



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi 5. alineje 148. 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, 77/23 – odl. US in 61/24, v nadaljevanju: SZ-1), 6. alineje 10. člena ter 20. člena Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17, 17/18, 4/19, 31/21, 132/23 in 87/24), 62. člena Zakona o stvarnem premoženju države in samoupravnih lokalnih skupnosti (Uradni list RS, št. 11/18, 79/18 in 78/23 – ZORR) in 2. alineje 31. člena Splošnih pogojev poslovanja Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, javnega sklada (Uradni list RS, št. 119/00, 28/01 in 6/11), sprejema in objavlja dopolnitev in čistopis

Javnega razpisa za oddajo stanovanj v najem

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

1 PREDMET RAZPISA

1.1 Predmet razpisa in seznam stanovanj

Sklad razpisuje oddajo za bivanje primernih in vseljivih stanovanj ter stanovanjskih hiš (v nadaljevanju: 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.ssrs.si oziroma www.najem.stanovanjskisklad-rs.si/ (v nadaljevanju: spletna stran Sklada). Na spletni strani so objavljeni tudi vzročni prikazi stanovanj, ki so informativne narave, posamezne lastnosti stanovanj se lahko razlikujejo od prikazanih. Ogledi stanovanj pred izborom najemnikov niso možni, ogledi dodeljenega stanovanja so omogočeni po tem razpisu izbranim najemnikom na podlagi prošnje po izboru najemnikov, ter se izvedejo pred primopredajo stanovanja.

1.2 Obračun najemnin

(1) Višina najemnine za posamezno stanovanje na določeni lokaciji je določena s posebnim sklepom Sklada in je izračunana individualno za vsako stanovanjsko enoto. Podatki o najemninah so razvidni iz javno objavljenega seznama stanovanj s pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti. Stanovanja, ki so bila sofinancirana z evropskimi sredstvi v okviru Načrta za okrevanje in odpornost (v nadaljevanju: NOO), imajo določeno neprofitno najemnino in so v sklepu označena z zvezdico (*).

(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, razmer na trgu najemnih stanovanj in spremembe stanovanjske zakonodaje. Uskladitev najemnin se izvede predvidoma na dan 1.4. vsako leto oziroma ob ponovni oddaji izpraznjenih stanovanj, v kolikor ni z zakonodajo za javna najemna stanovanja ali sklepom najemodajalca določeno drugače.

(3) Za določitev in spreminjanje najemnin v javnih najemnih stanovanjih, sofinanciranih z evropskimi sredstvi iz NOO, veljajo določbe 116. člena Stanovanjskega zakona – SZ-1.

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 so digitalni podpisi oziroma se pri notarju 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 bivalne z najemjemalcem nastale pogodbene obveznosti po najemni 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 in dopolnitve posameznih določb glede na lokacijo in veljavno zakonodajo, akte svojega poslovanja ter skladno z zahtevami in omejitvami iz vsakokratnega sofinanciranja. Spremembe in dopolnitve bodo objavljene na strani, kjer se nahaja razpisna dokumentacija.

(3) Najem stanovanja se izvede nedoločen čas z odpovedno dobo dveh mesecev. Najemna pogodba za stanovanje, sofinancirano z evropskimi sredstvi v okviru NOO (neprofitna najemnina), ki se sklene z najemnikom denacionaliziranega stanovanja, se sklene za nedoločen čas. Najemodajalec lahko odpove najemno pogodbo iz krivdnih ter nekrivdnih razlogov. Razlogi in pogoji za odpoved najemnega razmerja so natančno opredeljeni v Splošnih pogojih, ki so sestavni del najemne pogodbe ter v 103. in 106. členu SZ-1.

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, za poplačilo morebitnih neplačanih najemnin in stroškov povezanih z najemno pogodbo ali stanovanjem. 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, NAČIN PRIJAVE IN MERILA ZA OBLIKOVANJE VRSTNEGA REDA

2.1 Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci in uporabniki

(1) Najemniki oziroma najemnice stanovanj so lahko le popolno poslovno sposobne fizične osebe, ki imajo v času vložitve prijave državljanstvo Republike Slovenije ali dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji¹. Uporabniki stanovanja morajo imeti v času vložitve prijave vsaj dovoljenje za začasno prebivanje v Republiki Sloveniji². Prosilci izkažejo izpolnjevanje pogoja dovoljenja za

¹ **Stalno prebivališče** je naslov v Republiki Sloveniji, na katerem posameznik stalno prebiva, in je ta naslov središče njegovih življenjskih interesov, kar se presoja na podlagi njegovih družinskih, partnerskih, delovnih, ekonomskih, socialnih in drugih vezi, ki kažejo, da med posameznikom in naslovom, kjer živi, obstajajo tesne in trajne povezave.

