

Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o., Mala ulica 5, Ljubljana (v nadaljevanju NS PIZ)

in

Javni stanovanjski sklad Mestne občine Koper, Verdijeva ulica 10, 6000 Koper (v nadaljevanju JSS MOK) objavljata

## Zbiranje vlog za najem izpraznjenih oskrbovanih stanovanj na naslovu Koper, Oljčna pot 65A

### 1. Pogoji in kriteriji za izbor najemnikov

#### 1.1 Pogoji za izbor najemnikov

Za najem oskrbovanih stanovanj lahko kandidirajo osebe oziroma prosilci, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- so starejši od 65 let (v primeru, da ni zadosti prosilcev starejših od 65 let, lahko tudi mlajši, ki izpolnjujejo ostale pogoje),
- poleg najemnika lahko stanovanje uporablja tudi zakonec ali izven zakonski-a partnerica najemnika-ce ali oseba s statusom upokojenca, starejša od 60 let (v nadaljevanju teksta souporabnik),
- jim psihofizične sposobnosti omogočajo samostojno bivanje, oziroma, z organizirano pomočjo drugega ohranjajo zadovoljivo samostojnost v bivalnem okolju, tako da ne potrebujejo institucionalnega varstva v zavodu oz. domu starejših,
- so državljani Republike Slovenije ali druge države članice EU,
- so zmožni plačevati najemnino in druge stroške, ki so vezani na najem stanovanja (t.im. dohodkovni cenzus). V primeru, da prosilec nima zadostnih lastnih dohodkov, lahko upravičenost do najema oskrbovanega stanovanja izkazuje z izjavo osebe, ki je plačilno sposobna, z rednimi prejemki in bo po potrebi (do)plačevala najemnino in stroške v zvezi z uporabo stanovanja Izjava mora imeti overjen podpis osebe, ki bo doplačevala in mora biti potrjena s strani delodajalca.

V tabeli so opredeljeni t.im. dohodkovni cenzusi, ki znašajo za:

Državljanke Republike Slovenije:

Površina stanovanja	1- člansko gospodinjstvo	2- člansko gospodinjstvo
Manjše stanovanje brez parkirnega mesta, površina 37-40 m <sup>2</sup>	Najmanj 800 EUR	Najmanj 1.130 EUR
Manjše stanovanje s parkirnim mestom, površina 47-48 m <sup>2</sup>	Najmanj 838 EUR	Najmanj 1.169 EUR
Srednje stanovanje s parkirnim mestom, površina 51 m <sup>2</sup>	Najmanj 856 EUR	Najmanj 1.186 EUR
Večje stanovanje s parkirnim mestom, površina 56-72 m <sup>2</sup> , soba	Najmanj 910 EUR	Najmanj 1.240 EUR

Državljanke ostalih držav EU:

Površina stanovanja	1- člansko gospodinjstvo	2- člansko gospodinjstvo
Manjše stanovanje brez parkirnega mesta, 37-40 m <sup>2</sup>	Najmanj 1.274 EUR	Najmanj 1.604 EUR
Manjše stanovanje s parkirnim mestom, 47-48 m <sup>2</sup>	Najmanj 1.416 EUR	Najmanj 1.748 EUR
Srednje stanovanje s parkirnim mestom, 51 m <sup>2</sup>	Najmanj 1.470 EUR	Najmanj 1.801 EUR
Večje stanovanje s parkirnim mestom, 56-72 m <sup>2</sup>	Najmanj 1.648 EUR	Najmanj 1.979 EUR

Višina cenusa se usklajuje na enak način kot višina najemnine v oskrbovanih stanovanjih in velja tudi za doplačnika.

V primeru, da prosilec nima zadostnih lastnih dohodkov, lahko upravičenost do najema oskrbovanega stanovanja izkazuje z izjavo osebe, ki je plačilno sposobna z rednimi prejemki in bo po potrebi (do)plačevala najemnino in stroške v zvezi z uporabo stanovanja. Izjava mora imeti overjen podpis osebe, ki bo doplačevala in mora biti potrjena s strani delodajalca. Obrazec izjave je priložen Prijavi za oddajo oskrbovanega stanovanja v najem v razpisni dokumentaciji.

