

SPEKTER d.o.o. Trbovlje na osnovi določil Pravilnika o oddajanju nepremičnin v lasti družbe Spekter v najem objavlja

ODPRTI JAVNI RAZPIS ZA ODDAJO OSKRBOVANIH STANOVANJ V VEČSTANOVANJSKI STAVBI VILA BARBARA NA TRGU REVOLUCIJE 12 V TRBOVLJAH

1. PREDMET RAZPISA

1.1 Predmet razpisa in seznam stanovanj

Predmet razpisa so trenutno prazna namenska najemna - oskrbovana stanovanja (v nadaljevanju oskrbovana stanovanja) v večstanovanjski stavbi na Trgu revolucije 12 v Trbovljah – Vila Barbara, ki so v lasti družbe SPEKTER d.o.o. Trbovlje.

Stanovanja so zgrajena tako, da omogočajo bivanje tudi gibalno oviranim osebam (dvigalo, rampa za dostop do pritličja stavbe, širši prehodi ter prilagojena oprema).

Vsako stanovanje ima opremljeno kuhinjo (leseni del, električna kuhalna plošča in napa) in kopalnico. Bivalne prostore si najemniki opremijo sami.

Vsa stanovanja so opremljena s klimatsko napravo ter sistemom za prezračevanje. Zagotovljen je optični priklon za kabelsko televizijo (Ca TV). Ogrevanje je centralno – toplotna postaja je priključena na Toplarno Trbovlje.

V pritličju stavbe je opremljen skupni prostor za druženje stanovalcev s televizijo, Wi-Fi signalom in skupnimi sanitarijami.

Na dvorišču stavbe je zagotovljenih 22 parkirnih mest, pri čemer so 3 namenjena invalidom.

1.2 Pojem »oskrbovana stanovanja«, najemnina in obratovalni stroški

»Oskrbovana stanovanja« so namensko zgrajena stanovanja skladno z zahtevami Pravilnika o minimalnih tehničnih zahtevah za graditev oskrbovanih stanovanj za starejše ter o načinu zagotavljanja pogojev za njihovo obratovanje (Ur.l.RS 110/04, 81/09 in 17/11).

Oskrbovana stanovanja so namenjena popolno poslovno sposobnim osebam, starejšim od 65 let, ki jim zdravstvene, ekonomske in psihofizične sposobnosti omogočajo, da z redno organizirano pomočjo drugega in z organiziranim zdravstvenim varstvom ohranijo samostojnost v bivalnem okolju in zato popolnega institucionalnega varstva v zavodu oziroma domu starejših občanov ne potrebujejo – sposobnost samostojnega bivanja. **Oskrbovana stanovanja niso namenjena osebam, ki potrebujejo polno domsko oziroma institucionalno oskrbo.**

Oskrbovana stanovanja v lasti družbe Spekter d.o.o. se oddajo izključno v najem.

Najemnina za vsako stanovanje, ki je predmet tega razpisa je določena skladno z določili »Pravilnika o oddajanju nepremičnin v lasti družbe Spekter d.o.o.« s posebnim sklepom o prosto oblikovani najemnini in je razvidna v zgornji tabeli.

Mesečna najemnina se lahko spremeni ob večjih vlaganjih v oskrbovano stanovanje s sklepom najemodajalca ali v primeru spremembe stanovanjske zakonodaje v delu, ki se nanaša na izračun neprofitne najemnine. Skladno z določili Stanovanjskega zakona (SZ-1) se uskladitev prosto oblikovane najemnine za oskrbovana stanovanja izvede enkrat letno - predvidoma s 1.4. vsako leto, za delež spremembe vrednosti točke za neprofitno najemnino, ki jo objavi pristojni minister.

Poleg najemnine bodo morali najemniki plačevati individualne obratovalne stroške, kot so: električna, voda, ogrevanje, Ca TV, RTV prispevek, strošek klica v sili, strošek izvajanja storitev pomoči na domu, nadomestila za uporabo stavbnega zemljišča, in druge stroške povezane z uporabo najemnega oskrbovanega stanovanja ter sorazmerni del skupnih obratovalnih stroškov za obratovanje skupnih prostorov v stavbi ter skupnih delov stavbe, kot so: stroški razsvetljave, Ca TV in čiščenja vseh skupnih prostorov, pripadajočega zemljišča k stavbi ter rednih vzdrževalnih, servisnih in obratovalnih del na skupnih delih stavbe v skladu z normativi za vzdrževanje stanovanjskih stavb in stanovanj in določbami najemne pogodbe.