² **Dovoljenje za prebivanje:** Tujec, ki želi v Republiki Sloveniji prebivati dalj časa, kot je to mogoče na podlagi vizuma, ali ki želi vstopiti in prebivati v Republiki Sloveniji iz drugačnih razlogov, kot je to mogoče na podlagi vizuma, mora imeti dovoljenje za prebivanje. Dovoljenje za prebivanje pomeni dovoljenje za vstop v Republiko Slovenijo in bivanje za določen čas in za določen namen ali prebivanje za nedoločen čas. Dovoljenje za prebivanje v Republiki Sloveniji ni potrebno za tiste tujce in v tistih primerih, za katere je tako določeno z zakonom ali mednarodnim sporazumom. Dovoljenje za začasno prebivanje se izda za določen namen in za določen čas. Dovoljenje za začasno prebivanje, brez vezave na določen namen, se, kot nevezano dovoljenje za začasno prebivanje, lahko izda določenim tujcem ob pogojih, ki jih določa Zakon o tujcih. Dovoljenje za stalno prebivanje se izda brez omejitev glede trajanja in namena bivanja v Republiki Sloveniji. Vrsta dovoljenj za prebivanje - Dovoljenje za prebivanje se izda kot: dovoljenje za začasno prebivanje, ali dovoljenje za stalno prebivanje.

prebivanje zase in za uporabnike, s katerimi se prijavijo na razpis, s predložitvijo dokazila, izdanega s strani pristojnega organa. V primeru, da ta bistveni pogoj ni izpolnjen, je prijava formalno neustrezna. Pravnomočna odločba, s katero je bil prosilcu priznan status repatriirane osebe ali pravica do repatriacije v Republiko Slovenijo kot ožjemu družinskemu članu osebe slovenskega rodu, ki je pridobil status repatriirane osebe, velja kot dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji.

(2) Najemniki oziroma najemnice stanovanj po tem razpisu so lahko tudi najemniki denacionaliziranih stanovanj, ki izpolnjujejo naslednje pogoje:

- imajo stalno prebivališče v Republiki Sloveniji,
- prosilec je poslovno popolnoma sposobna oseba,
- najemnik denacionaliziranega stanovanja ali njegov zakonec oziroma oseba, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, nima v lasti primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen lastnega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo mora po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas ter za neprofitno najemnino ali za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s 167.d členom Stanovanjskega zakona – SZ-1.

(3) Prosilci (najemniki) in polnoletni uporabniki, prijavljeni z njim na razpis (poroki), ki so že bili v javnem najemnem stanovanju v Republiki Sloveniji za nedoločen čas, kot najemniki ali poroki po najemni pogodbi in nimajo poravnanih vseh obveznosti iz predhodnih najemnih razmerij ali drugih sodelovanj s Skladom ali drugimi javnimi najemodajalci ali je bila najemna pogodba odpovedana iz razloga po 4. točki prvega odstavka 103. člena SZ-1 (neplačevanje najemnin ali stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine) ali jim je bila, kot najemnikom, najemna pogodba odpovedana zaradi drugih kršitev, se na ta razpis ne morejo prijaviti in se morebitna prijava izloči kot neustrezna. Na razpis se ne morejo prijaviti, in se njihova prijava, kot neustrezna izloči, tudi prosilci če sami ali polnoletni uporabniki, prijavljeni z njim na razpis (poroki), uporabljajo stanovanje Sklada ali drugih javnih najemodajalcev brez pravnega naslova.

