

OBRAZEC ZA OCENJEVANJE STANOVANJSKIH IN SOCIALNIH RAZMER TER ZA OCENJEVANJE PREDNOSTNIH KATEGORIJ PROSILCEV

I. STANOVANJSKE RAZMERE

1 Stanovanjski status:

1.1	udeleženec razpisa je brez stanovanja, ima naslov na pristojnih institucijah	240	točk
1.2	udeleženec razpisa prebiva v prostorih za začasno prebivanje, v drugih nestanovanjskih prostorih	220	točk
1.3	udeleženec razpisa je najemnik ali podnajemnik tržnega stanovanja	190	točk
1.4	udeleženec razpisa prebiva v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu ali službenem stanovanju	170	točk
1.5	udeleženec razpisa prebiva v neprofitnem stanovanju po 29. členu tega pravilnika	180	točk
1.6	udeleženec razpisa prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih	190	točk
1.7	udeleženec razpisa je najemnik stanovanja, odvetega po predpisih o poddržavljenju in vrnjenega prvotnemu lastniku (v nadaljnjem besedilu: denacionalizirano stanovanje)	190	točk
1.8	udeleženec razpisa je bivši hišnik in prebiva v hišniškem stanovanju	200	točk
1.9	udeleženec razpisa je bivši hišnik, zoper katerega je vložena tožba za izpraznitev hišniškega stanovanja ali mu je že odpovedano najemno razmerje	230	točk
1.10	udeleženec razpisa je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu, ki ne presega 40 % vrednosti zanj primerne stanovanja, in v tem stanovanju prebiva	160	točk

2 Kvaliteta bivanja:

2.1	bivanje v neprimernem stanovanju	50	točk
-----	----------------------------------	----	------

3 Neprimerna površina stanovanja:

3.1	Utesnjenost v stanovanju:		
3.1.1	do vključno 4 m ² na družinskega člana	20	točk
3.1.2	nad 4 m ² do vključno 8 m ² na družinskega člana	15	točk
3.1.3	nad 8 m ² do vključno 12 m ² na družinskega člana	10	točk
3.2	Preveliko stanovanje glede na število uporabnikov (nad 20 m ²) (velja le za denacionalizirana stanovanja)	15	točk

4 Funkcionalnost stanovanja:

4.1	stanovanje z arhitektonskimi ovirami	50	točk
4.2	stanovanje z vhodom neposredno z dvorišča	10	točk

II. SOCIALNE RAZMERE

5	Število članov gospodinjstva:		
5.1	za vsakega mladoletnega otroka	30	točk
5.2	družina s članom gospodinjstva, starim nad 65 let	30	točk
6	Ločeno življenje:		
6.1	ločeno življenje roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer (rejništvo, oskrba v tuji družini, zavodu)	60	točk
6.2	status roditelja, ki sam preživlja otroka (samohranilec)	40	točk
7	Zdravstvene razmere:		
7.1	trajna obolenja mladoletnih otrok, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami	80	točk
7.2	trajna obolenja, pogojena s slabimi stanovanjskimi razmerami	60	točk

III. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Mlade družine, mladi:	
starost družine do 35 let	točk
starost prosilca do 30 let	točk
Družina z večjim številom otrok:	
najmanj trije otroci	točk
za vsakega nadaljnjega otroka	točk
Invalidi in družine z invalidnim članom:	
invalidnost	točk
Družina z manjšim številom zaposlenih:	
zaposlenost v družini	točk
Državljeni z daljšo delovno dobo:	
brez stanovanja ali podnajemniki	točk
Prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino	točk
Žrtve nasilja v družini	točk
Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja	točk
Druge prednostne kategorije prosilcev v skladu s tretjim odstavkom 6. člena pravilnika	točk

Število točk določi najemodajalec neprofitnih stanovanj glede na svojo pristojnost po 87. členu Stanovanjskega zakona in 6. členu Pravilnika o dodeljevanju neprofitnih stanovanj v najem za odločitev o prednostnih kategorijah upravičencev, ki morajo biti določene v vsakem razpisu posebej, upošteva je razpon od 50 do 150 točk.