V skladu s svojimi potrebami in željami bo lahko najemnik v času bivanja v oskrbovanem stanovanju s posameznimi izvajalci proti plačilu sam individualno sklenil dogovor za e-oskrbo (klic v sili) ter osnovno in socialno oskrbo, za kar se bo s ponudnikom – izvajalcem individualno dogovoril.

1.3 Najemno razmerje

Izbrani prosilec bo po zaključenem postopku izbora z družbo Spekter sklenil najemno pogodbo za oskrbovano stanovanje, ki se oddaja za prosto oblikovano najemnino.

Najemnik je poleg najemnine, dolžan plačati še individualne obratovalne stroške za uporabo stanovanja in sorazmerni del skupnih obratovalnih stroškov stavbe.

Osebe, ki so uporabniki oskrbovanega stanovanja, so hkrati tudi poroki, ki s sopodpisom najemne pogodbe odgovarjajo lastniku enako kot najemnik za vse nastale pogodbene obveznosti po najemni pogodbi, v času, ko so bivale z najemodajalcem. Porok je lahko tudi druga oseba, ki ne stanuje v najemnem stanovanju, ki s sopodpisom najemne pogodbe odgovarja lastniku enako kot najemnik za vse, v času bivanja najemnika 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).

Najemna pogodba bo praviloma sklenjena za nedoločen čas.

1.4 Varščina za najem

Varščina so denarna sredstva, ki so ob izselitvi najemnika lahko uporabijo za poravnavo obveznosti najemnika iz najemne pogodbe. Najemnik mora plačati varščino, ki znaša trideset EUR (30 EUR) na m² korigirane stanovanjske površine pred podpisom najemne pogodbe. Varščina se neobrestovana vrne ali poračuna ob prenehanju najemnega razmerja.

2. RAZPISNI POGOJI, KI JIH MORAJO IZPOLNJEVATI PROSILCI INMERILA ZA OBLIKOVANJE VRSTNEGA REDA IN NAČIN PRIJAVE

2.1 Pogoji, ki jih morajo izpolnjevati prosilci

- 2.1.1 Na razpis se lahko prijavijo osebe starejše od 65 let. Poleg prosilca lahko v stanovanju, kot uporabniki bivajo tudi zakonski ali zunajzakonski partner najemnika ali druge osebe - uporabniki, ki so starejši od 60 let. Za osebo, starejšo od 65 (60) let, šteje oseba, ki je ali bo v letu razpisa ali ob oddaji vloge dopolnila 65 (60) let.
- 2.1.2 Prosilci za oskrbovana stanovanja morajo biti državljani Republike Slovenije, ki so popolno poslovno sposobne osebe.
- 2.1.3 Zdravstvene, ekonomske in psihofizične sposobnosti morajo prosilcem omogočati, da z redno organizirano pomočjo drugega in z organiziranim zdravstvenim varstvom ohranijo samostojnost v bivalnem okolju in zato popolnega institucionalnega varstva v zavodu oziroma domu starejših občanov ne potrebujejo.
- 2.1.4 Prosilec ali zakonski/zunajzakonski partner oziroma druga oseba – uporabnik, mora imeti sposobnost plačevanja najemnine in ostalih stroškov, ki so vezani na najem oskrbovanega stanovanja ter mora dosegati naslednje dohodkovne kriterije:

Število članov gospodinjstva	Meja neto dohodka gospodinjstva /mesec
1-člansko	nad 900,00 EUR
2-člansko	nad 1.035,00 EUR

Če posameznega stanovanja ni bilo mogoče oddati v najem prosilcem, ki izpolnjujejo zgornje dohodkovne pogoje, se kot prosilca, ki izpolnjuje dohodkovni pogoj, lahko upošteva tudi prosilca, ki dosega 70% dohodkovnega cenzusa in poleg tega predloži izjavo poroka, na osnovi katere bo porok s sopodpisom najemne pogodbe jamčil za plačilo najemnine in obratovalnih stroškov. Podpisnik izjave mora biti državljan RS, ki prejema dohodke v RS. Izjava poroka mora biti overjena. Priloga k izjavi je kopija dokazila o rednih mesečnih neto družinskih dohodkih poroka, število družinskih članov, ki jih je dolžan preživljati, podatki o stalnem prebivališču, ipd.

