



**NEPREMIČNINSKI SKLAD**  
pokojninskega in invalidskega zavarovanja

**NEPREMIČNINSKI SKLAD pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o.,  
Mala ulica 5, Ljubljana, objavlja**

## **RAZPIS**

**za zbiranje vlog za dodelitev v najem  
namenskih najemnih stanovanj za upokoјence in druge starejše osebe  
na območju Mestne občine Ljubljana in Občine Medvode**

### **1. Predmet razpisa:**

Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. je lastnik namenskih najemnih stanovanj za upokoјence in druge starejše občane na območju Mestne občine Ljubljana in Občine Medvode. Stanovanja so trenutno zasedena in se bodo oddala, ko bodo izpraznjena.

Predvidoma se v enem letu izprazni 20 - 30 stanovanj. Stanovanja so manjša, v povprečju merijo 36 m<sup>2</sup>, in so primerna za bivanje ene ali dveh oseb.

Stanovanja se bodo oddala v najem v skladu s Pravili za oddajanje namenskih najemnih stanovanj Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. in sklepi organov upravljanja, s katerimi se lahko seznanite na sedežu Mestne zveze upokoјencev Ljubljana ali na spletni strani Nepremičninskega sklada pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. [www.ns-piz.si](http://www.ns-piz.si).

### **2. Najemnina in drugi stroški**

Najemnina za namensko najemno stanovanje za upokoјence in druge starejše je oblikovana v skladu s sklepi organov upravljanja. Okvirno znaša najemnina **2,9 – 4,0** EUR/m<sup>2</sup> in je odvisna od starosti in standarda stanovanja.

V najemnini niso zajeti stroški, ki jih bodo po dejanski porabi zaračunavali dobavitelji in izvajalci za porabljeno energijo, vodo, telefon, RTV prispevek, skupni obratovalni in ostali stroški.

Najemnik je dolžan pred sklenitvijo najemne pogodbe skleniti pogodbo o plačilu akontacije za ureditev stanovanja ob izselitvi. Akontacija znaša 25,56 EUR/m<sup>2</sup>. Znesek vplačane akontacije se obrestuje. Vplačana sredstva se porabijo za ureditev stanovanja v primeru, če najemnik ob izselitvi in vrnitvi stanovanja le tega ne uredi v skladu z veljavnimi normativi za vzdrževanje stanovanj in/ali za plačilo neporavnanih obveznosti najemnika, drugače pa se najemniku vrnejo v celoti. Akontacijo je mogoče vplačati enkratno ali obročno.

### **3. Pogoji za sodelovanje na razpisu:**

Na razpis se lahko prijavi prosilec ali prosilka (v nadaljevanju: prosilec), ki izpolnjuje naslednje splošne pogoje:

- je oseba s statusom upokoјenca ali druga starejša oseba, praviloma stara nad 65 let;
- je državljan Republike Slovenije in Evropske unije. Državljan drugih držav pa samo ob izpolnitvi pogoja recipročnosti.
- ni bila njemu ali uporabniku, ki bo z njim bival v stanovanju, odpovedana najemna pogodba za neprofitno stanovanje, za namensko najemno stanovanje za upokoјence in druge starejše ali oskrbovano stanovanje, iz razlogov, navedenih v stanovanjskem

zakonu, in tudi ni v teku postopek za odpoved takšne pogodbe in izpraznitev stanovanja. V tem primeru se prosilec naknadno uvrsti na prednostno listo, če kasneje predloži pravnomočno sodbo, s katero je bila odpoved najemne pogodbe zavržena;

- ima prosilec in/ali uporabnik v primeru, da je oz. je bil najemnik stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada, poravnane vse obveznosti iz naslova najemnine in drugih stroškov, ki se plačujejo poleg najemnine;
- je njegovo zdravstveno stanje takšno, da mu omogoča samostojno bivanje v stanovanju;
- je glede na svoje ekonomsko stanje sposoben plačevati najemnino in ostale stroške, ki so vezani na najem stanovanja (dohodkovni cenzus) in ni v osebnem stečaju.