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 o sebi in uporabnikih ter drugih dejstvih in okoliščinah. 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, ki lahko v posameznem roku zbiranja prijav na razpis izrazi interes za eno ali več stanovanj. Oseba, ki je navedena v podani prijavi kot uporabnik - družinski član ali drugi uporabnik stanovanja, ne more podati znotraj istega roka zbiranja prijav na razpis samostojne prijave ali sodelovati v prijavi druge osebe. V kolikor bo ugotovljena kršitev določil tega odstavka, bodo vse na zgoraj naveden način podane prijave izločene kot neustrezne. Sklad si pridržuje pravico preveriti znotraj svojih obstoječih ali preteklih najemnih pogodb ali je posamezna oseba navedena v prijavi že najemnik ali uporabnik njegovega stanovanja ali je to bila v preteklosti oziroma ali že biva v najemnem stanovanju v lasti drugega javnega subjekta³, v kar prosilec in uporabniki privolijo s prijavo na ta razpis, ter poizvedeti pri navedenem najemodajalcu o obstoju najemnega razmerja, enako velja za pogoje pod točko 2.1.

Dovoljenje za stalno prebivanje in dovoljenje za začasno prebivanje sta dovoljenji po Zakonu o tujcih (ZTuj-2) (Uradni list RS, št. 91/21 – uradno prečiščeno besedilo, 95/21 – popr., 105/22 – ZZNŠPP, 48/23, 115/23, 62/24 – ZUOPUE in 96/24 – odl. US) oziroma drugem predpisu, ki velja v Republiki Sloveniji. Dovoljenje za prebivanje v Republiki Sloveniji ni potrebno za tiste tujce in v tistih primerih, za katere je tako določeno z zakonom ali mednarodnim sporazumom.

³ Pogoj bivanja v najemnem stanovanju v lasti drugega javnega subjekta ne velja za prosilce, ki so najemniki denacionaliziranih stanovanj.

2.3 Merila za oblikovanje vrstnega reda

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 PREDNOSTNE SKUPINE IN KATEGORIJE

(1) Prioritetni vrstni red prosilcev za najem stanovanja, iz katerega so razvidne prioritete glede na posamezne kriterije, je objavljen skupaj s tem Javnim razpisom za oddajo stanovanj v najem.

(2) Prednostna kategorija so najemniki denacionaliziranih stanovanj. Prosilci, ki uveljavljajo prednostno kategorijo najemniki v denacionaliziranih stanovanjih in izpolnjujejo pogoje iz 2. odstavka točke 2.1. tega razpisa, morajo kot obvezno priložiti k prijavi za najem stanovanja priložiti izjavo najemnika denacionaliziranega stanovanja, in njegovega zakonca oziroma osebe, s katero živi najemnik v zunajzakonski skupnosti, da nimata v lasti primerne stanovanja ali stanovanjske stavbe, razen lastnega stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jih morata po zakonu oddajati v najem za nedoločen čas ter za neprofitno najemnino ali za nedoločen čas in za najemnino, ki se lastniku doplačuje v skladu s SZ-1. Prav tako morajo prosilci, ki uveljavljajo prednostno kategorijo najemniki v denacionaliziranih stanovanjih, za dokazovanje statusa najemnika denacionaliziranega stanovanja dokazati, da gre za denacionalizirano stanovanje (npr. predložitev odločbe o denacionalizaciji s klavzulo pravnomočnosti) ter dokazati, da je najemnik (oziroma njegov prednik) bil imetnik stanovanjske pravice. Kot dokazilo se lahko upošteva najemna pogodba, iz katere je jasno razvidno, da gre za najemnika denacionaliziranega stanovanja (npr. iz uvodnih določb, višine najemnine). V primeru, da je prosilec v okviru te prednostne kategorije izbran za najemnika stanovanja na podlagi tega javnega razpisa, se prosilec zavezuje, da bo ob sklenitvi najemne pogodbe izpraznil denacionalizirano stanovanje, ki ga trenutno uporablja, in ga vrnil lastniku oziroma upravičencu v denacionalizaciji v posest. Ta obveznost se določi kot pogodbeni določba v najemni pogodbi in je pogoj za sklenitev pogodbe o najemu stanovanja po tem razpisu.

Naslednja prednostna kategorija so prosilci in uporabniki, prijavljeni z njim na ta razpis, ki ustrezno dokažejo, da prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega. Znotraj prednostne skupine prvo reševanje stanovanjskega vprašanja imajo prednost prednostne kategorije, ki so navedene in podrobneje opisane v (3) točki tega poglavja od a) do e) ter v (4) točki tega poglavja.