- 2.1.5 Prosilec, ki ne dosegajo dohodkovnega cenzusa, določenega v točki 2.1.4. tega razpisa, se omogoči najem oskrbovanega stanovanja ob izpolnitvi enega izmed naslednjih pogojev:
- če s Spektrom d.o.o. sklenejo notarski zapis o hrambi denarja za čas trajanja najemnega razmerja. Višina depozita, ki ga prosilec položi na fiducirani račun notarja, je določena v višini treh letnih najemnin za stanovanje, ki bo predmet najema. Spekter d.o.o. pridobi pravico do poplačila svojih terjatev iz deponiranih denarnih sredstev na podlagi predloženega zahtevka za izplačilo neporavnanih obveznosti najemnika iz deponiranih denarnih sredstev. Pogoji vračila ter druge pravice in obveznosti pogodbenih strank se določijo v notarskem zapisu o hrambi denarja. Stroške sestave notarske listine in vse druge stroške nosi prosilec;
 - če s Spektrom d.o.o. pred sklenitvijo najemne pogodbe sklene pogodbo o vplačilu varščine. Znesek varščine, ki je določen v višini treh letnih najemnin, je ves čas trajanja najemnega razmerja oziroma do dokončne ugotovitve višine dolga, deponiran na računu Spektra d.o.o. in mora biti v celoti plačan pred sklenitvijo najemne pogodbe, ki se sklepa za nedoločen čas. Sredstva iz vplačane varščine se uporabijo za poravnavo morebitnih neplačanih obveznosti najemnika. Varščina se obrestuje skladno z rastjo najemnine za najeto stanovanje. Pogoji vračila ter druge pravice in obveznosti pogodbenih strank se določijo v pogodbi o vplačilu varščine. Vse stroške, povezane z zavarovanji iz tega člena, krije prosilec.
 - ustanovijo hipoteko na svojih nepremičninah za znesek triletne najemnine za stanovanje, za katero je prosilec podal prijavo oz. vlogo za najem. Spekter d.o.o. 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. Vse stroške, povezane z zavarovanji iz tega člena, krije prosilec.
- 2.1.6 Prosilec ali zakonski/zunajzakonski partner oziroma druga oseba – uporabnik ne sme biti v osebem stečaju.
- 2.1.7 Prosilec, ki so ali so v preteklosti že bili najemniki družbe Spekter in nimajo poravnanih vseh obveznosti iz predhodnih najemnih razmerij – vključno s poravnanimi obveznostmi, ki jih je družba morebiti poravnala iz naslova subsidiarne odgovornosti, bo vloga za najem stanovanja zavrnjena.

2.2 Merila za oblikovanje vrstnega reda dodelitve

Pri oblikovanju vrstnega reda prosilcev za dodelitev posameznega stanovanja v najem bodo upoštevane prednostne kategorije po naslednjem vrstnem redu:

- **Starostni pojavi:** Prosilci, ki zaradi starosti ali pojavov oviranosti, ki spremljajo starost, potrebujejo občasno pomoč druge osebe v obsegu, kot jo določa Pravilnik o standardih in normativih socialnovarstvenih storitev.
- **Arhitekturne ovire:** Prosilci, katerih sedanje bivališče zaradi arhitekturnih ovir, neustreznosti stanovanjskih prostorov in bivalnega okolja ali oddaljenosti od urbanih središč ni primerno ali je manj primerno za bivanje starejših.

- **Stalno bivališče prosilca:** Prednost pri dodelitvi imajo prosilci s stalnim bivališčem v občini Trbovlje, pred prosilci s stalnim bivališčem v ostalih zasavskih občinah ter pred prosilci s stalnim bivališčem izven Zasavja.
- **Starost prosilca:** Prednost pri dodelitvi imajo starejše osebe, pri čemer se upošteva zgolj letnica rojstva.
- **Stalnost bivanja prosilca:** Prednost pri dodelitvi imajo prosilci, ki na dan objave razpisa dlje časa stanujejo v posamezni zasavski občini.

V kolikor je prosilcev za posamezno stanovanje več, bo imel prednost pri izboru prosilec, ki je dosegel večje število točk.

V kolikor je prosilcev za posamezno stanovanje po upoštevanju prednostnih kategorij še vedno več, bo imel prednost pri izboru starejši prosilec po datumu rojstva.