### 1.2 Kriteriji za najem

Prednost pri dodelitvi oskrbovanega stanovanja imajo osebe, ki izpolnjujejo kriterije po naslednjem vrstnem redu:

- prosilci, državljani RS, ki imajo na dan oddaje vloge do dodelitve stanovanja neprekinjeno stalno prebivališče v Mestni občini Koper,
- prosilci, državljani RS, ki imajo daljše stalno bivanje v Mestni občini Koper,
- prosilci, državljani RS, ki imajo na dan oddaje vloge do dodelitve stanovanja neprekinjeno stalno prebivališče v občini Izola ali občini Piran,
- datum vloge, pri čemer za prosilce, ki so se uvrstili na prednostno listo po prvem razpisu, velja datum zaključka razpisa 20. 9. 2012,
- državljani RS, ki zaradi starosti ali pojavov, ki spremljajo starost, potrebujejo občasno pomoč druge osebe v obsegu, kot je to določeno v 9. členu Pravilnika o standardih in normativih socialno varstvenih storitev (fotokopija cit. člena je priložena razpisni dokumentaciji). Zdravstveno stanje prosilec dokazuje z mnenjem zdravnika (obrazec je priložen razpisni dokumentaciji);
- državljani RS, katerih sedanje bivališče zaradi arhitekturnih ovir, neustreznosti stanovanjskih prostorov in bivalnega okolja ali oddaljenosti od urbanih središč ni primerno, ali pa je manj primerno za bivanje starejših;
- najemniki stanovanj v lasti Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. ali najemnik v lasti Javni stanovanjski sklada Mestne občine Koper;
- ostali državljani RS,
- državljani ostalih držav EU.

V primeru, da več prosilcev enakovredno izpolnjuje posamezni kriterij, ima prednost starejša oseba. Komisija ima pravico preverjati resničnost navedenih podatkov in zahtevati dodatno dokumentacijo.

## 2. Akontacija ob vselitvi

Najemnik je dolžan pred podpisom najemne pogodbe vplačati akontacijo za ureditev stanovanja ob izselitvi in/ali za poravnavo neporavnanih obveznosti najemnika iz naslova uporabe stanovanja, ki znaša 27,80 EUR/m<sup>2</sup> (na dan 1. 7. 2020).

Vplačana sredstva akontacije se uporabijo za financiranje ureditve stanovanja v primeru, če najemnik ob izselitvi in vrnitvi stanovanja lastniku stanovanja ne uredi v skladu z veljavnimi normativi za vzdrževanje stanovanj in/ali za poravnavo drugih neporavnanih obveznosti najemnika iz naslova uporabe stanovanja. Sredstva akontacije skupaj s pripadajočimi obrestmi se vrnejo najemniku ob vrnitvi stanovanja lastniku v skladu s pogodbo.

Letna obrestna mera za vplačana sredstva akontacije ob izselitvi znaša 2%. Obrestna mera se spreminja na osnovi sklepa nadzornega sveta NSPIZ in nadzornega sveta JSSMOK.

Višina akontacije se usklajuje na enak način kot višina najemnine v oskrbovanih stanovanjih.

## 3. Najemnina in najemna pogodba

### 3.1 Mesečna najemnina znaša:

- za stanovanje, velikosti 39 m<sup>2</sup>, približno 188,00 EUR,
- za stanovanje, velikosti 46 m<sup>2</sup>, s parkirnim mestom približno 242,00 EUR in
- za stanovanje, velikosti 61 m<sup>2</sup>, s parkirnim mestom približno 306,00 EUR.

Najemnina se vsako leto s 1. 7. uskladi s stopnjo inflacije, dosežene v preteklem letu.

V kolikor na razpisu uspe prosilec, ki je državljan katere od ostalih držav članic EU, plača tržno najemnino, ki znaša 12,00 EUR za m<sup>2</sup>. Višina tržne najemnine se lahko spremeni s sklepom obeh Nadzornih svetov lastnikov oskrbovanih stanovanj.

V najemnini **niso** zajeti stroški, ki jih bodo po dejanski porabi zaračunali dobavitelji in izvajalci za porabljeno energijo in vodo, RTV prispevek, skupni obratovalni stroški hiše, stroški za celodnevno telefonsko nujno pomoč (klic v sili) ter stroški storitev osnovne in socialne oskrbe in morebitni drugi stroški v zvezi z uporabo stanovanja.

### 3.2 Oblika najemne pogodbe

Najemna pogodba se sestavi v obliki notarskega zapisa. Stroške krije najemnik.