Šteje se, da prosilci nimajo zadovoljivo urejenega stanovanjskega vprašanja v Republiki Sloveniji, če so sami ali uporabniki, prijavljeni z njim na ta razpis - družinski člani (polnoletni ali nepolnoletni uporabniki stanovanja) lastniki ali solastniki stanovanja ali hiše v Sloveniji (v primeru, da so lastniki ali solastniki več stanovanj ali hiš, se kvadrature seštevajo), ki ne presega navedenih velikosti: za 2-člansko gospodinjstvo do 45 m², za 3-člansko gospodinjstvo do 55 m², za 4-člansko gospodinjstvo do 65 m², za 5-člansko gospodinjstvo do 75 m². Za vsakega nadaljnjega člana gospodinjstva se površina stanovanja poveča za 10 m².

Šteje se tudi, da prosilci nimajo zadovoljivo urejenega stanovanjskega vprašanja, če niso sami ali uporabniki, prijavljeni z njim na ta razpis, najemniki v javnem najemnem stanovanju v Republiki Sloveniji za nedoločen čas.

Kot javna najemna stanovanja se po tem razpisu štejejo občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti Sklada, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja.

Prosilci, ki uveljavljajo prednost glede na nerešeno oziroma nezadovoljivo rešeno stanovanjsko vprašanje, morajo k prijavi priložiti izpolnjeni obrazec - Izjavo prosilca in drugih polnoletnih uporabnikov članov družine oziroma drugih uporabnikov, da prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje, oziroma da nimajo zadovoljivo rešenega tega vprašanja, ter, da tudi nepolnoletne osebe - uporabniki niso lastniki ali solastniki ustreznih nepremičnin (izjavo zanje podpišejo zakoniti zastopniki) ter da sami ali uporabniki, s katerimi se prijavljajo na razpis, niso najemniki v javnem najemnem stanovanju v Republiki Sloveniji za nedoločen čas (občinska najemna stanovanja v lasti občin oziroma občinskih stanovanjskih skladov

in stanovanjskih organizacij ter najemna stanovanja v lasti Sklada, ki se oddajajo za neprofitno najemnino upravičencu do neprofitnega stanovanja, namenska najemna stanovanja in tržna najemna stanovanja). Izjava je podana pod kazensko in odškodninsko odgovornostjo. Sklad si pridržuje pravico preverjati resničnost podanih izjav prosilca in uporabnikov v postopku obravnave prijav v javnih evidencah, pri pristojnih organih in pri javnih najemodajalcih stanovanj, v kar prijavitelj in uporabniki privolijo z oddajo prijave na ta razpis.

Kot dokazilo o nerešenem stanovanjskem vprašanju mora prosilec v prijavi navesti podatke o morebitnem lastništvu nepremičnin za prosilca in morebitne polnoletne in nepolnoletne uporabnike - člane družine oziroma drugih uporabnikov z izjavo, da v lasti nimajo drugih nepremičnin oziroma jih niso trajno odsvojili po dnevu objave spremembe tega razpisa, to je 13.06.2025.

(3) Prednostne kategorije, ki so upoštevane pri tem razpisu, so sledeče:

- A Mlade družine** - za mlado družino se samo za potrebe tega razpisa šteje družina, v kateri je vsaj en otrok v času prijave rojen po vključno 01.01.2020. Navedena letnica se spremeni s pričetkom novega koledarskega leta za leto naprej.
- B Družine z otroki** – za družino z otroki se samo za potrebe tega razpisa šteje družina z vsaj enim otrokom, ki je rojen po vključno 01.01.2010. Navedena letnica se spremeni s pričetkom novega koledarskega leta za leto naprej.
- C Družine s starejšimi otroki** – za družino s starejšimi otroki se samo za potrebe tega razpisa 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 2025 šteje oseba, rojena do vključno 31.12.2006. Za osebo staro do 26 let se v letu 2025 šteje oseba rojena po vključno 01.01.1999. 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 35 let. Za osebo staro do 35 let se v letu 2025 šteje oseba rojena po vključno 01.01.1990. Navedena letnica se spremeni s pričetkom novega koledarskega leta za leto naprej.
- E Ostali**

(4) Znotraj prednostnih kategorij iz točk a) do c) imajo prednost družine z več otroki, s tem, da se trije otroci ali več otrok štejejo enako, vendar imajo v vsakem primeru prednost družine, ki dokažejo, da prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega.