Dohodkovni kriterij/cenzus je izračunan na podlagi zadnjega znanega podatka o višini neto minimalne plače in se usklajuje s spremembo višine neto minimalne plače in s sklepi organov upravljanja. Na dan razpisa morajo prihodki prosilca tako dosegati:

- za enočlansko gospodinjstvo najmanj 638,42 EUR mesečno in
- za dvočlansko gospodinjstvo najmanj 804,40 EUR mesečno.

Prosilcem, ki ne dosegajo dohodkovnega cenzusa, se omogoči najem namenskega najemnega stanovanja ob izpolnitvi enega od naslednjih pogojev:

- če predložijo poroštveno izjavo o plačilu najemnine in obratovalnih stroškov (v nadaljevanju: poroštvena izjava), kadar je podpisnik izjave državljan RS, ki prejema dohodke v RS,
- če se sklene poroštvena pogodba, po kateri jamči za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov državljan RS, ki prejema dohodke v drugih državah EU ali državljan drugih držav EU ali
- če ustanovijo hipoteko na svojih nepremičninah, katerih vrednost po podatkih GURS znaša najmanj vrednost dveletne najemnine za stanovanje, za katero je prosilec podal prijavo oz. vlogo za najem. Nepremičninski sklad si pridržuje pravico, da ustanovitev hipoteke zavrne, če oceni, da bi bilo takšno nepremičnino težko prodati oz. bi bil postopek prodaje dolgotrajen in stroškovno nesorazmeren,
- če z Nepremičninskim skladom sklenejo notarski zapis o hrambi denarja za določen čas do 5 let, ki se v primeru izpolnjevanja pogodbenih obveznosti lahko sporazumno podaljša. Višina depozita, ki ga prosilec položi na fiduciarni račun notarja, je določena v višini treh letnih najemnin za stanovanje, ki bo predmet najema,
- če z Nepremičninskim skladom pred sklenitvijo najemne pogodbe sklenejo Pogodbo o vplačilu varščine. Znesek varščine, ki je določen v višini treh letnih najemnin, je med trajanjem najemnega razmerja deponiran na računu Nepremičninskega sklada in mora biti v celoti vplačan pred sklenitvijo najemne pogodbe.

Uporabnik stanovanja je lahko zakonec ali zunajzakonski/a partner/ka najemnika/ce ali oseba, ki jo je najemnik/ca dolžan/a preživljati po zakonu. Uporabnik stanovanja je lahko tudi bližnji sorodnik (npr. brat ali sestra), ki je starejša oseba, praviloma stara nad 65 let.

#### 4. Kriteriji in merila za določitev prednostnega vrstnega reda

Pri določitvi prednostnega vrstnega reda se upoštevajo naslednji kriteriji:

- stanovanjski status in stanovanjske razmere prosilca,
- zdravstveno stanje prosilca,
- status starostnega upokojenca in starost prosilca,
- stalno prebivališče na območju, kjer se nahaja stanovanje,
- t.i. čakalna doba na najem stanovanja v lasti Nepremičninskega sklada.

Stanovanjske in socialno-zdravstvene razmere prosilca ter dodatni kriteriji bodo ocenjeni z naslednjimi točkami:

