



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi 5. in 7. alineje 148. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l.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 in 27/17), v nadaljevanju SZ-1), 4. in 6. alineje 10. člena ter 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Ur. l. RS, št. 6/11), 28. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l.RS, št. 86/10, 75/12, 47/13 – ZDU-1G, 50/14, 90/14 – ZDU-1I, 14/15 – ZUUJFO in 76/15), 46. členom Uredbe o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Ur.l.RS, št. 34/11, 42/12, 24/13, 10/14 in 58/16) 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 (Ur.l. RS 119/00, 28/01 in 6/11), sprejema in objavlja prenovljen

## **Javni razpis za oddajo stanovanj v najem**

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: Sklad), razpisuje možnost ugodnega dolgoročnega najema) 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 stanovanj ter stanovanjskih hiš (v nadaljnjem besedilu: stanovanja). 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.stanovanjskisklad-rs.si](http://www.stanovanjskisklad-rs.si) oziroma [www.ssr.si](http://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 Obračun najemnin**

(1) Najemnina stanovanja je določena s strani Sklada s posebnim sklepom o stanovanjski najemni in je izračunana za vsako stanovanje na posamezni lokaciji ter razvidna iz objavljenega seznama stanovanj.

(2) 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 in razmer na trgu najemnih stanovanj. Uskladitev najemnin se izvede na dan 1.1. vsako leto oz. ob ponovni oddaji izpraznjenih stanovanj, v kolikor ni z zakonodajo za javna najemna stanovanja določeno drugače.

#### **1.3 Najemno razmerje**

(1) Izbrani prosilci s Skladom po zaključenem postopku izbora sklenejo najemno pogodbo, s katero najemajo predmet pogodbe – najemno stanovanje z morebitno pripadajočo shrambo in parkirnim prostorom, na kateri se overijo podpisi najemnika in sopodpisnikov polnoletnih 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 stanovanj v najem. Polnoletne 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 pogodbenne obveznosti po tej 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 posameznih določb glede na lokacijo in veljavno zakonodajo ter akte svojega poslovanja.

(3) Najem stanovanja se lahko izvede za določen čas, ki ne more biti krajši od 1 leta ali za nedoločen čas z odpovedno dobo treh mesecev. 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. Doba posameznega najemnega razmerja sklenjenega za določen čas pod pogoji prehodnega javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem, se po poteku najemnega razmerja lahko podaljša glede na izražen interes najemnika, in sicer kot najemno razmerje za določen čas, vendar največ za čas njegove veljavnosti, ali spremeni v najemno razmerje za nedoločen čas, vse pod pogoji tega javnega razpisa in v kolikor je najemnik redno ter v celoti izpolnjeval vse obveznosti iz najemnega razmerja. Sklad si pridržuje pravico odkloniti sklenitev podaljšanja najemne pogodbe oziroma odstopiti od najemne pogodbe v kolikor posamezno stanovanje namenjeno za druge projekte oziroma programe Sklada skladno z akti svojega poslovanja.

(4) Sklad lahko skladno z veljavno zakonodajo in akti svojega poslovanja za posamezna stanovanja, ki so predmet oddaje po tem razpisu, omogoči odkup iz najema, pri čemer opredeli način in pogoje prodaje ter jih javno objavi.

#### **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. Višina varščine znaša šest mesečnih najemnin za stanovanje, ki se dodeljuje v najem. Varščina se vrne ali poročuna 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, NAČIN ODDAJE IN MERILA ZA OBLIKOVANJE VRSTNEGA REDA**

### **2.1 Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci**

Najemniki oziroma najemnice stanovanj so lahko popolno poslovno sposobne fizične osebe, če imajo dovoljenje za stalno bivanje v Republiki Sloveniji ter pravne osebe zasebnega in javnega prava oziroma organizacije, vse s sedežem v Republiki Sloveniji.

### **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. 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 pomanjkljivosti 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 oziroma na družino oziroma njene družinske člane, če je prosilec uveljavljal prednost (mlade) družine. Tako lahko vsak prosilec odda samo eno prijavo, s katero pa lahko izrazi interes za eno ali več stanovanj. V primeru uveljavljanja prednosti (mlade) družine lahko prijavo za najem odda le eden od staršev oziroma partnerjev. V kolikor bo ugotovljena kršitev določil tega odstavka, bodo vse na zgoraj naveden način podane prijave izločene. Oseba, ki je navedena v podani prijavi (tudi kot družinski član), ne more podati na isti razpis samostojne prijave ali sodelovati v prijavi druge osebe. Prosilci, ki so že bili najemniki Sklada in nimajo poravnanih vseh obveznosti iz predhodnih najemnih razmerij ali drugih sodelovanj s Skladom, se na ta razpis ne morejo prijaviti.