2.3 Način oddaje vloge

Prijavo na razpis morajo prosilci oddati na posebnem obrazcu »Vloga za najem oskrbovanega stanovanja« skupaj z vsemi obveznimi prilogami in obrazci, ki so zahtevani v javnem razpisu na naslov: Spekter d.o.o. Trbovlje, Trg revolucije 7, 1420 Trbovlje. Prosilci lahko vlogo za najem oddajo priporočeno po pošti ali osebno v tajništvu družbe. Prosilci so dolžni pod izrecnim opozorilom na kazensko in odškodninsko odgovornost v vlogi navesti resnične in ažurne podatke.

Prosilci morajo izpolnjeni vlogi priložiti potrdilo o plačilu zneska za »resnost vloge« v višini 100,00 EUR na transakcijski račun Spektra št. SI56 6100 0000 4263 303, odprtem pri DH oziroma s sklicem SI 00 23101-šifra stanovanja. Iz potrdila morata biti razvidna ime in priimek nosilca vloge. Prijave prosilcev, ki ne bodo vplačali zahtevanega zneska, ne bodo upoštevane. Vplačani znesek se izbranemu najemniku všteje kot del varščine, neizbranim prosilcem, pa se neobrestovan vrne najkasneje v osmih delovnih dneh po izvedenem izboru najemnika.

Za veljavno vlogo bo štela izpolnjena in pravilno podpisana vloga, z vsemi zahtevanimi prilogami. V postopku izbora najemnikov bo komisija vsakokrat obravnavala le veljavne vloge, ki bodo prispele v tajništvo družbe najkasneje na zadnji delovni dan posameznega tedna.

2.4 Rok za oddajo vloge

Prosilci lahko podajo vlogo za najem kadarkoli v času trajanja javnega razpisa, do njegovega prenehanja.

2.5 Predložitev listinskih dokazil

K vlogi za dodelitev oskrbovanega stanovanja v najem morajo prosilci obvezno predložiti naslednja dokazila:

- Izpolnjen in podpisan obrazec vloge
- Potrdilo o državljanstvu (kopija osebne izkaznice ali potnega lista)
- Potrdilo o plačilu zneska v višini 100,00 EUR za resnost vloge
- Kopija bančne kartice osebnega računa, iz katere je jasno razvidna številka računa na katerega bo družba vrnila vplačani znesek za resnost vloge
- Mnenje osebnega zdravnika za prosilca za namen najema oskrbovanega stanovanja – predpisan obrazec Zdravniško mnenje. To mnenje mora nedvoumno izkazovati, da je oseba sposobna samostojnega bivanja oziroma ne potrebuje popolnega institucionalnega varstva v domu starejših.
- Dokazilo o zmožnosti plačevanja najemnine in drugih stroškov, ki so vezani za najem, in sicer obvestilo ZPIZ-a o nakazilu zadnje pokojnine ter druga dokazila o stalnih dohodkih, če bo stanovanje uporabljala tudi druga oseba (uporabnik), tudi dokazilo o dohodkih za to osebo.
- Overjena izjava poroka s prilogami iz točke 2.1.4 tega razpisa.
- Dodatne priloge (če jih prilagate).

3. POSTOPEK IZBIRE NAJEMNIKOV ZA POSAMEZNA STANOVANJA

Komisijo, ki bo vodila postopek izbire najemnikov za oskrbovana stanovanja po tem javnem razpisu je s sklepom imenoval direktor družbe.

Ker prosilci lahko oddajo vlogo za najem kadarkoli v obdobju veljavnosti tega razpisa, bo komisija obravnavala vloge prosilcev praviloma enkrat tedensko za vloge prejete v preteklem koledarskem tednu.

V postopku izbora najemnikov bo komisija obravnavala le veljavne vloge. Za veljavno vlogo bo štela izpolnjena in pravilno podpisana vloga, z vsemi zahtevanimi prilogami.

Za ugotovitev bivalnih razmer prosilca lahko družba opravi ogled stanovanja v katerem prosilec trenutno biva in ima prijavljeno stalno bivališče, na osnovi predhodnega dogovora o terminu ogleda.

Komisija lahko od prosilca zahteva, da dopolnijo prijavo ali pojasnijo posamezne navedbe v prijavi in predložijo morebitna dodatna dokazila. Rok za dopolnitev ali pojasnitev prijave ne sme biti krajši od 8 dni.