| <b>1. STANOVANJSKI STATUS</b>  | <b>(največ 60 točk)</b> |
|--|-------------------------|
| <b>a) prosilec NI lastnik ali solastnik 50% ali več kot 50 % stanovanja ali stanovanjske stavbe (največ 45 točk)</b>   |                         |
| 1.1. najemnik tržnega stanovanja   | 45                      |
| 1.2. najemnik denacionaliziranega stanovanja   | 45                      |
| 1.3. najemnik službenega stanovanja (hišniki ipd.)   | 45                      |
| 1.4. podnajemnik, bivanje v samskem domu   | 45                      |
| 1.5. živi skupaj z otroki/sorodniki/prijatelji<br>(kot uporabnik, ne kot lastnik oz. solastnik)  | 40                      |
| 1.6. najemnik neustreznega neprofitnega stanovanja<br>(stanovanje izpolnjuje vsaj enega od pogojev iz 2. točke ali je njegova uporaba otežena zaradi gibalne oviranosti najemnika oz. zakonca najemnika)               | 30                      |
| <b>b) prosilec JE lastnik 50 % ali več kot 50 % solastnik stanovanja ali stanovanjske stavbe (največ 18 točk)</b>  |                         |
| 1.7. stanovanje/stavbo lahko uporablja   | 0                       |
| 1.8. stanovanje/stavbe ne more uporabljati zaradi družinskih razmer  | 9                       |
| 1.9. stanovanja/stavbe ne more uporabljati zaradi zdravstvenih razmer  | 9                       |
| <b>c) dodatni kriteriji, vezani na stanovanjski status (največ 15 točk)</b>  |                         |
| 1.10. prosilec ni odkupil stanovanja po določbah SZ iz leta 1991, ni pravice do odkupa prenesel na ožjega družinskega člana, ni stanovanja vrnil lastniku in v skladu s 126. členom SZ uveljavil pravico do odpravnine | 15                      |
| 1.11. prosilec ni kot lastnik ali kot solastnik 50 % ali več kot 50 % stanovanja ali stanovanjske stavbe svoje lastnine oz. deleža prodal, podaril ali kako drugače odtujil po letu 1991                               | 15                      |
| <b>2. STANOVANJSKE RAZMERE</b>   | <b>(največ 35 točk)</b> |
| 2.1. kletno ali podstrešno stanovanje  | 4                       |
| 2.2. vlažno ali stanovanje brez dnevne svetlobe v bivalnih prostorih   | 5                       |
| 2.3. sanitarni prostori so locirani izven stanovanja   | 6                       |
| 2.4. stanovanje v 2. ali višjem nadstropju v stavbi brez dvigala   | 5                       |
| 2.5. stanovanjska površina na enega uporabnika je manj kot 16 m <sup>2</sup> na vsakega naslednjega uporabnika pa manj kot 10 m <sup>2</sup>   | 5                       |
| 2.6. stanovanje je od trgovine z živili in avtobusne postaje oddaljeno več kot 500 m   | 4                       |
| 2.7. v stanovanju biva več generacij   | 6                       |
| <b>3. OSEBNE IN ZDRAVSTVENE RAZMERE</b>  | <b>(največ 55 točk)</b> |
| <b>a) starost prosilca (obkroži ustrezno starost)</b>  |                         |
| 3.1. starost nad 60 do 65 let  | 10                      |
| 3.2. starost nad 65 do 70 let  | 15                      |
| 3.3. starost nad 70 let  | 25                      |
| <b>b) status starostnega upokojenca</b>  |                         |
| 3.4. prosilec ima status oz. je že imel status starostnega upokojenca ali izpolnjuje pogoje za pridobitev tega statusa   | 5                       |
| <b>c) zdravstveno stanje</b>   |                         |

|  |    |
|--|----|
| 3.5. gibalna oviranost prosilca in/ali zakonca prosilca  | 10 |
| <b>d) stalno prebivališče prosilca (največ 15 točk)</b>  |    |
| 3.6. stalno prebivališče prosilca v občini, kjer se nahaja stanovanje iz razpisa najmanj zadnjih 5 let pred uvrstitvijo na prednostno listo        | 15 |
| 3.7. prosilec na dan razpisa nima stalnega prebivališča v občini, kjer se nahaja stanovanje iz razpisa, ga pa je imel v preteklosti najmanj 10 let | 10 |
| 3.8. stalno prebivališče prosilca v upravni enoti, kjer se nahaja stanovanje najmanj zadnjih 5 let pred uvrstitvijo na prednostno listo            | 5  |

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| <b>4. DODATNI KRITERIJI</b> | <b>(največ 20 točk)</b> |
|-----------------------------|-------------------------|

|  |    |
|--|----|
| 4.1. prosilec je že bil uvrščen na prednostni listi    |    |
| - za leto _____  | 5  |
| - za leto _____  | 5  |
| 4.2. prosilec NI odklonil najema ustreznega stanovanja | 10 |

Ob enakem številu zbranih točk ima prednost starejši prosilec.

|                             |
|-----------------------------|
| <b>5. Razpisni postopek</b> |
|-----------------------------|

Prosilci, ki se želijo prijaviti na razpis, dvignejo obrazec »Vloga za najem namenskega najemnega stanovanja za upokoјence in druge starejše osebe« od 24. 10. 2018 do 24. 11. 2018 na naslovu:

- **Mestna zveza upokoјencev Ljubljana**, Ulica Janeza Pavla II. št. 4, 1000 Ljubljana, vsak delavnik med 9. in 12. uro,
- **Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o.**, Mala ulica 5, Ljubljana, vsak delavnik med 9. in 12. uro,
- na spletni strani Nepremičninskega sklada [www.ns-piz.si](http://www.ns-piz.si).