**POJASNILA ZA UPORABO PRAVILNIKA IN OBRAZCA ZA OCENO STANOVANJSKIH IN
SOCIALNIH RAZMER PROSILCEV
(hrbтна stran obrazca)**

Pojasnila za uporabo pravilnika

K 3. členu pravilnika, vrednotenje premoženja

Pri lastništvu premoženja prosilca in preostalih članov gospodinjstva, ki z njim stalno prebivajo, se v premoženje ne všteta vrednost poslovnih prostorov in opreme do celotne vrednosti primernega stanovanja, če gre za dejavnost, s katero se prosilec preživlja.

Če gre za prosilca invalida oziroma družino z invalidnim članom, se ob predložitvi ustreznih dokazil od celotnih dohodkov gospodinjstva odšteje znesek, ki ga invalid namenja za nakup določenih pripomočkov, ki jih potrebuje zaradi invalidnosti.

Če gre za žrtev nasilja v družini, ki zaradi nasilja v družini ne more koristiti pravice do solastniškega deleža na stanovanju ali stanovanjski hiši, se obseg stanovanjskega premoženja posebej evidentira in upošteva pri odločitvi najemodajalca o času najema in višini najemnine.

Pojem »drugo premoženje« pod peto alineo zajema vse drugo premoženje v državi in v tujini, premično ali nepremično, razen stanovanjskega premoženja po četrti alineji 3. člena pravilnika.

Pri vrednotenju drugega premoženja v razmerju do vrednosti primernega stanovanja se za primerno šteje stanovanje, točkovano s 320 točkami, upoštevata se vsakokratna vrednost točke, kot je določena s stanovanjskimi predpisi, in površina stanovanja v povezavi s številom uporabnikov stanovanja, slednje v višini gornjih razponov, predvidenih za stanovanja s plačilom lastne udeležbe in varščine po 14. členu pravilnika. Faktor vpliva lokacije je 1.

V skladu z določbami 76. člena Zakona o odnosih Republike Slovenije s Slovenci zunaj njenih meja (Uradni list RS, št. 43/06, 76/10 in 206/21 – ZDUPŠOP) pravnomočna odločba, s katero je bil prosilcu priznan status repatriirane osebe ali pravica do repatriacije v Republiko Slovenijo kot ožjemu družinskemu članu osebe slovenskega rodu, ki je pridobil status repatriirane osebe, velja kot dovoljenje za stalno prebivanje v Republiki Sloveniji.

K 4. členu pravilnika, dodatni pogoji

V zvezi z dodatnimi pogoji, ki jih lahko predpiše najemodajalec neprofitnega stanovanja, je kot možen primer že v 87. členu Stanovanjskega zakona navedena doba prebivanja v občini, točke, ki jih je mogoče doseči z dodatnimi pogoji, pa ne smejo presežati dopustnega 25-odstotnega odmika od števila točk iz obrazca. Seštevek najvišjih vrednosti posameznih točk iz obrazca znaša 530 točk. Dodatni pogoji se tako lahko točkujejo z največ 133 točkami.

K 5. členu pravilnika, izračun letnih neto dohodkov gospodinjstva

Dohodek gospodinjstva se upošteva v obsegu in na način, določenima v zakonu, ki ureja uveljavljanje pravic iz javnih sredstev.

V primeru, da prosilec ali član gospodinjstva v času razpisa ni zaposlen, se pri izračunu dohodka šteje, da ta oseba nima dohodkov, pri čemer se brezposelnost dokazuje s potrdilom o vodenju osebe v evidenci brezposelnih.

K 6. členu pravilnika, prednostne kategorije prosilcev

Stanovanjski zakon v 87. členu primeroma navaja prednostne skupine prosilcev, zato pravilnik izrecno dopušča, da najemodajalci neprofitnih stanovanj vključijo v razpis po svoji presoji še kakšno drugo prednostno kategorijo, kar pa zahteva utemeljitev v razpisu. Najemodajalci neprofitnih stanovanj v posameznem razpisu tudi izrecno določijo, katera kategorija prosilcev ima prednost ob predpostavki enakega števila točk. Pri upoštevanju državljanov z daljšo delovno dobo se upošteva pokojninska doba brez dokupa.

