

POGOSTA VPRAŠANJA IN ODGOVORI – NAJEM ZA MLADE

1. Komu so namenjena stanovanja iz tega javnega razpisa?

Ciljna skupina tega razpisa so mladostniki in mlade odrasle osebe obeh spolov, stare od dopolnjenega 18. do vključno 29. leta starosti (ki se izteče zadnji dan pred dopolnjenim 30. letom starosti), ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega in so popolno poslovno sposobne fizične osebe ter so pripravljeni bivati v skupinah.

Do najema stanovanj v okviru tega javnega razpisa-najem za mlade so upravičeni mladostniki in mlade odrasle osebe obeh spolov, ki so državljani Republike Slovenije ali državljani držav članic Evropske unije z dovoljenjem za stalno bivanje v Republiki Sloveniji, stari od dopolnjenega 18. do vključno 29. leta, ki ustrezno izkažejo, da prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma nimajo zadovoljivo rešenega tega vprašanja ter so popolno poslovno sposobne fizične osebe. Napolnoletne osebe se ne morejo prijaviti za najem. Kot dokazilo, da prvič rešujejo svoje stanovanjsko vprašanje oziroma da tega vprašanja nimajo zadovoljivo rešenega, morajo prosilci o tem k prijavi priložiti svojo izjavo, ki mora biti nepogojna in je podana pod kazensko in odškodninsko odgovornostjo. Izjava je sestavni del razpisne dokumentacije.

2. Ali imam kakšno prednost pri najemu, če prvič rešujem stanovanjsko vprašanje oziroma nimam zadovoljivo rešenega stanovanjskega vprašanja?

Prvo reševanje stanovanjskega vprašanja je prednost, ki jo prijavitelj izkaže na obrazcu vloge.

3. Kako imajo določene skupine mladih kakšne prednosti?

Razpis vsebuje tri prednostne kategorije:

- **Prva prednostna kategorija:** zaposleni mladi, ki v prijavi listinsko izkažejo uveljavljanje te prednosti (fotokopija pogodbe o zaposlitvi, avtorskih pogodb, podjemnih pogodb, potrdila o podjetniški dejavnosti in podobno) in iskalci zaposlitve, ki ob prijavi listinsko izkažejo uveljavljanje te prednosti (in predložijo dokazilo o prijavi v evidenco iskalcev zaposlitve na Zavodu Republike Slovenije za zaposlovanje), razen tistih iskalcev zaposlitve, ki imajo status dijaka, vajenca ali študenta ter se zato z vsemi ostalimi prijavitelji vključijo v drugo kategorijo - ostali.
- **Druga prednostna kategorija:** mladi iskalci zaposlitve, ki imajo status dijaka, vajenca ali študenta in vsi ostali mladi.
- Znotraj obeh kategorij (zaposleni in iskalci ter ostali) imajo prednost pri najemu stanovanj prijavitelji, ki ob prijavi v vlogi listinsko izkažejo svojo družbeno aktivnost.
- **Prednostna kategorija za stanovanja namenjena prvenstveno za skupinski najem:** Pri izbiri imajo v stanovanjih, kjer je večje število sob in so izrecno označena v Seznamu kot mogoča za skupinski najem, prednost skupinske prijave mladih za posamezno stanovanje, s katerimi se zapolnijo nastanitvene zmožnosti v celotnem stanovanju. Znotraj te kategorije imajo prednost pri najemu stanovanj skupine s prijavitelji, ki ob prijavi v vlogi listinsko izkažejo svojo družbeno aktivnost.

4. Ali je važno kdaj oddam vlogo po objavi razpisa?

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. Datum oddaje ne šteje kot prednost.

5. Ali je možen ogled stanovanj?

Ogledi stanovanj niso predvideni.

6. Kdaj bodo stanovanja vseljiva in kako bodo opremljena?

Vsa stanovanja iz seznama (razen NMB001) so s strani lastnika funkcionalno opremljena z minimalno kuhinjo, osnovnimi omarami in posteljami glede na število oseb, za kolikor je stanovanje primerno. Po sklenitvi najemne pogodbe bo najemnik s priporočeno pošiljko ali elektronskim sporočilom vabljen na prevzem postelje v stanovanju, ki se opravi glede na zaključene postopke opremljanja stanovanja.

7. Ali imajo stanovanja oziroma objekti v katerih so stanovanja pridobljene energetske izkaznice?

Za vsa stanovanja so na spletni strani Sklada ob razpisu objavljene tudi energetske izkaznice.

