam upravičencev, ki bodo uvrščeni na prednostne liste za dodelitev neprofitnih stanovanj v najem, bo javno objavljen na enak način kot razpis, najpozneje v roku šestih (6) mesecev po zaključku razpisa. Seznam upravičencev, ki niso zavezanci za plačilo varščine, bo objavljen ločeno od seznama upravičencev, ki so zavezanci za plačilo varščine.

Prosilec bodo vročene odločbe o uvrstitvi oziroma neuvrstitvi na prednostno listo upravičencev. Če se posamezni udeleženec razpisa ne strinja z odločitvijo, se lahko v roku 15 dni po prejemu odločitve pritoži. Pisno pritožbo naslovi na direktorja neprofitne stanovanjske organizacije Spekter, d.o.o., ki o pritožbi odloči s sklepom. Sklep je dokončen.

Po rešitvi pritožb bo javno objavljen dokončni seznam upravičencev, uvrščenih na prednostne liste. Z uspelimi upravičenci bodo sklenjene najemne pogodbe za nedoločen čas in neprofitno najemnino, za stanovanja, ki bodo na razpolago.

Uspeli upravičenec, ki neupravičeno zavrne dodeljeno primerno stanovanje ali se na ponovni poziv k sklenitvi najemne pogodbe ne odzove, ali poda izjavo, da neprofitnega stanovanja ne potrebuje več, se na podlagi sklepa črta iz seznama upravičencev.

#### 4.6. Končne določbe

Najemodajalec bo stanovanja dodeljeval upoštevajoč vrstni red po posameznih prednostnih listah, odvisno od oblike družin in velikosti razpoložljivih stanovanj.

Pred sklenitvijo najemne pogodbe bo najemodajalec ponovno preveril, če prosilec 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.

Pri izvedbi razpisa se v zadevah, ki niso podrobneje opredeljene v razpisu, uporabljajo določbe Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem.

Vse informacije lahko dobite osebno na sedežu najemodajalca, Spekter d.o.o., Trg revolucije 7, Trbovlje v času uradnih ur ali po telefonu 03 56 33 014 ali 03 56 21 020.

Vse do sedaj veljavne vloge ostajajo v veljavi do objave prednostnih list po tem razpisu.

V Trbovljah, dne: 1. 7. 2024

SPEKTER, d.o.o.