K 9. členu pravilnika, oprostitev plačila lastne udeležbe in varščine

Mejni zneski dohodka gospodinjstva se nanašajo na obdobje koledarskega leta pred razpisom in so primerljivi z razpoložljivimi podatki za raven države.

K 14. členu pravilnika, površinski normativi

Če najemniku, ki je bil uspešen na razpisu, najemodajalec ne more zagotoviti ustreznega stanovanja po površini, mu lahko ponudi v najem večje stanovanje. Če se upravičenec z najemom večjega stanovanja strinja, mu najemodajalec lahko zaračuna neprofitno najemnino, vendar le do primerne površine, ki velja po prvem odstavku 14. člena za prvo večje število članov gospodinjstva (na primer: če je upravičenec samski, mu lahko zaračuna neprofitno najemnino do zgornje meje površine za 2-člansko gospodinjstvo). V primeru, da stanovanje presega površino iz prejšnjega stavka, se za to razliko obračuna prosto oblikovana najemnina.

K 15. členu pravilnika, enostarševska družina

Za enostarševsko družino veljajo pogoji, navedeni v podtočki 6.2 pojasnil za uporabo obrazca.

K 20. členu pravilnika, komisije

Odločitev o sestavu komisij je v pristojnosti najemodajalca.

Pojasnila za uporabo obrazca

I. STANOVANJSKE RAZMERE

Splošno

Če je mogoče udeleženca razpisa točkovati po dveh različnih stanovanjskih statusih, se upošteva tisti, ki mu prinaša večje število točk.

Če se udeleženec razpisa točkuje po podtočki 1.1 ali podtočki 1.2, je točkovanje pod 2. točko (kvaliteta bivanja), 3. točko (utesnjenost v stanovanju) in 4. točko (funkcionalnost stanovanja) izključeno.

1 Stanovanjski status

1.1 Udeleženec razpisa, ki je brez stanovanja

Točkuje se udeleženec razpisa, ki je brezdomec ali prebiva v zasilnem bivališču (baraka in podobna bivališča) ter ima uradni naslov prijavljen pri organizaciji, društvu ali podobno, na primer pri centru za socialno delo, Karitasu, Rdečem križu in drugih.

Udeleženec razpisa zaprosi za dodelitev neprofitnega najemnega stanovanja v občini stalnega prebivališča, ki ga je imel pred namestitvijo, ali le s pridobitvijo uradnega naslova po tej točki.

1.2 Udeleženec razpisa prebiva v prostorih začasno bivanje oziroma v drugih nestanovanjskih prostorih

Točkuje se udeleženec razpisa, ki prebiva v:

- bivalni enoti, namenjeni začasnemu reševanju stanovanjskih potreb socialno ogroženih občanov, ali v drugih nestanovanjskih prostorih;
- materinskem domu ali zatočišču – varni hiši, zavetišču, centru za pomoč žrtvam kaznivih dejanj;
- drugih nestanovanjskih prostorih (uporaba ali preureditev raznih prostorov za nastanitev).

Če udeleženec razpisa prebiva na enem od naslovov, navedenih v drugi alineji podtočke 1.2, lahko vlogo za pridobitev neprofitnega stanovanja vložijo tudi v kraju oziroma občini, kjer ima prijavljeno začasno prebivališče.

1.3 Udeleženec razpisa, ki je najemnik ali podnajemnik tržnega stanovanja

Točkuje se udeleženec razpisa, ki ima sklenjeno najemno ali podnajemno pogodbo ali ima dokazila o plačevanju najemnine ali podnajemnine za tržno stanovanje.

1.4 Udeleženec razpisa prebiva v delavskem domu, stanovanjski skupini, študentskem domu ali je najemnik službenega stanovanja

Točkuje se udeleženec razpisa, ki ima sklenjeno pogodbo o uporabi prostora, zgrajenega za nastanitev posameznikov (delavski dom), ali za najem stanovanja ali posameznih prostorov v okviru stanovanjske skupine, študentskega doma ali podobni nastanitvi.