(5) V razpisu so za najem namenjena tudi stanovanja prilagojena gibalno oviranim osebam oziroma imajo možnost te prilagoditve in so označena z GOO. Ta stanovanja so namenjena in prilagojena gibalno oviranim proslcem oziroma proslcem z GOO uporabniki in slepim osebam, ki predložijo zahtevano dokazilo ob prijavi (npr. izvid zdravnika specialista, iz katerega je razvidna potrebnost trajne uporabe invalidskega vozička ali drugega tehničnega pripomočka za hojo ali odločba ZPIZ, iz katere je razvidna najmanj 70 % zmanjšana zmožnost premikanja...). V prijavi mora prosilec navesti tudi morebitne člane gospodinjstva, ki bodo z njim bivali v najemnem stanovanju. Znotraj te prednostne kategorije imajo prednost proslci, ki ne presegajo dohodkovnega kriterija, ki je podrobno opredeljen v točki 6.

V primeru, da za stanovanja, prilagojena gibalno oviranim osebam, več kot 3 mesece ne bo izkazanega interesa, lahko Sklad sprejme sklep, s katerim določi, da se lahko v najem ponudijo tudi proslcem, ki niso gibalno ovirane osebe.

(6) Znotraj prednostnih kategorij iz točk a) do e) lahko uveljavljajo prednost proslci, pri katerih vsi obdavčeni dohodki po ZDoh-2 vseh uporabnikov stanovanja v bruto zneskih v letu 2023 v povprečju ne presegajo meje povprečne bruto plače v letu 2023, ki je znašala 26.651,40 EUR⁴ na uporabnika - družinskega člana oz. na drugega uporabnika navedenega v prijavi. Meja povprečne bruto plače in leto upoštevavanja za ugotavljanje izpolnjevanja dohodkovnega kriterija, o čemer sprejme predsednik uprave

⁴ Po podatkih Statističnega urada RS je v letu 2023 znašala povprečna mesečna bruto plača 2.220,95 EUR. Preračunano na obdobje leta 2023 znaša povprečna bruto plača 26.651,40 EUR.

Sklada sklep, ki ga Sklad objavi na spletni strani Sklada, se enkrat letno uskladi. Sklad iz uradnih evidenc FURS pridobi podatke o obdavčenih dohodkih po ZDoh-2 prosilca in v prijavi navedenih članov, ki bodo bivali v stanovanju. Pridobljeni podatki so v bruto zneskih.

V primeru uveljavljanja dohodkovnega kriterija mora prosilec k prijavi obvezno priložiti izpolnjeno in lastnoročno podpisano prilogo »Pisno soglasje in pooblastilo za pridobitev podatkov od Finančne uprave Republike Slovenije«, s katerim bo izrecno pooblastil Sklad, da pri Finančni upravi Republike Slovenije (v nadaljevanju: FURS) pridobi podatke o prosilčevih obdavčenih dohodkih v skladu z zakonom, ki ureja dohodnino in s katerimi razpolaga FURS in o dohodkih uporabnikov. V skladu s petim odstavkom 139. člena 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)) bo lahko javni sklad, na podlagi tega pooblastila, upravičeno pridobil varovane podatke iz uradnih evidenc FURS. S svojim podpisom bo prosilec izrecno potrdil, da soglaša, da Sklad s strani FURS pridobi njegove zgoraj navedene podatke za namen/e preučitve njegove prijave – prijave na Javni razpis za oddajo stanovanj v najem in sprejem odločitve o njegovi prijavi. Soglasje za mladoletnika mora dati eden od staršev. Sklad bo lahko uporabil pridobljene podatke izključno za namen za katerega bodo pridobljeni. Prijave prosilcev, ki bodo želeli uveljavljati dohodkovni kriterij in ne bodo imele priložene izpolnjene in lastnoročno podpisane priloge - pooblastila za vse člane v prijavi ne bodo obravnavane z uveljavljanjem te prednosti. Seznam obdavčenih dohodkov po ZDoh-2 je objavljen na spletni strani Sklada.

