

IZBOR KUPCEV STANOVANJ PO RAZPISU STANOVANJSKEGA SKLADA RS Z DNE 17.05.2017



Protokol izbora kupcev

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

V primeru tokratnega izbora kupcev za nakup stanovanj na podlagi razpisa Stanovanjskega sklada RS je v prodaji 64 stanovanj in 18 vrstnih hiš v Ljubljani v soseski Zeleni gaj na Brdu.

Prosilci za stanovanja so uvrščeni v prednostne kategorije, ki so prikazane v tabelah. Prioritetni vrstni red prosilcev za nakup stanovanja po razpisu SP z dne 17.5.2017. Tabela 2 prikazuje prednostni vrstni red prosilcev za stanovanja, ki zagotavljajo tudi funkcionalno oviranim osebam neoviran dostop (taka stanovanja so v razpisu posebej označena s •), tabela 1 pa prednostni vrstni red prosilcev za vsa ostala stanovanja.

Pri **oblikovanju prednostnega vrstnega reda prosilcev** za posamezno stanovanje so v tabelah upoštevani naslednji prednostni kriteriji:

- Samo pri stanovanjih, ki zagotavljajo neoviran dostop tudi funkcionalno oviranim osebam: Prosilec ali ožji družinski član je funkcionalno ovirana oseba:** prosilec priloži izvid zdravnika specialista, iz katerega je razvidna potrebnost trajne uporabe invalidskega vozička ali drugega tehničnega pripomočka za hojo; slepe osebe (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; ali izvid »Očesno stanje« o razvrstitvi slepe osebe v 3., 4. ali 5. stopnjo slepote);
- Vrsta družine prosilca:** mlada družina, družina z osnovnošolskim otrokom, družina, funkcionalno ovirana oseba, mlada oseba, drugo;
- Samo pri mladi družini, družini z osnovnošolskim otrokom, družini: Število otrok** v prosilčevi družini: 3 in več, 2, 1, 0.
- Samo pri mladi družini: Reševanje stanovanjskega problema:** prvič, ponovno; kot dokazilo za ugotavljanje »prvega reševanja« stanovanjskega problema se priloži:
 - Izjava polnoletnih članov mlade družine, da prvič kot mlada družina skupno rešujejo stanovanjski problem oziroma, da nimajo zadovoljivo in v skladu z določili Stanovanjskega zakona ter podzakonskih predpisov rešenega tega vprašanja.
 - Navedba morebitnega lastništva nepremičnin za vse polnoletne člane mlade družine z izjavo, da drugih nepremičnin kot dejanski ali zemljiškoknjižni lastniki ne posedujejo.
 - Navedba in dokazilo dejstva, da nepremičnina, v kateri trenutno stalno bivajo člani mlade družine ni v lasti članov te mlade družine (npr. najemna pogodba, sklep o dedovanju, kupoprodajna pogodba, gradbeno dovoljenje, zemljiškoknjižni izpisek – ki ne sme biti starejši od 30 dni ob vložitvi vloge).
- Prosilec je redno varčeval oziroma redno varčuje v nacionalni stanovanjski varčevalni shemi** – varčevalec, ni varčevalec;
- Vrsta izbire** – glavna oziroma dodatna izbira: za izbrano stanovanje imajo prosilci z glavno izbiro v primeru enakosti po ostalih šestih kriterijih prednost pred prosilci, ki so to stanovanje navedli kot dodatno izbiro.

Prosilci, pri katerih imajo vsi uporabljeni kriteriji paroma enake vrednosti, spadajo v isto prednostno kategorijo. Pri dodeljevanju posameznega stanovanja oblikujemo seznam vseh prosilcev, ki imajo to stanovanje navedeno med svojimi izbirami (glavna in dodatna izbira). 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 davčni številki, 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 kupca iz prijave za nakup stanovanja (npr. SP0102)
- Davčna številka prvega prosilca na vlogi
- Vrednosti kriterijev za razvrstitev po prioriteten vrstnem redu:
funkcionalno ovirana oseba, vrsta družine, število otrok, prvo/ponovno reševanje, varčevalna shema
- Prvo želeno stanovanje (glavna izbira)
- Seznam dodatnih izbira za stanovanja.

Izbor prosilcev za nakup stanovanj bo potekal po naslednjem postopku:

1. V množico aktivnih stanovanj *Stan* izberemo vsa neprodana stanovanja;
2. V množico aktivnih prosilcev *Pros* izberemo vse zainteresirane kupce, 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 od 1 do 2;
4. Če so seznama zainteresiranih kupcev 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 izbiro (komentar: vrstni red dodeljevanja stanovanj je pomemben, ker bi sicer lahko prosilec iz najvišje prednostne kategorije dobil stanovanje s seznama dodatnih izbira in sploh ne bi bil obravnavan pri stanovanju iz svoje glavne izbire). Stanovanja, ki jih nihče izmed preostalih prosilcev ni izbral kot glavno izbiro, nastopajo pa v njihovih dodatnih izbirah, so med seboj po prioriteti enakovredna, njihova prioriteta pa je nižja od vseh stanovanj, ki nastopajo v glavnih izbirah;
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 davčni številki;
 - 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 davčni številki;
 - 7.3. Izbrani par stanovanje - prosilec (*S-P*) shranimo na seznam prodanih stanovanj;
 - 7.4. Stanovanje *S* izločimo iz seznama neprodanih stanovanj *Stan*;
 - 7.5. Prosilca *P* izločimo iz seznama aktivnih prosilcev *Pros*;
8. Vrnemo se na točko 1.

Vsaka akcija v postopku izbora kupcev se zabeleži na zapisnik, ki je ves čas poteka dodeljevanja viden na projekciji.

Rezultat celotnega postopka izbora kupcev je strnjen v dveh seznamih:

1. Seznam prodanih stanovanj
 - Pri vsakem stanovanju je navedena šifra kupca
2. Seznam neprodanih 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 kupcev ga podpišejo za arhiv.

Št. zadeve: 4781-18/2016-18
Datum sprejema: 10.5.2017
Datum objave na spletu: 17.5.2017



Stanovanjski sklad RS

mag. Črtomir Remec,
direktor