Udeleženec razpisa ima v najemu službeno stanovanje, iz najemne pogodbe pa je razvidno, da mu bo najemno razmerje preteklo prej kot v letu dni, ali mu je najemodajalec že podal odpoved najemnega razmerja.

1.5 Udeleženec razpisa prebiva v neprofitnem stanovanju po 29. členu tega pravilnika

Udeleženec razpisa ima v najemu neprofitno stanovanje, ki ga je pridobil v najem na podlagi 29. člena pravilnika, ki ureja dodeljevanje neprofitnih stanovanj v najem, ne glede na dovoljeni rok za prebivanje v predmetnem stanovanju.

1.6 Udeleženec razpisa prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih

Točkuje se udeleženec razpisa, ki razpolaga z dokazilom, da prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih. Kot dokazilo se upoštevata izjava prosilca in potrdilo o prebivališču. Pri tem ni pomembno, ali v stanovanju prebiva odplačno ali neodplačno.

1.7 Udeleženec razpisa je najemnik denacionaliziranega stanovanja

Točkuje se udeleženec razpisa, ki je prejšnji imetnik stanovanjske pravice, v primeru njegove smrti pa njegov zakonec ali zunajzakonski partner, ki je imel ta položaj pred smrtjo najemnika in je z njim prebival.

1.8 Udeleženec razpisa je bivši hišnik

Točkuje se udeleženec razpisa – bivši hišnik, ki je pravico do bivanja v hišniškem stanovanju pridobil pred uveljavitvijo Stanovanjskega zakona v letu 1991, in sicer na podlagi najemne pogodbe ali drugega ustreznega akta, in hišniška dela še opravlja ali del ne opravlja več zaradi upokojitve ali razlogov, ki niso nastali po njegovi krivdi, ter za uporabo stanovanja plačuje tržno najemnino. Kot bivši hišnik se šteje tudi udeleženec razpisa, ki je hišniško stanovanje dobil v najem z namenom opravljanja sorodnih hišniških opravil kot so kurjač, čistilka in podobno. Po smrti bivšega hišnika se pravica do kandidiranja za dodelitev neprofitnega stanovanja prizna tudi njegovemu zakoncu ali zunajzakonskemu partnerju.

1.9 Udeleženec razpisa je bivši hišnik, zoper katerega je vložena tožba za izpraznitev stanovanja ali mu je že odpovedano najemno razmerje

Točkuje se udeleženec razpisa, ki izpolnjuje pogoje, navedene pod podtočko 1.8, ter je vlogi že predložil pisno odpoved najemne pogodbe, ki jo je podpisala več kot polovica etažnih lastnikov po solastniških deležih, in je rok za izselitev stanovanja že potekel ali pa odpovedni rok še teče, ali pa so etažni lastniki zoper njega vložili tožbo za izselitev, o čemer udeleženec predloži dokazilo.

1.10 Udeleženec razpisa je solastnik stanovanja v tretjinskem ali manjšem solastniškem deležu, ki ne presega 40 % vrednosti primernega stanovanja, in v tem stanovanju prebiva

Točkuje se udeleženec, ki je solastnik stanovanja ali stanovanjske hiše ali drugega prostora, v katerem prebiva, njegov solastniški delež pa znaša največ tretjino in ne presega 40 % vrednosti zanj oziroma za njegovo gospodinjstvo primernega stanovanja. Če je namreč prosilec solastnik v večjem deležu, ima večjo možnost odločitve glede ravnanja z njegovim lastniškim deležem.

2 Kvaliteta bivanja

Praviloma gre za starejša stanovanja s pomanjkljivimi oziroma dotrajanimi instalacijami, za kletna, vlažna oziroma premalo osončena stanovanja, stanovanja s povsem nefunkcionalno razporeditvijo prostorov in podobno, ki so ovrednotena z največ 150 točkami po sistemu točkovanja po Pravilniku o merilih in načinu za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih hiš ter sistem točkovanja (Uradni list SRS, št. 25/81, s spremembami in dopolnitvami) ali ki so ovrednotena z največ 170 točkami po Pravilniku o merilih za ugotavljanje vrednosti stanovanj in stanovanjskih stavb (Uradni list RS, št. 127/04, s spremembami in dopolnitvami).

