



Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad na podlagi Resolucije o nacionalnem stanovanjskem programu 2015 – 2025 (Uradni list RS, št. 92/2015, v nadaljevanju ReNSP15-25), 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 in 27/17, v nadaljevanju: SZ-1) in Akta o ustanovitvi Stanovanjskega sklada Republike Slovenije, kot javnega sklada (Uradni list RS, št. 6/11, 60/17 in 17/18), sprejema in objavlja

## **Javni razpis za oddajo stanovanj - najem za mlade**

Stanovanjski sklad Republike Slovenije, javni sklad (v nadaljnjem besedilu: Sklad), razpisuje možnost ugodnega bivanja za mlade na različnih lokacijah po Sloveniji v stanovanjih Sklada in drugih sodelujočih najemodajalcev, ki bodo za oddajo v najem skladno s tem razpisom, pooblastili Sklad.

### **1 PREDMET RAZPISA**

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

(1) Sklad razpisuje oddajo cenovno ugodnih, za bivanje primernih in vseljivih stanovanj s pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti (v nadaljnjem besedilu: stanovanja) za mlade, ki prvič rešujejo stanovanjsko vprašanje in za potrebe skupinskega najema za mlade.

(2) 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.

(3) Prednostna-prva kategorija so zaposleni, 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. Znotraj obeh kategorij (zaposleni in iskalci ter ostali) imajo prednost pri najemu stanovanj prijavitelji, ki ob prijavi v vlogi listinsko izkažejo svojo družbeno aktivnost.

(4) 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 zmoglosti v celotnem stanovanju. Znotraj te kategorije imajo prednost pri najemu stanovanj skupine s prijavitelji, ki ob prijavi v vlogi listinsko izkažejo svojo družbeno aktivnost.

(5) Seznam stanovanj s posameznimi tlorisi, številom postelj, pripadajočimi shrambami in parkirnimi mesti, višino najemnine (v nadaljevanju: Seznam) za razpisana stanovanja in lokacije bo Sklad na podlagi objave tega razpisa sprotno dopolnjeval, ažuriral in objavljal na spletni strani Sklada [www.stanovanjskisklad-rs.si](http://www.stanovanjskisklad-rs.si) oziroma [www.ssrs.si](http://www.ssrs.si) (v nadaljevanju: 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. Skupinski najem je mogoč le v stanovanjih, pri katerih je to razvidno iz Seznama.

(6) Stanovanja iz seznama bodo po opravljenem izboru in določitvi najemnikov, s strani lastnika funkcionalno opremljena z minimalno kuhinjo, osnovnimi omarami in posteljami glede na število oseb, za kolikor je stanovanje primerno.

## **1.2 Obračun najemnin**

(1) Najemnina za bivanje v stanovanju je določena s strani Sklada s posebnim sklepom o stanovanjski najemnini za vsako stanovanje glede na število oseb, ki lahko bivajo v njem - število postelj v stanovanju na posamezni lokaciji in bo razvidna iz objavljenega seznama stanovanj.

(2) 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. 131/03, 142/04, 99/08, 62/10 – ZUPJS, 79/15 in 91/15; 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.

(3) V znesku najemnine najemnik plačuje tudi uporabnino za opremo glede na opremljenost posameznega stanovanja. V najemnino so že všteti vsi stroški (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, kar je razvidno iz sklepa o višini najemnin.

## **1.3 Najemno razmerje**

(1) Izbrani prosilci s Skladom po zaključenem postopku izbora sklenejo najemno pogodbo, s katero najemajo predmet pogodbe – posteljo v najemnem stanovanju s shrambo in souporabo parkirnega prostora, glede katere se dogovorijo najemniki posameznega stanovanja na lastno odgovornost, v kolikor stanovanju pripada parkirno mesto. Na najemni pogodbi se overi podpis najemnika. Najemnik je poleg najemnine, dolžan vplačati tudi varščino za najem, katere višina je opredeljena v najemni pogodbi. 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 postelje v stanovanju se lahko izvede le za določen čas v okviru trajanja razpisa z odpovedno dobo treh mesecev, vendar ne dlje kot do 31.12.2020. 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, zaradi spremembe namembnosti stanovanja ter drugih primerih, določenih z veljavno zakonodajo.