### 3.3. Posebna določila

Najemnik in souporabnik sta si za čas trajanja najemne pogodbe v oskrbovanem stanovanju dolžna urediti stalno bivanje.

Najemnik je dolžan ob podpisu najemne pogodbe skleniti pisni dogovor za celodnevno telefonsko nujno pomoč (Storitev SOS gumb), ki mora biti sklenjen ves čas trajanja najemne pogodbe.

Najemnik lahko v času bivanja v oskrbovanem stanovanju proti plačilu koristi storitve osnovne in socialne oskrbe (9. člen Pravilnika o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev - Ur. list RS, št. 4572010, spremembe in dopolnitve št. 28/2011), ki jih bo zagotavljal pooblaščen izvajalec. Vrsto in obseg posameznih storitev najemnik individualno dogovori s pooblaščenim izvajalcem.

#### 4. Postopek oddaje

Prosilci prijave oddajo na obrazcu *Prijava za najem oskrbovanega najemnega stanovanja Koper*, Oljčna pot 65A, ki je na voljo na:

- Javnem stanovanjskem skladu MOK, Cesta Zore Perello-Godina 2, Koper
- pri Nepremičninskem skladu pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o., Mala ulica 5, Ljubljana in
- na spletni strani [www.jss-mok.si](http://www.jss-mok.si) in [www.ns-piz.si](http://www.ns-piz.si).

Prijave se zbirajo pri Javnem stanovanjskem skladu Mestne občine Koper.

Prosilci bodo o izpolnjevanju pogojev in o uvrstitvi na prednostno listo pisno obveščeni. Prednostna lista bo objavljena na oglasni deski JSS MOK. Ker lahko prosilci oddajo vlogo za najem kadarkoli do preklica sprejemanja vlog, se bo prednostni vrstni red lahko spreminjal v skladu s kriteriji za najem.

Ob izpraznitvi posameznega oskrbovanega stanovanja bo Komisija obravnavala vloge in potrdila prednostno listo. Izpraznjeno stanovanje bo ponudila v najem najvišje uvrščenemu prosilcu s prednostne liste. V primeru, da prosilec ne bo sprejel stanovanja, se bo to ponudilo prosilcu, ki je po vrstnem redu naslednji na prednostni listi. Prosilec, ki dvakrat odkloni najem primerne oskrbovanega stanovanja, bo izločen iz seznama prosilcev, o čemer se prosilca pisno obvesti. V tem primeru lahko prosilec ponovno poda prijavo, ki se obravnava kot nova prijava.

Razpisni postopek se ne vodi po določilih Zakona o splošnem upravnem postopku. Vloge za najem se zbirajo do preklica.

#### 5. Dokumentacija za najem stanovanja

Dokumentacija, ki jo mora predložiti prosilec za najem stanovanja obsega:

1. Prijava za najem,
2. Potrdilo o stalnem prebivališču, v kolikor prosilec ni občan Mestne občine Koper,
3. Potrdilo Upravne enote o dobi stalnega bivanja v Mestni občini Koper za prosilca, ki je občan Mestne občine Koper,
4. Fotokopijo osebne dokumenta, s katerim se izkazuje državljanstvo za prosilca,
5. Dokazila o zmožnosti plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki so vezani na najem:
  - Obvestilo ZPIZ-a o zadnji prejeti pokojnini in druga dokazila o stalnih prihodkih, v primeru, da bo stanovanje uporabljala tudi druga oseba (souporabnik), tudi dokazilo o stalnih prihodkih za to osebo,
  - v primeru neizpolnjevanja dohodkovnega cenzusa, tudi overjeno izjavo osebe, ki bo po potrebi (do)plačevala najemnino in stroške v zvezi z uporabo stanovanja,
6. Mnenje osebnega zdravnika za prosilca in souporabnika ob upoštevanju določb 9. člena Pravilnika o standardih in normativih socialno varstvenih storitev. To mnenje mora nedvoumno izkazovati, da je oseba sposobna samostojnega bivanja ali sposobna bivanja v stanovanju z občasno pomočjo druge osebe. Mnenje ne sme biti starejše od enega meseca (obrazec je priložen razpisni dokumentaciji).
7. V primeru, da bo stanovanje uporabljal tudi souporabnik, tudi dokazilo o zakonski oziroma zunajzakonski skupnosti oziroma dokazilo o statusu upokojenca (starejši od 60 let).

Datum: 1. 7. 2020