3 Neprimerna površina stanovanja

Pri izračunu se upoštevajo podatki o površini stanovanja iz sklenjene najemne oziroma podnajemne pogodbe ali zapisnika o točkovanju stanovanja. Če gre za udeleženca razpisa, ki prebiva pri starših, sorodnikih ali prijateljih, ali če prosilec nima sklenjene najemne ali podnajemne pogodbe ali če prebiva v prostorih s souporabo določenih prostorov, se upošteva izjava udeleženca razpisa o površini dela stanovanja ali stanovanjske stavbe, ki jo ima prosilec v uporabi oziroma v souporabi.

Točke za preveliko stanovanje glede na število uporabnikov lahko pridobi le udeleženec razpisa, ki prebiva v denacionaliziranem stanovanju. Stanovanje je preveliko, če za 20 m² presega zgornji površinski normativ s plačilom lastne udeležbe in varščine iz 14. člena tega pravilnika.

4 Funkcionalnost stanovanja

4.1 Stanovanje z arhitektonskimi ovirami

Točke za stanovanje z arhitektonskimi ovirami lahko pridobi le udeleženec razpisa oziroma njegov družinski član, ki je gibalno oviran. Točkuje se udeleženec razpisa ali član gospodinjstva, ki je trajno vezan na uporabo invalidskega vozička.

4.2 Stanovanje z vhodom neposredno z dvorišča

Točkuje se le v primeru, če je vhod neposredno v bivalne prostore.

II. SOCIALNE RAZMERE

5 Število članov gospodinjstva

5.1 Število članov gospodinjstva, razvidnih iz ustreznega potrdila

Točkuje se tudi nosečnost, izkazana s potrdilom zdravnika.

5.2 Družina s članom gospodinjstva, starim nad 65 let

Točkuje se, če udeleženca razpisa veže dolžnost preživljanja člana gospodinjstva, starega nad 65 let.

6 Ločeno življenje

6.1 Ločeno življenje roditeljev in mladoletnih otrok zaradi neprimernih stanovanjskih razmer

Točkuje se le, če je iz odločbe o oddaji v rejništvo, v drugo družino ali zavod razvidno, da so razlog oddaje neprimerne stanovanjske razmere.

6.2 Status roditelja, ki sam preživlja otroka (enostarševska družina, samohranilec)

Enostarševska družina je skupnost enega od staršev z otroki, kadar je drugi od staršev umrl in otrok po njem ne prejema prejemkov za preživljanje ali je drugi od staršev neznan ali kadar otrok po drugem od staršev dejansko ne prejema prejemkov za preživljanje. Točkuje se v primeru, da eden od staršev sam preživlja otroka, kar dokazuje s potrdilom, da je preživnina neizterljiva, v skladu z odločbo US št. 1967 (Uradni list RS, št. 45/98), ter tudi v primeru, da otroci po pokojnem staršu ne prejema družinske pokojnine. Točke iz tega naslova pripadajo tudi staršu, ki uveljavlja preživnino prek preživninskega sklada.

7 Zdravstvene razmere

Zdravstvene razmere, opredeljene v podtočkah 7.1 in 7.2, se točkujejo, če prosilec v stanovanju prebiva najmanj tri leta ter izpolnjuje naslednja pogoja:

- iz predloženega zdravniškega potrdila (osebnega zdravnika) je razvidno, da sam prosilec ali kateri od preostalih družinskih članov boleha za kronično boleznijo zgornjih dihal ali astmo, in
- pristojni izvedenec za gradbeništvo kot član komisije najemodajalca/razpisnika ob ogledu stanovanja ugotovi prisotnost vlage, ki je posledica gradnje (konstrukcijska vlaga).

Udeležencu razpisa, čigar stanovanjske razmere se točkujejo po podtočki 1.1 ali 1.2, se dodelijo točke za zdravstvene razmere brez upoštevanja časa prebivanja v stanovanju in brez upoštevanja druge alinee prejšnjega odstavka.