## **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 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.

## **2 RAZPISNI POGOJI, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI PROSILCI, NAČIN ODDAJE IN MERILA ZA OBLIKOVANJE VRSTNEGA REDA**

### **2.1 Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci**

(1) Do najema stanovanj 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. 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.

## 2.2 Način prijave

(1) Prosilci so dolžni, pod izrecnim opozorilom na kazensko in odškodninsko odgovornost, v prijavi na razpis navesti resnične in ažurne podatke. 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.

(2) 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 tega odstavka, bodo vse na zgoraj naveden način podane prijave izločene.

## 3 NATEČAJNI POSTOPEK

(1) Prosilci, ki želijo najeti stanovanje po pogojih tega razpisa, lahko oddajo prijavo preko pisne prijave, 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«. 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.ssrs.si](http://www.ssrs.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 najem postelje v enem ali več stanovanj po tem razpisu (večje število nedvoumno določenih stanovanj). V primeru uveljavljanja prednosti skupinski najem prijavo oddajo vsi člani skupine na enem obrazcu prijave. Vsak posameznik lahko odda prijavo le za en skupinski najem. V primeru, da je podal več vlog, se kasnejše vloge izločijo.

(3) 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 št. 01100-6270960211 z oznako/sklic 00 7651 in 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.

(4) Termini izborov in aktualni seznam stanovanj za najem so sproti objavljeni na spletni strani razpisovalca. Vsakokratni izbor vodi komisija, ki je imenovana v okviru razpisa, in jo sestavljajo člani izmed zaposleni na Skladu. O izboru se vodi zapisnik. 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.

(5) V primeru večjega števila prijavljenih iz iste prednostne kategorije za posamezno stanovanje, izbor med njimi opravi komisija.

(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. 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.

(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 treh mesečnih obrokov, pri čemer se vplačan znesek ob prijavi všteje v omenjeno varščino.

(8) 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.

(9) 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: [razpisnajemmladi@ssrs.si](mailto:razpisnajemmladi@ssrs.si) ali na faks 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 všteje kot del varščine, neizbranim prosilcem pa se vplačani znesek vrne najkasneje v petih delovnih dneh po vsakokratnem izboru.

(10) 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.

(11) 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. V primeru, da se prevzem postelje v stanovanju v roku, določenem v vabilu ne opravi, se šteje, da najemnik odstopa od najema. V primeru skupine morajo prevzeti postelje v stanovanju vsi člani skupine.

#### **4 OSTALO**

(1) Sklad si pridržuje pravico, da v času trajanja tega razpisa kadarkoli sprejme dopolnitev ali razširitev tega razpisa oziroma v primeru, da ne bo interesa, razpis zapre, oziroma, da izloči iz seznama prosta stanovanja za katera ni povpraševanja ali ga bo vključil v katerega od svojih drugih projektov. 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 dopolitve 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 uporablja 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 pooblašajo 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. Prosilci prav tako ob sklenitvi najemne pogodbe privolijo, da se strinjajo z obdelavo podatkov za potrebe spremljanja in evaluacije razpisa.

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

#### **5. PREHODNI DOLOČBI**

(1) Ta javni razpis nadomešča Javni razpis za oddajo stanovanj - najem za mlade, ki je veljal v obdobju od 21.3.2017 do 30.9.2018. Na dan sprejema in objave tega razpisa ni neobravnavanih vlog prosilcev,

(1) Javni razpis začne veljati z dnem sprejema in objave, ter se uporablja za najemno obdobje od 1.10.2018 do 31.12.2020. Najemnikom stanovanj vključenih v iztekajoči razpis se pod pogoji novega razpisa omogoči nadaljevanje najemnega razmerja za določen čas, v kolikor za to izrazijo interes na predvidenem obrazcu. Z dnem objave novega javnega razpisa in druge razpisne dokumentacije se pričneta tudi evidentiranje in obravnava vlog s prilogami za vsa ostala prosta stanovanja iz seznama.

Stanovanjski sklad Republike Slovenije,  
javni sklad  
mag. Črtomir Remec  
direktor

Št. zadeve:

Datum sprejema javnega razpisa: 1.08.2018

Datum objave na spletni strani Sklada: 1.08.2018