(7) Stanovanjsko vprašanje se rešuje za osebe, navedene v prijavi za najem stanovanja. Najemna pogodba se sklene s prosilcem, izbranim v skladu z določbami javnega razpisa, ter z osebami, ki so bile navedene v prijavi za najem stanovanja kot uporabniki stanovanja. Prvotno število oseb, navedenih v najemni pogodbi po sklenitvi se lahko poveča samo v primeru, če se število oseb poveča za eno ali več oseb, ki jih mora najemnik preživljati po zakonu in bodo živele z njim, za vse ostale osebe pa le, če je glede na število oseb stanovanje po velikosti še primerno. Primernost velikosti stanovanja Sklad preverja skladno s SZ-1 in ob smiselni uporabi 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, 62/23, 61/24 – SZ-1F in 108/24) ter vsakokratnega predpisa, ki ureja določitev površinskih standardov za prijavo prebivališča.

4 NATEČAJNI POSTOPEK

(1) Prosilci, ki želijo najeti stanovanje po pogojih tega razpisa, lahko oddajo prijavo preko posebnega elektronskega sistema na spletni strani Sklada. Prijave, ki ne bodo oddane elektronsko preko spletna prijave, ne bodo upoštevane.

(2) Prosilec ali uporabnik lahko od prijave odstopi tako, da to pisno s povratnico na elektronski naslov ssrsinfo@ssrs.si sporoči Skladu najkasneje do dva dni pred vsakokratnim izborom do 12. ure. Odstopi od prijav po tem roku niso možni in se prijava uvrsti v izbor. Odstop uporabnika iz prijave ne pomeni odstop prosilca od prijave.

(3) Prosilci morajo najkasneje do zadnjega dne vsakokratnega termina za oddajo prijav kot dokazilo za resnost ponudbe, vplačati znesek v višini 500,00 EUR na transakcijski račun Sklada št. SI56 0110 0627 0960 211 obvezno z oznako/sklic SI00 7189-2022. V primeru, da plačilo izvede uporabnik, naveden v prijavi, mora o tem prosilec Sklad pisno obvestiti najkasneje do zadnjega dne vsakokratnega termina za oddajo prijav. Na plačilu morajo biti natančno razvidni namen plačila ter ime in priimek prosilca. Če to ni razvidno, mora prosilec o tem na ssrsinfo@ssrs.si obvestiti Sklad. Prijav prosilcev, ki v navedenem roku ne bodo vplačali zneska v navedeni višini oziroma Skladu v tem roku ne bodo ustrezno posredovali dokazila o plačilu na ssrsinfo@ssrs.si, ne bodo upoštevane. Vplačani znesek se izbranemu prosilcu všteje kot del varščine, neizbranim prosilcem pa se vplačani znesek vrne najkasneje v petih delovnih dneh po vsakokratnem izboru na račune, ki so jih prosilci navedli v prijavah.

(4) Vsakokratni seznam razpoložljivih oziroma prostih stanovanj, ki so primerna za najem ter termin zbiranja prijav in izbora najemnikov, Sklad objavi na spletni strani <https://ssrs.si/oddaja/>, kar je odvisno od razpoložljivosti stanovanj in ostalih aktivnosti Sklada. Vsakokratni izbor vodi komisija, ki jo izmed zaposlenih imenuje predsednik uprave Sklada. O izboru se vodi zapisnik. Rezultati vsakokratnega izbora najemnikov so dokončni. Prosilci, ki bodo prijavo oddali, 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) 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.

(6) Sklad bo vsem prijavljenim prosilcem v roku 5 dni po izboru poslal obvestila o izboru. Sklad uporabnikov ne obvešča. Obvestilo o izboru ne šteje za sklenjeno predpogodbo o najemu nepremičnine. V primeru, da najemnik po izboru ter pred sklenitvijo najemne pogodbe na ssrsinfo@ssrs.si sporoči Skladu, da od najema odstopa iz razlogov na njegovi strani, je Sklad upravičen zadržati 300,00 EUR, 200,00 EUR pa vrne prosilcu. Predmetno določilo se smiselno upošteva tudi v primeru, da najemnik od najema odstopa po sklenitvi najemne pogodbe.

(7) Izbrani prosilci s Skladom po zaključenem postopku izbora sklenejo najemno pogodbo, s katero najemajo predmet pogodbe. Na najemni pogodbi se overi podpis najemnika in porokov. 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. Overitev podpisa najemnika ni potrebna kadar je podpis najemnika izveden s kvalificiranim digitalnim potrdilom za fizične osebe (npr. SIGEN-CA, Pošta@CA, AC NLB, Halcom CA, SI-PASS). Mobilna identiteta smsPASS ne zadostuje.

