



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi 5. in 7. alineje 148. člena Stanovanjskega zakona (Ur.l. RS, št. 69/2003, 18/2004-ZVKSES, 47/2006-ZEN, 9/2007 Odl.US: P-31/06-4, 18/2007 Skl.US: U-I-70/04-18, 45/2008-ZVEtL, 57/2008, 90/2009 Odl.US: U-I-128/08-23, Up-933/08-18, 62/2010-ZUPJS, 56/2011 Odl.US: U-I-255/09-14, 87/2011 in 40/2012-ZUJF, 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. 6/2011) 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 119/2000, 28/2001 in 6/2011), sprejema in objavlja čistopis

## **Javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem**

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: Sklad), razpisuje možnost ugodnega najema stanovanj na različnih lokacijah na območju celotne Slovenije.

### **1 PREDMET RAZPISA**

#### **1.1 Predmet razpisa in seznam stanovanj**

Sklad razpisuje oddajo za bivanje primernih in vseljivih stanovanj ter stanovanjskih hiš s pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti (v nadaljnjem besedilu: stanovanja). Seznam stanovanj s posameznimi tlorisi, pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti ter višino najemnine za razpisana stanovanja in lokacije Sklad na podlagi objave tega razpisa sprotno dopolnjuje, ažurira in objavlja na spletni strani Sklada [www.stanovanjskisklad-rs.si](http://www.stanovanjskisklad-rs.si) oziroma [www.ssr.rs.si](http://www.ssr.rs.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. Uskladitev najemnin se izvede na dan 1.1. vsako leto.

#### **1.3 Najemno razmerje**

(1) Izbrani prosilci s Skladom po zaključenem postopku izbora sklenejo najemno pogodbo, s katero najemajo predmet pogodbe – najemno stanovanje s shrambo in parkirnim/a prostorom/a, na kateri se overijo podpisi najemnika in sopodpisnikov polnoletnih uporabnikov - porokov. Najemnik je poleg najemnine, katere višina je opredeljena v najemni pogodbi, dolžan plačati še vse ostale stroške, ki se nanašajo na uporabo stanovanja, in so natančneje opredeljeni v 7. členu Splošnih pogojev 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 najemjemalcem nastale pogodbene obveznosti po tej pogodbi. Lastnik lahko zahteva plačilo zapadlih pogodbenih obveznosti bodisi od najemnika bodisi od porokov ali pa od vseh hkrati (solidarno poroštvo). 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

aktivnosti ter drugih primerih, določenih z veljavno zakonodajo. Doba posameznega najemnega razmerja, sklenjenega pod predhodnimi pogoji javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem za določen čas, se po poteku najemnega razmerja podaljša glede na izražen interes najemnika pod pogoji takrat veljavnega javnega razpisa in največ za čas njegove veljavnosti.

(4) V primeru interesa najemnika in ustrezne zakonske podlage, ki bo Skladu omogočala prodajo novih stanovanj, ki jih oddaja v najem po tem razpisu, bo Sklad predvidoma omogočil tudi odkup stanovanja, pri čemer bo ceno in način plačila določil najemodajalec.

#### **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 poračuna 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 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 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.

(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 iz tega razpisa še vedno več, bo med njimi izveden naključen računalniški izbor na način, opisan na spletni strani Sklada. Izbor najemnikov stanovanj poteka po posebnem protokolu izbora najemnikov s pomočjo posebnega računalniškega programa. Protokol je predstavljen na spletni strani Sklada.

## **3 OBLIKOVANJE PREDNOSTNIH KATEGORIJ**

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

a) Mlade družine - med njimi pa imajo dodatno prednost mlade družine z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok upoštevajo enako. Za mlado družino po tem razpisu se šteje družina z vsaj enim otrokom, 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. Za otroka, ki še ni šoloobvezen, se v letu 2015 šteje otrok rojen po vključno 01.01.2010. Navedena letnica se spremeni s pričetkom novega koledarskega leta za leto naprej.

b) Družine z osnovnošolskim otrokom – med njimi pa imajo dodatno prednost družine z osnovnošolskim otrokom z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok upoštevajo 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. Za osnovnošolskega otroka se v letu 2015 šteje otrok, ki je rojen po vključno 1.1.2000. Navedena letnica se spremeni s pričetkom novega koledarskega leta za leto naprej.

c) Družine – med njimi pa imajo dodatno prednost družine z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok upoštevajo 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, pa tudi če se otrok redno šola kot vpisan na izredni študij, do dopolnjenega šestindvajsetega leta starosti. Za polnoletno osebo se v letu 2015 šteje oseba, rojena do vključno 31.12.1996. Za osebo, staro do 26 let, se v letu 2015 šteje oseba rojena po vključno 01.01.1989. Enostarševske družine morajo izrecno navesti, da se statusno opredeljujejo kot take. 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 27 let. Za stare do 27 let v letu 2015 štejejo vsi, ki so rojeni 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 iz vseh prednostnih kategorij skladno z določbami (1) do (3) odstavka, 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) Prosilci, ki želijo najeti stanovanje po pogojih tega razpisa, lahko oddajo prijavo preko elektronske vloge, objavljene na spletni strani Sklada ali pisno (po pošti) ali osebno na Skladu. Pravne osebe lahko vlogo oddajo samo pisno s priporočeno pošiljko. Vse prijave za izbor morajo biti oddane na naslov: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana z oznako »PRIJAVA - NAJEM«. 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 razpisovalec prejme pošiljko. Pisno prijavo na razpis oddajo prosilci na posebnem obrazcu Sklada, ki ga lahko brezplačno dobijo na sedežu Sklada v Ljubljani, na Poljanski cesti 31, v času uradnih ur. Prijavo si lahko natisnejo tudi s spletne strani Sklada [www.stanovanjskisklad-rs.si](http://www.stanovanjskisklad-rs.si) ali [www.ssr.si](http://www.ssr.si). Prijave, ki ne bodo oddane na predpisanem navedenem obrazcu, ne bodo upoštevane.