8. Ali moram najeti tudi pripadajoče parkirno mesto / napravo, ki spadata k stanovanju?

Število parkirnih mest, ki pripadajo posamezni stanovanjski enoti, je določeno glede na velikost stanovanja in jih ni mogoče spreminjati, zamenjati ali izvzeti iz najema. V kolikor stanovanju pripada parkirno mesto se glede souporabe parkirnega prostora dogovorijo najemniki posameznega stanovanja na lastno odgovornost.

9. Ali se lahko prijavim za najem, čeprav nimam stalnega bivališča v občini kjer se nahaja stanovanje?

Lokacija stalnega bivališča prosilca po tem razpisu ne igra nobene vloge, dokler je znotraj meja Republike Slovenije.

10. Ali se lahko na razpis prijavijo tudi tujci?

Do najema stanovanj v okviru tega razpisa so upravičeni mladostniki in mlade odrasle osebe obeh spolov, ki so državljani Republike Slovenije ali državljani držav članic Evropske unije z dovoljenjem za stalno bivanje v Republiki Sloveniji, stare od dopolnjenega 18. do vključno 29. leta, ki ustrezno izkažejo, da prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje oziroma nimajo zadovoljivo rešenega tega vprašanja ter so popolno poslovno sposobne fizične osebe.

11. Kje lahko dobim prijavo za najem in kako jo oddam?

Prosilci, ki želijo najeti stanovanje po pogojih tega razpisa, lahko oddajo prijavo preko pisne vloge, objavljene na spletni strani Sklada ali pisno (po pošti) ali osebno na Skladu. Vse prijave za izbor morajo biti oddane na naslov: Stanovanjski sklad Republike Slovenije, Poljanska cesta 31, 1000 Ljubljana z oznako »PRIJAVA – NAJEM MLADI«.

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 ali www.ssrs.si. Prijave, ki ne bodo oddane na predpisanem navedenem obrazcu, ne bodo upoštevane.

12. Je prijavo mogoče spremeniti / dopolniti?

Prosilci bodo obveščeni o vodenju prijave in pozvani k pregledu podatkov iz prijave ter morebitni dopolnitvi 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. V kolikor bo ugotovljena kršitev določil bodo vse na zgoraj naveden način podane prijave izločene.

13. V primeru, da ne bom izbran za posteljo v stanovanju, ki sem ga navedel v vlogi, ali mi bo Sklad dodelil posteljo v katerem drugem stanovanju?

Na izboru bodo upoštewane le želje prosilcev iz prijav. Sklad vam tako ne bo dodelil postelje v stanovanju, ki ga v svoji prijavi niste navedli. Menjave stanovanj po izboru niso možne.

14. Za kako dolgo lahko najamem/o postelje v stanovanju?

Najem postelje v stanovanju se lahko izvede le za določen čas v okviru trajanja tega razpisa z odpovedno dobo treh mesecev, vendar ne dlje kot do 30.09.2020. 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. Razpis bo odprt do zaključka izvedbe pilotnih projektov za mlade.

15. Čemu je namenjena varščina in ali jo je mogoče nadomestiti z drugo obliko zavarovanja?

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 tri mesečne najemnine vezane na posameznika in 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, katere osnutek je na voljo na spletni strani Sklada.

16. Kako lahko izkazujem družbeno aktivnost in kaj to sploh pomeni?

Delovna skupina za mlade ustanovljena s sklepom Vlade RS pojma družbena aktivnosti ni posebej opredelila. Družbeno aktivnost lahko prosilec/prijavitelj izkazuje na različnih področjih delovanja. Posebej izpostavljamo dejavno vlogo mladih na področjih mladinskega sektorja (npr. aktivnosti na področju avtonomije mladih, sodelovanje pri neformalnem učenju in usposabljanju ter večanju kompetenc mladih, sodelovanje pri omogočanju dostopa mladih do trga delovne sile in razvoju podjetnosti mladih, skrb za mlade z manj priložnostmi v družbi, prostovoljstvo, solidarnost in medgeneracijsko sodelovanje mladih, pomoč in omogočanje mobilnost mladih in mednarodno povezovanje, aktivnosti na področju zagotavljanja zdravega načina življenja in preprečevanja različnih oblik odvisnosti mladih, omogočanje dostopa mladim do kulturnih dobrin in spodbujanje ustvarjalnosti ter inovativnosti mladih in sodelovanje mladih pri upravljanju javnih zadev v družbi. Poseben obrazec ni predviden.

