



IZBOR NAJEMNIKOV STANOVANJ
po čistopisu javnega razpisa
Stanovanjskega sklada RS z dne 07.11.2017

Protokol izbora najemnikov

(1) **Opis problema:** Na voljo je določeno število stanovanj, ki so označena s 6-mestno šifro. Šifra enolično določa stanovanje. Za najem teh stanovanj se prijavi določeno število zainteresiranih najemnikov (v nadaljevanju prosilci). Vsak prosilec se prijavi za eno stanovanje, ki ga želi najeti. Dodatno lahko prosilec označi množico stanovanj, za katera je še zainteresiran v primeru, da prvega stanovanja ne dobi (pri dodeljevanju ga dobi drug prosilec).

Prosilci za najem stanovanj so uvrščeni v prednostne kategorije tako, kot je prikazano v tabeli 1.

(2) Pri **oblikovanju prednostnega vrstnega reda prosilcev** za posamezno stanovanje so upoštevani naslednji prednostni kriteriji:

1. **Vrsta družine prosilca:** mlada družina, družina z osnovnošolskim otrokom, družina, mlada oseba, ostali
2. **Prvo reševanje stanovanjskega vprašanja:** da, ne
3. **Samo pri mladi družini, družini z osnovnošolskim otrokom in družini: Število otrok** v prosilčevi družini: 3 in več, 2, 1
4. **Samo pri ostali: Dohodkovni cenzus:** da, ne
5. **Vrsta želje** – glavna oziroma dodatna želja: za izbrano stanovanje imajo prosilci z glavno željo v primeru enakosti po ostalih kriterijih prednost pred prosilci, ki so to stanovanje navedli kot dodatno željo.

Prosilci, pri katerih imajo vsi uporabljeni kriteriji paroma enake vrednosti, spadajo v isto prednostno kategorijo.

(3) Pri dodeljevanju posameznega stanovanja oblikujemo seznam vseh prosilcev, ki imajo to stanovanje navedeno med svojimi željami (glavna in dodatna želja). V ožji izbor pridejo prosilci, ki so se uvrstili v najvišjo prednostno kategorijo. Če je tak prosilec en sam, mu stanovanje dodelimo brez računalniškega žreba, v nasprotnem primeru pa oblikujemo seznam prosilcev iz najvišje prednostne kategorije, sortiran po prosilčevi številki vloge, ter med njimi izberemo enega z žrebom v posebnem programu za naključni izbor. Ta program se izvaja na drugem nepovezanem računalniku po posebnem protokolu, ki zagotavlja nepristranski naključni izbor.

V postopku dodeljevanja je posamezen prosilec opisan z naslednjimi podatki:

- Šifra najemnika iz prijave za najem stanovanja (npr. SL1234)
- Vrednosti kriterijev za razvrstitev po prioriteten vrstnem redu: vrsta družine, prvo reševanje, število otrok, dohodkovni cenzus
- Prvo zeleno stanovanje (glavna želja)
- Seznam dodatnih želja za stanovanja.

(4) **Izbor prosilcev** za najem stanovanj bo potekal po naslednjem postopku:

1. V množico aktivnih stanovanj *Stan* izberemo vsa neoddana stanovanja;
2. V množico aktivnih prosilcev *Pros* izberemo vse zainteresirane najemnike, ki jim še nismo dodelili stanovanja;