(3) 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 OBLIKOVANJE PREDNOSTNIH KATEGORIJ**

#### **3.1 Prednostne kategorije, ki so upoštevane pri tem razpisu, so sledeče:**

(1)

a) Mlade družine - med njimi imajo prednost mlade družine z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok štejejo enako. Za mlado družino po tem razpisu se šteje družina, v kateri vsaj en otrok v času prijave še ni šoloobvezen. Enako velja za enostarševske družine, ki morajo izrecno navesti, da se statusno opredeljujejo kot take ter priložiti ustrezna dokazila. Za otroka, ki še ni šoloobvezen, se v letu 2017 šteje otrok, rojen po vključno 01.01.2012. Navedena letnica se spremeni s pričetkom novega koledarskega leta za leto naprej.

b) Družine z osnovnošolskim otrokom – med njimi imajo prednost družine z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok štejejo enako. Za družino z osnovnošolskim otrokom se po tem razpisu šteje družina z vsaj enim osnovnošolskim otrokom. Enako velja za enostarševske družine, ki morajo izrecno navesti, da se statusno opredeljujejo kot take ter priložiti ustrezna dokazila. Za osnovnošolskega otroka se v letu 2017 šteje otrok, ki je rojen po vključno 01.01.2002. Navedena letnica se spremeni s pričetkom novega koledarskega leta za leto naprej.

c) Družine – med njimi imajo prednost družine z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok štejejo enako. Za družino se po tem razpisu šteje družina z vsaj enim otrokom, ki ga je dolžna družina preživljati. Šteje se, da so starši dolžni preživljati svoje otroke do polnoletnosti oziroma, če se otrok redno šola, kot to šteje tudi vpis na izredni študij, do dopolnjenega 26. leta starosti. Za polnoletno osebo se v letu 2017 šteje oseba, rojena do vključno 31.12.1998. Za osebo staro do 26 let se v letu 2017 šteje oseba rojena po vključno 01.01.1991. Enostarševske družine morajo izrecno navesti, da se statusno opredeljujejo kot take ter priložiti ustrezna dokazila. Navedeni letnici se spremenita s pričetkom novega koledarskega leta za leto naprej.

d) Mlade osebe – za mlado osebo se šteje, če je prosilec star do 29 let. Za osebo staro do 29 let se v letu 2017 šteje oseba rojena po vključno 01.01.1988. Navedena letnica se spremeni s pričetkom novega koledarskega leta za leto naprej.

e) Ostali.

(2) V primeru več prijav za isto stanovanje imajo prednost prijave prosilcev fizičnih oseb pred prijavami pravnih oseb in organizacij, med pravnimi osebami in organizacijami pa prijave prosilcev, ki so osebe javnega prava s sedežem v občini, kjer se nahaja stanovanje.

#### 4 NATEČAJNI POSTOPEK

(1) Vse prijave za izbor morajo biti oddane na naslov: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana z oznako »**PRIJAVA – NAJEM STANOVANJ**«. Pismo prijavo na razpis oddajo prosilci na posebnem obrazcu Sklada, ki ga lahko brezplačno dobijo na sedežu Sklada v Ljubljani, na Poljanski cesti 31. Prijavo si lahko natisnejo tudi s spletne strani Sklada [www.stanovanjskisklad-rs.si](http://www.stanovanjskisklad-rs.si) ali [www.ssrs.si](http://www.ssrs.si). Prijave, ki ne bodo oddane na predpisanem navedenem obrazcu, ne bodo upoštevane. Prosilci - fizične osebe, ki želijo najeti stanovanje po pogojih tega razpisa, lahko oddajo prijavo na vlogi objavljeni na spletni strani Sklada pisno (po pošti) ali osebno na Skladu. Fizične osebe lahko oddajo prijavo tudi preko posebnega elektronskega sistema na spletni strani Sklada, če je ta omogočen. Obvestila in navodila o uporabi te možnosti bo Sklad sproti objavljati na svoji spletni strani. Pravne osebe lahko prijavo oddajo na vlogi objavljeni na spletni strani Sklada, namenjeni pravnim osebam, samo pisno s priporočeno pošiljko. 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.

(2) Prosilci morajo najkasneje do enega delovnega dne pred datumom vsakokratnega izbora kot dokazilo za resnost ponudbe, vplačati znesek v višini 500,00 EUR na transakcijski račun Sklada št. 01100-6270960211 z oznako/sklic 00 7189-2017 in natančno razvidnim vpisom namena plačila, iz katerega sta razvidna ime in priimek prvega prosilca oziroma v primeru prijave pravne osebe firma prosilca. Prijav prosilcev, ki v navedenem roku ne bodo vplačali zneska v navedeni višini oziroma Skladu ne bodo do najkasneje do enega delovnega dne pred datumom vsakokratnega izbora ustrezno posredovali dokazila o plačilu na [ssrsinfo@ssrs.si](mailto:ssrsinfo@ssrs.si) ali telefaks št. 01 47 10 503, ne bodo upoštevane. Vplačani znesek se izbranemu prosilcu všteje kot del varščine, neizbranim prosilcem iz prvega izbora pa se vplačani znesek vrne najkasneje v petih delovnih dneh po vsakokratnem izboru.

(3) Termini izborov in aktualni seznam stanovanj za najem so sproti 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 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 ima prednost pri izboru prosilec 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. 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 6-ih (šestih) mesečnih obrokov, pri čemer se vplačan znesek ob prijavi všteje v omenjeno varščino.

(7) Če izbrani najemnik fizična oseba ali pravna oseba 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 pri fizičnih osebah 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. Pravnim osebam Sklad vplačani znesek za resnost ponudbe v primeru odstopa od sklenitve pogodbe Sklad zadrži v celotni višini.

(8) 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 pomet 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 dveh mesecev 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.

## 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 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. Prošilec 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.

(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: 47833-145/2017

Datum sprejema javnega razpisa: 01.08.2017

Datum objave na spletni strani Sklada: 04.08.2017