Komisija bo na podlagi prijav prosilcev in morebitnih dodatnih pojasnil in dokazil prosilcev izvedla izbor vrstnega reda prosilcev skladno z objavljenimi obveznimi pogoji ter prednostnimi kategorijami izbora za vsako stanovanje posebej.

Če je upravičenih prosilcev za posamezno stanovanje po upoštevanju prednostnih kategorij še vedno več, bo imel prednost pri izboru starejši prosilec.

Komisija o svojem delu vodi zapisnik iz katerega je razvidna utemeljitev izbire prosilca. Na podlagi zapisnika pripravi predlog sklepa / sklepov o dodelitvi stanovanja / stanovanj v najem. Sklepi komisije, ki jih potrdi oziroma odobri direktor družbe, so dokončni.

Prosilcu, ki mu je bilo dodeljeno oskrbovano najemno stanovanje za prosto oblikovano najemnino, se po pošti posreduje sklep o dodelitvi oskrbovanega stanovanja v najem.

Neizbranim prosilcem se po pošti pošlje obvestilo, da jim stanovanje ni bilo dodeljeno ter v roku 8 dni od izbora vrne vplačan znesek za resnost vloge na njihov TRR. Prosilci ki niso zadovoljni z odločitvijo, lahko podajo ugovor, ki ga naslovijo na vodstvo družbe, v roku 8 dni od datuma obvestila o izbiri.

V kolikor prosilec zavrne sklenitev najemne pogodbe po izdaji sklepa o dodelitvi oskrbovanega najemnega stanovanja iz razlogov na njegovi strani, je družba upravičena zadržati znesek »za resnost vloge« v višini 100,00 EUR, ki je bil plačan ob vložitvi vloge.

Po plačilu varščine in sklenitvi najemne pogodbe bo najemnik prevzel stanovanje. Najemnik je dolžan pričeti plačevati najemnino za stanovanje skladno z določili najemne pogodbe. Primopredaja stanovanja se izvede na osnovi predhodnega dogovora o terminu prevzema stanovanja. V primeru, da se prevzem stanovanja ne opravi v roku 30 dni od podpisa najemne pogodbe, se šteje, da je najemnik nepreklicno izjavil, da odstopa od sklenjene najemne pogodbe s takojšnjim učinkom, stanovanje pa se uvrsti na seznam za oddajo v najem.

Za urejanje medsebojnih pravic in obveznosti lastnika stanovanja in najemnika, se uporabljajo določbe najemne pogodbe, stanovanjskega zakona (SZ-1) ter druge zakonodaje, ki ureja področje oddaje nepremičnin v najem. Smiselno se uporabljajo tudi vse morebitne spremembe in dopolnitve predpisov.

4. SPLOŠNE DOLOČBE

Ne glede na objavljene prednostne kategorije po tem razpisu lahko družba zaradi poslovnega interesa pri izvajanju lastnih projektov oziroma izvajanja aktivnosti na področju družbene odgovornosti, odda stanovanje v najem brez njihovega upoštevanja, kot izjemno dodelitev.

Družba lahko v postopku izjemne dodelitve odda v najem oskrbovano stanovanje samo ob upoštevanju obveznega starostnega pogoja, zaradi predvidene rušitve objektov, elementarnih in drugih nesreč na priporočilo centra za socialno delo, sklenjenih dogovorov o sodelovanju v projektih z lokalnimi skupnostmi oziroma drugimi deležniki, ki delujejo v korist reševanja stanovanjskih problemov oviranih oseb, izvedbe projekta prenove starejših kolonijskih stavb, ki so zaščitene kot kulturna dediščina in drugih primerih, ki morajo biti ob vsaki takšni oddaji v najem posebej utemeljeni in potrjeni s strani vodstva družbe.

Šteje se, da prosilci, ki so oddali vlogo za najem, z oddajo vloge 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 pooblaščajo družbo 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.

Ta javni razpis preneha veljati z objavo obvestila o prenehanju.

Javni razpis bo objavljen na spletni strani družbe Spekter d.o.o. www.spekter.info.

Vse informacije lahko prosilci dobijo osebno na sedežu družbe Spekter d.o.o. ter na telefonskih številki: 03/ 56 21 020.

V Trbovljah, 20. 9. 2023

SPEKTER d.o.o.

Direktor:

mag. Stanislav Sotlar