Vlogo morajo prosilci v času razpisa poslati s priporočeno pošto ali jo osebno dostaviti vsak delavnik med 9. in 12. uro na naslov:

- **Mestna zveza upokoјencev Ljubljana**, Ulica Janeza Pavla II. št. 4, 1000 Ljubljana, s pripisom: "ZA STANOVANJSKO KOMISIJO".

Vlogi je potrebno obvezno priložiti:

1. prošnjo prosilca za dodelitev stanovanja z opisom sedanjih stanovanjskih razmer;
2. fotokopijo osebnega dokumenta za prosilca in uporabnika (osebna izkaznica, potni list ali vozniško dovoljenje), z napisom čez fotokopiran dokument, da je »kopija«
3. potrdilo o stalnem prebivališču z navedbo, od kdaj prosilec biva na tem naslovu. V primeru, da ima prosilec naslov za pošiljanje/vročanje, tudi to potrdilo; V primeru, da ima prosilec/ka začasno prebivališče, lahko predloži tudi potrdilo o začasnem prebivališču z navedbo, od kdaj biva na tem naslovu.
4. dokazila o višini mesečnih dohodkov za prosilca (potrdilo ZPIZ-a in/ali morebitna druga dokazila)
  - za prosilca,
  - v primeru, da bo stanovanje poleg prosilca uporabljal uporabnik, tudi za uporabnika,
  - v primeru, da prosilec nima zadostnih lastnih sredstev za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov, tudi *Poroštveno izjavo* osebe, ki bo (do)plačevala najemnino in obratovalne stroške ali druga dokazila;
5. mnenje osebnega zdravnika, da je prosilec sposoben samostojnega bivanja v stanovanju;
6. dokazilo o sorodstveni zvezi za uporabnika stanovanja (poročni list novejšega datuma, izjava o obstoju zunajzakonske zveze) ali dokazila o dolžnosti preživljanja te osebe po zakonu.

Druge priloge:

1. najemna ali podnajemna pogodba ali drug ustrezen dokument v zvezi z bivanjem v sedanjem stanovanju;
2. zdravniško potrdilo o gibalni oviranosti prosilca ali zakonskega/zunajzakonskega partnerja oz. drugega uporabnika.

**Rok za oddajo vloge je 24. 11. 2018.**

Na podlagi prispelih vlog bo oblikovana prednostna lista, ki bo veljala dve leti od njene uveljavitve (predvidoma z dnem 1. 3. 2019). V času veljavnosti prednostne liste se nove vloge prosilcev ne sprejemajo.

Prosilci bodo o uvrstitvi na prednostno listo prvič pisno obveščeni v roku 2 mesecev od zaključka razpisa. V primeru nestrinjanja z uvrstitvijo na prednostno listo lahko prosilec v 15 dneh po prejemu obvestila poda pisni ugovor na naslov: Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o., Mala ulica 5, 1000 Ljubljana. O ugovoru bo odločil Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o. v roku 30 dni od prejema ugovora.

Komisija si lahko stanovanjske razmere prosilcev tudi ogleda. Ogled se opravi nenapovedano. Če se v postopku ugotovi, da je prosilec podal neresnične podatke, ni upravičen do dodelitve namenskega najemnega stanovanja za upokojene in druge starejše osebe in se ne uvrsti na prednostno listo.

Vabimo vse upokojene in druge starejše osebe, da se prijavijo na razpis.

Dodatne informacije lahko v času razpisa pridobite tudi po telefonu:

- Mestna zveza upokojencev Ljubljana, Ulica Janeza Pavla II. št. 4, 1000 Ljubljana, telefon 01 / 430 44 15, vsak delavnik med 9. in 12. uro ali
- Nepremičninski sklad pokojninskega in invalidskega zavarovanja, d.o.o., Mala ulica 5, Ljubljana, telefon 01 / 300 88 11, vsak delavnik med 9. in 12. uro.