17. Kaj bo predmet najema postelja ali stanovanje?

Predmet najema je postelja v stanovanju. Najem po tem razpisu je omejen na eno posteljo v enem stanovanju na enega prosilca – fizično osebo. Tako lahko vsak prosilec odda samo eno prijavo, s katero pa lahko izrazi interes za eno ali več (večje število nedvoumno določenih) stanovanj, pri čemer je ena izbira prednostna, vse morebitne dodatne izbire pa so med seboj enakovredne. Oseba, ki je navedena v podani skupinski prijavi, ne more podati na isti razpis samostojne prijave oziroma sodelovati v drugi skupinski prijavi.

18. Katere stroške vezane na stanovanje oziroma posteljo sem kot najemnik dolžan plačati?

Najemnik je dolžan za najem postelje v stanovanju plačati najemnino kot je določena s strani Sklada s posebnim sklepom o stanovanjski najemni za vsako stanovanje glede na število oseb, ki lahko bivajo v njem - število postelj v stanovanju na posamezni lokaciji in je razvidna iz objavljenega seznama stanovanj in sklepa o višini najemnine.

Višino regulirane najemnine Sklad izračunava smiselno po določbah SZ-1 in do višine neprofitne najemnine določene z Uredbo o metodologiji za oblikovanje najemnin v neprofitnih stanovanjih ter merilih in postopku za uveljavljanje subvencioniranih najemnin (Uradni list RS, št. 131/2003, 142/2004, 99/2008, 62/2010 – ZUPJS, 79/2015 in 91/2015; oziroma v primeru spremembe zakonodaje s

predpisom, ki jo bo nadomestil) ter razdeli na število oseb, ki lahko bivajo v posameznem stanovanju – število postelj. Vsaka oseba plačuje nanjo pripadajočo najemnino za bivanje.

V znesku najemnine najemnik plačuje tudi uporabnino za opremo glede na opremljenost posameznega stanovanja ter v deležu tudi vse ostale stroške, ki se nanašajo na uporabo stanovanja (individualni in skupni obratovalni stroški) in so natančneje opredeljeni v Splošnih pogojih za oddajo stanovanj v najem za izvedbo javnega razpisa za oddajo v najem.

19. Kdo krije stroške sklepanja najemne pogodbe?

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.

20. Kaj je plačilo za resnost ponudbe in kako ga izvedem?

Prosilci morajo, najkasneje do enega delovnega dne pred datumom vsakokratnega izbora kot dokazilo za resnost ponudbe, vplačati znesek v višini 100 eurov na osebo na transakcijski račun Sklada in z natančno razvidnim vpisom namena plačila, iz katerega sta razvidna ime in priimek prvega prosilca. V primeru prijave za skupinski najem se znesek pomnoži s številom oseb. 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 pa se vplačani znesek vrne najkasneje v petih delovnih dneh po vsakokratnem izboru.

21. Ali bo Sklad objavil dodatne / naslednje termine izbora?

Termini izborov in aktualni seznam stanovanj za najem bodo sprotno objavljeni na spletni strani razpisovalca. Po vsakokratnem opravljenem izboru bo seznam prostih stanovanj oziroma postelj v njih 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 oziroma postelje v njih, ki so kot proste objavljene na spletni strani Sklada. Navedbe stanovanj in postelj, ki jih ni na tem seznamu, ne bodo upoštevane.

22. Kdo bo odločal o izboru najemnikov?

Vsakokraten izbor bo vodila komisija, ki je imenovana v okviru tega razpisa in jo sestavljajo člani izmed zaposlenih na Skladu. O izboru se vodi zapisnik. V primeru večjega števila prijavljenih iz iste prednostne kategorije za posamezno stanovanje bo izbor med njimi opravila komisija.

23. Kako bom obveščen o izboru? Kaj če si po prejemu obvestila premislim glede najema?

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. 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. V primeru skupinske prijave posamezni odstop člana ne pomeni odstop celotne skupine, temveč se oddaja prosta postelja na enak način kot ostale proste postelje, v kolikor člani skupine v 15 dneh po odstopu ne najdejo nadomestnega člana, ki izpolnjuje pogoje tega javnega razpisa ter o izbiri pisno obvestijo najemodajalca.

24. Kdaj se bodo sklepale najemne pogodbe?

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 treh mesečnih obrokov, pri čemer se vplačani znesek ob prijavi všteje v omenjeno varščino. Če izbrani najemnik 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 od zneska 100 eurov vplačanega za resnost ponudbe zadrži 50 eurov, 50 eurov pa vrne posameznemu prosilcu.

25. Kje oziroma kako lahko dobim dodatne informacije o razpisu in dokumentaciji?

Informacije v zvezi z javnim razpisom so na voljo na Skladu na tel. št. 01 47 10 500 v poslovnem času in na e-naslovu: razpiszamlade@ssrs.si.

Vabljeni k prijavi!

Stanovanjski sklad RS