(8) Izbrani najemnik in polnoletni uporabniki (poroki) morajo imeti do Sklada poravnane vse obveznosti iz morebitnih predhodnih najemnih razmerij ali poslovnih sodelovanj. Najemnik bo moral najkasneje štiri dni pred prevzemom stanovanja plačati varščino v višini 6-ih (šestih) mesečnih najemnin, pri čemer se že vplačan znesek ob prijavi všteje v omenjeno varščino. Izbrani najemniki bodo morali skleniti najemno pogodbo najkasneje v enem mesecu po prejetem vabilu na podpis najemne pogodbe.

(9) Če izbrani najemnik ne bo pristopal k aktivnostim za sklenitev najemne pogodbe na podlagi pozivov Sklada v postavljenem roku ali sklenil najemne pogodbe najkasneje v enem mesecu po prejemu vabila k sklenitvi najemne pogodbe, se šteje, da je nepreklicno izjavil, da odstopa od prijave za najem in da nima namere za sklenitev najemne pogodbe. V navedenem primeru Sklad 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.

(10) 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 pomot v vzorčnih pogodbah in uskladitev glede na posamezno lokacijo in prednostno kategorijo, veljavno zakonodajo in akte svojega poslovanja, o čemer novico objavi na svoji spletni strani oziroma obvesti vsakokratnega najemnika ob sklepanju pogodbe.

(11) Po sklenitvi najemne pogodbe in plačilu varščine, o čemer najemnik na elektronski naslov ssrsinfo@ssrs.si posreduje dokazilo, Sklad obvesti pooblaščenega upravnika o izpolnitvi pogojev za prevzem stanovanja s strani najemnika. Prevzem stanovanja se izvede najkasneje v roku enega meseca po sklenitvi najemne pogodbe. V primeru, da se prevzem stanovanja v navedenem roku ne opravi, Sklad najemnika ponovno pozove in mu postavi dodaten rok za prevzem stanovanja. V primeru, da najemnik stanovanja ne prevzame v dodatno določenem roku, 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 in polnoletni uporabniki, ki so v njej navedeni, 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 in v prijavi navedeni uporabniki se strinjajo z zbiranjem in obdelavo podatkov, povezanih z izvajanjem tega razpisa v skladu z zakonodajo o varstvu osebnih podatkov oziroma da za to pooblašajo Sklad. Prosilec in v prijavi navedeni polnoletni uporabniki z oddajo prijave izjavljajo, da so vse informacije, navedene v prijavi in priloženih dokumentih, resnične in popolne ter da se zavedajo in izjavljajo, da so seznanjeni, da je vsako krivo navajanje neresničnih podatkov v predloženi prijavi po pravnem redu Republike Slovenije kaznivo dejanje. Navajanje neresničnih oziroma napačnih podatkov v prijavi je krivdni odpovedni razlog za odpoved najemnega razmerja, najemnik pa mora od dneva ugotovitve kršitve do prekinitev najemnega razmerja plačevati tržno najemnino, določeno s sklepom Sklada, zvišano za 30 odstotkov.

(3) Informacije v zvezi z javnim razpisom: tel. 01 47 10 500 in e-naslov: ssrsinfo@ssrs.si.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,
javni sklad

mag. Črtomir Remec
predsednik uprave



Št. zadeve: 47833-145/2017

Datum sprejema javnega razpisa:	01.08.2017
Datum objave na spletni strani Sklada:	04.08.2017
Datum prve spremembe in dopolnitve javnega razpisa:	07.11.2017
Datum objave na spletni strani Sklada:	10.11.2017
Datum druge spremembe in dopolnitve javnega razpisa:	11.1.2018
Datum objave na spletni strani Sklada:	12.1.2018
Datum prenove javnega razpisa:	17.1.2022
Datum objave prenovljenega javnega razpisa na spletni strani Sklada:	17.2.2022
Datum prenove javnega razpisa:	24.10.2022
Datum objave prenovljenega javnega razpisa na spletni strani Sklada:	18.11.2022
Datum prenove javnega razpisa:	10.5.2023
Datum objave prenovljenega javnega razpisa na spletni strani Sklada:	12.5.2023
Datum prenove javnega razpisa:	05.06.2025
Datum objave prenovljenega javnega razpisa na spletni strani Sklada:	13.06.2025