3. Za vsako stanovanje iz *Stan* naredimo seznam zainteresiranih aktivnih prosilcev iz *Pros*, urejen po prednostnih kategorijah iz tabele 1;
4. Če so sezname zainteresiranih najemnikov za vsa stanovanja prazni, končamo izbor in izpišemo rezultate, sicer pa nadaljujemo s korakom 5;
5. Vsakemu stanovanju pripišemo prioriteto najvišje uvrščenega prosilca, ki je to stanovanje izbral za glavno željo (komentar: vrstni red dodeljevanja stanovanj je pomemben, ker bi sicer lahko prosilec iz najvišje prednostne kategorije dobil stanovanje s seznama dodatnih želja in sploh ne bi bil obravnavan pri stanovanju iz svoje glavne želje). Stanovanja, ki jih nihče izmed preostalih prosilcev ni izbral kot glavno željo, nastopajo pa v njihovih dodatnih željah, so med seboj po prioriteti enakovredna, njihova prioriteta pa je nižja od vseh stanovanj, ki nastopajo v glavnih željah;
6. Za dodeljevanje določimo stanovanje z najvišjo prioriteto (poimenujemo ga *S*):
 - 6.1. Če je takih stanovanj več, med njimi izberemo takega, ki:
 - 6.1.1. Ima samo enega prosilca;
 - 6.1.2. Če takega ni, potem izberemo tistega z največjim številom prosilcev;
 - 6.1.3. Če je takih stanovanj več, med njimi za dodeljevanje izberemo prvo stanovanje po šifri stanovanja (po abecedi in številčni oznaki);
7. Dodelimo stanovanje *S*:
 - 7.1. Oblikujemo seznam aktivnih prosilcev za stanovanje *S*, sortiran po prednostnih kategorijah in v okviru prednostne kategorije po številki vloge;
 - 7.2. Izberemo prosilca *P*, ki mu dodelimo stanovanje *S*:
 - 7.2.1. Če je v najvišji prednostni kategoriji en sam prosilec, izberemo njega;
 - 7.2.2. Sicer (v najvišji prednostni kategoriji je *N* prosilcev) po protokolu **računalniškega naključnega izbora** določimo številko *R* med 1 in *N*; s tem izberemo prosilca na *R*-tem mestu seznama, urejenega po številki vloge;
 - 7.3. Izbrani par stanovanje - prosilec (*S-P*) shranimo na seznam oddanih stanovanj;
 - 7.4. Stanovanje *S* izločimo iz seznama neoddanih stanovanj *Stan*;
 - 7.5. Prosilca *P* izločimo iz seznama aktivnih prosilcev *Pros*;
8. Vrnemo se na točko 1.

Vsaka akcija v postopku izbora najemnikov se zabeleži na zapisnik. Rezultat celotnega postopka izbora najemnikov je strnjen v dveh seznamih:

1. Seznam oddanih stanovanj. Pri vsakem stanovanju je navedena šifra najemnika.
2. Seznam neoddanih stanovanj.

Zapisnik se po zaključku postopka dodeljevanja izpiše na tiskalnik. Sestavni del zapisnika je tudi dnevnik uporabe programa za naključni izbor.

Vsi sodelujoči pri izboru najemnikov ga podpišejo za arhiv.

(5) Ta protokol izbora najemnikov **velja za dodeljevanje stanovanj fizičnim osebam**.

(6) **Vloge pravnih oseb** so obravnavane v ločenem postopku in samo v primeru, da za posamezno stanovanje ni oddana vloga fizične osebe. Prednost znotraj razredov v primeru več prijav pravnih oseb ugotavlja komisija imenovana s strani Stanovanjskega sklada RS.

Pri oblikovanju prednostnega vrstnega reda prosilcev – pravnih oseb za posamezno stanovanje so upoštevani naslednji prednostni kriteriji:

1. **Vrsta pravne osebe:** pravna oseba javnega prava, pravna oseba zasebnega prava;

2. *Samo pri pravni osebi javnega prava: vrsta pravne osebe javnega prava:* država, subjekti sui generis, pravne osebe - subjekti katerih ustanovitelj in edini lastnik je država, občine, pravne osebe - subjekti katerih ustanovitelj in edini lastnik je občina;
3. *Samo pri pravni osebi zasebnega prava: vrsta pravne osebe zasebnega prava:* državna podjetja, pravne osebe katerih ustanovitelji so javni skladi, občinska podjetja, podjetja z izkazom odločbe pristojnih organov, druge osebe zasebnega prava.