III. PREDNOSTNE KATEGORIJE PROSILCEV

Mlade družine, mladi

Mlade družine

Določilo velja za družine z najmanj enim otrokom, v katerih nobeden od staršev ni star več kot 35 let, pri čemer se za mlade družine štejejo ne samo življenjska skupnost obeh staršev in otrok, ampak vse druge družinske oblike.

Za starost 35 let šteje 35 let, dopoljenih v letu razpisa.

Mladi

Določilo velja v primerih, če udeleženec razpisa ni star več kot 30 let. Za starost 30 let šteje 30 let, dopoljenih v letu razpisa.

Družina z večjim številom otrok

– najmanj trije otroci

Točkuje se udeleženec razpisa, ki ima najmanj tri mladoletne otroke. Upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost.

– za vsakega nadaljnjega otroka

Dodatno se točkuje udeleženec razpisa, ki ima najmanj štiri otroke oziroma več otrok. Upošteva se tudi zdravniško izkazana nosečnost.

Invalidi in družine z invalidnim članom

Invalidnost se točkuje, če ni zagotovljeno institucionalno varstvo:

- družini, ki živi z otrokom, ki ima zmerno, težjo ali težko duševno ali težko telesno motnjo, ki jo ugotovi pristojna komisija (izvid in mnenje specialistične pediatrične službe oziroma z odločbo po zakonu, ki ureja usmerjanje otrok s posebnimi potrebami, ter pravilniku, ki ureja organizacijo in način dela komisij za usmerjanje otrok s posebnimi potrebami, če je otrok v odločbi opredeljen kot I. otroci z motnjami v duševnem razvoju, II. slepi in slabovidni otroci oziroma otroci z okvaro vidne funkcije, III. gluhi in naglušni otroci, IV. otroci z govorno-jezikovnimi motnjami (IV/c ali IV/d), V. gibalno ovirani otroci, VI. dolgotrajno bolni otroci, VIII. otroci s čustvenimi in vedenjskimi motnjami (VIII/2b), IX. otroci z avtističnimi motnjami (IX/2, IX/3);
- družini, katere prosilec ali odrasli družinski član je invalid (odločba centra za socialno delo, Zavoda za pokojninsko in invalidsko zavarovanje Slovenije oziroma Zavoda Republike Slovenije za zaposlovanje);
- družini, katere odrasli družinski član ima podaljšano roditeljsko pravico.

Družina z manjšim številom zaposlenih

Določilo velja v primerih, ko gre za družino, v kateri je zaposlen samo en družinski član oziroma ni zaposlen nihče od družinskih članov.

Državljeni z daljšo delovno dobo, ki so brez stanovanja ali podnajemniki

Določilo velja v primerih, če gre za prosilca oziroma prosilko s 13 oziroma 12 let delovne dobe.

Prosilci, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino

Kategorijo prosilcev, ki so glede na poklic ali dejavnost pomembni za občino, lokalna skupnost v skladu s svojo pristojnostjo po šestem odstavku 87. člena Stanovanjskega zakona posebej opredeli in to utemelji v razpisu.

Žrtve nasilja v družini

Družinsko nasilje se točkuje na podlagi strokovnega mnenja centrov za socialno delo ter vladnih in nevladnih organizacij (materinski domovi, zatočišča – varne hiše, zavetišča, centri za pomoč žrtvam kaznivih dejanj), ki nudijo žrtvam nasilja psihosocialno pomoč.

Osebe s statusom žrtve vojnega nasilja

Zakon o žrtvah vojnega nasilja (Uradni list RS, št. 63/95) v 17. členu določa, da ima žrtev vojnega nasilja, ki nima rešenega stanovanjskega vprašanja, pri kandidiranju za socialna stanovanja prednost pred drugimi prosilci.

Druge prednostne kategorije prosilcev v skladu z drugim odstavkom 6. člena pravilnika

Najemodajalci neprofitnih stanovanj lahko v skladu s pooblastili po drugem odstavku 6. člena pravilnika v razpis poleg prednostnih kategorij, ki jih našteva že pravilnik, vključijo tudi drugo prednostno kategorijo oziroma druge prednostne kategorije, kar pa morajo v razpisu posebej utemeljiti.