(2) Vsak prosilec lahko odda samo eno prijavo, s katero izrazi interes za eno ali več stanovanj po tem razpisu (večje število nedvoumno določenih stanovanj). V primeru uveljavljanja prednosti (mlade) družine lahko prijavo odda le eden od staršev oz. partnerjev.

(3) Prosilci, ki so fizične osebe, 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 7189-2014 in natančno razvidnim vpisom namena plačila, iz katerega sta razvidna ime in priimek prvega prosilca. Prosilci, ki so pravne osebe, 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 7189-2014 in natančno razvidnim vpisom namena plačila, iz katerega je razvidna firma prosilca. Prijave prosilcev, ki v navedenem roku ne bodo vplačali zneska v navedeni višini, 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.

(4) Termin izborov in aktualni seznam stanovanj za najem so sprotno objavljeni na spletni strani razpisovalca. Vsakokratni izbor vodi komisija, ki jo je izmed zaposlenih imenoval direktor Sklada. O izboru se vodi zapisnik. 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.

(5) V primeru večjega števila prijavljenih iz iste prednostne kategorije za posamezno stanovanje, se izbor med njimi opravi na podlagi naključnega računalniškega izbora. Če bo prednostnih prosilcev za posamezno stanovanje po upoštevanju navedenih prednostnih skupin in kategorij iz te spremembe in dopolnitve razpisa še vedno več, bo med njimi izveden naključen računalniški izbor na način in skladno s protokolom. Prioritetni razredi kategorije, Protokol izbora in Naključni izbor so objavljeni na spletni strani Sklada in nastopijo v veljavo z dopolnitvijo sprememb tega razpisa z dnem objave.

(6) Sklad bo vsem prijavljenim prosilcem v roku 15 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.

(7) 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. Izbrani najemnik bo moral ob podpisu najemne pogodbe plačati varščino v višini 6-ih (šestih) mesečnih obrokov, pri čemer se vplačan znesek ob prijavi v šteje v omenjeno varščino.

(8) 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 od sklenitve pogodbe odstopa. 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. Pravnim osebam Sklad vplačani znesek za resnost ponudbe, v primeru odstopa od sklenitve pogodbe, zadrži v celotni višini.

Prosilci, ki znesek vplačajo do enega delovnega dne pred datumom vsakokratnega izbora, morajo kopijo potrdila o plačilu zneska, iz katerega je razvidno, da so vplačali znesek v zahtevanem roku, obvezno isti dan posredovati na e-naslov: srsinfo@ssrs.si ali na fax št.: 01/47-10-503. Prijave prosilcev, za katere Sklad ne bo prejel vplačanih zneskov in potrdil na zgoraj naveden način, skladno s pogoji razpisa v izboru ne bodo upoštevane. Vplačani znesek se izbranemu prosilcu v šteje kot del varščine, neizbranim prosilcem pa se vplačani znesek vrne najkasneje v petih delovnih dneh po vsakokratnem izboru.

(9) Vsem najemnikom stanovanj bo v podpis ponujena enaka – vzorčna 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 uskladitve z veljavno zakonodajo, o čemer novico objavi na svoji spletni strani oziroma obvesti vsakokratnega najemnika ob sklepanju pogodbe.

(10) Po sklenitvi najemne pogodbe bo najemnik s priporočeno pošiljko ali elektronskim sporočilom vabljen na prevzem stanovanja, ki se opravi najkasneje v roku 2 mesecev po sklenitvi najemne pogodbe. V primeru, da se prevzem stanovanja v navedenem roku ne opravi, se šteje, da najemnik odstopa od najema.

## 5 OSTALO

(1) Sklad si pridržuje pravico, da v času trajanja tega razpisa kadarkoli sprejme dopolnitev ali razširitev tega razpisa. Sklad odločitev objavi na enak način kot ta razpis ter učinkuje od dne sprejema. Sklad lahko odloči, da so najemniki stanovanj lahko tudi (nekateri) pravne osebe oz. organizacije ali sprejme druge pogoje razpisa ter jih objavi na spletni strani Sklada. 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. Prosilec 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  
dr. Žiga Andoljšek,  
direktor

Št. zadeve: 4231-2/13

Datum sprejema javnega razpisa: 06.02.2013  
Datum objave na spletni strani Sklada: 15.02.2013  
Datum prve spremembe in dopolnitve javnega razpisa: 4.4.2013  
Datum objave na spletni strani Sklada: 4.4.2013  
Datum druge spremembe in dopolnitve javnega razpisa: 17.7.2013  
Datum objave na spletni strani Sklada: 19.7.2013  
Datum čistopisa smiselno upoštevajoč vse spremembe, dopolnitve in subjektivne razširitve javnega razpisa: 30.08.2013  
Datum objave na spletni strani Sklada: 30.08.2013  
Datum tretje spremembe in dopolnitve javnega razpisa: 22.06.2015  
Datum objave na spletni strani Sklada: 22.06.2015